--- RESOLUCIÓN: 58 (CINCUENTA Y OCHO).----------

--- Ciudad Victoria, Tamaulipas, a nueve de marzo de dos mil dieciocho.----------

--- V I S T O para resolver el presente Toca 62/2018, formado con motivo del recurso de apelación interpuesto por ambas partes en contra de la sentencia del veintiuno de noviembre de dos mil diecisiete, dictada por la Juez Tercero de Primera Instancia Civil del Quinto Distrito Judicial en el Estado con residencia en Ciudad Reynosa, Tamaulipas, en el expediente 818/2016 relativo al Juicio Ordinario Civil sobre Rescisión de Contrato Verbal de Compra Venta promovido por ********** en contra de ********** y a la acción reconvencional sobre Otorgamiento de Firma y Escritura promovida por éste último; visto el escrito de expresión de agravios, la sentencia impugnada, cuanto más consta en autos y debió verse; y:----------

---------- R E S U L T A N D O ----------

--- PRIMERO: La sentencia recurrida concluyó bajo los siguientes puntos resolutivos:----------

> *"--- PRIMERO.- HA PROCEDIDO el Juicio Ordinario Civil sobre Rescisión de Contrato promovido por **********, por sus propios derechos, en contra de **********.----------*
>
> *--- SEGUNDO.- Se declara la rescisión del Contrato verbal de compraventa a plazos, de fecha 08 de julio del 2015, realizado en esta ciudad de Reynosa, Tamaulipas, celebrado entre **********, como parte vendedora y **********, como parte compradora, respecto del bien inmueble*

*identificado como la ********** ********** **********.----------*

*--- TERCERO.- Se condena a **********, a la desocupación del inmueble ubicado en ********** **********, con una superficie de 600.00 metros cuadrados; y entregue la posesión material y jurídica de dicho inmueble, con todos sus accesorios y mejoras que se le hayan hecho al mismo, a **********, y como consecuencia de la rescisión, el vendedor y comprador deben restituirse las prestaciones que se hubieren hecho.----------*

--- CUARTO.- Se absuelve al demandado del pago de los daños y perjuicios, solicitados por el accionante en el inciso C), de su escrito inicial de demanda, por los motivos expuestos en el último considerando.----------

--- QUINTO.- Se condena al demandado al pago de los gastos y costas que la actora haya erogado con motivo de la tramitación del presente juicio, mismos que serán regulables en la vía incidental.----------

*--- SEXTO.- Se declara IMPROCEDENTE EL JUICIO SUMARIO CIVIL SOBRE OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA, que en vía de RECONVENCIÓN, interpusiera el C. ********** en contra del C. **********, en base a los motivos y consideraciones de derecho esgrimidos con antelación. -------*

--- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE A LAS PARTES...".

--- SEGUNDO: Notificada a las partes la sentencia cuyos puntos resolutivos han quedado transcritos, inconforme el actor como el demandado interpusieron recurso de apelación en su contra, el

que les fue admitido en ambos efectos mediante proveído del ocho de diciembre de dos mil diecisiete; se remitieron los autos originales al Honorable Supremo Tribunal de Justicia del Estado, y por Acuerdo Plenario del trece de febrero del presente año, se turnaron a esta Segunda Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar para la substanciación del recurso de apelación de que se trata; se radicó el presente toca mediante auto del catorce de febrero del actual, en el cual, entre otras cosas, se tuvo a los recurrentes expresando en tiempo y forma los motivos de inconformidad que estiman les causa la sentencia impugnada.------

--- Con motivo de la desintegración de la mayoría de la Sala, en virtud de la designación del Magistrado Horacio Ortiz Renán, como Presidente del Supremo Tribunal de Justicia del Estado y del Consejo de la Judicatura, se comunicó lo conducente a la Presidencia, designándose al Magistrado Adrián Alberto Sánchez Salazar, para la integración de la Sala.----------

--- Continuado que fue el procedimiento por sus demás trámites legales quedaron los autos en estado de fallarse, y:----------

---------- C O N S I D E R A N D O ----------

--- PRIMERO: Esta Segunda Sala Colegiada en materias Civil y Familiar es competente para conocer y resolver sobre el recurso de apelación a que se contrae el presente Toca, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 26 y 27 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado, en relación con el Acuerdo General, puntos cuarto, inciso b), y séptimo del Pleno de este Tribunal, del tres de junio de dos mil ocho, que entró en vigor a partir del cinco del propio mes y año, a que se refiere la circular 6/2008.----------

--- SEGUNDO: El actor apelante, manifestó sus motivos de inconformidad mediante escrito presentado el seis de diciembre de dos mil diecisiete, el que obra agregado a fojas de la seis a la catorce del presente Toca y que hace consistir en lo siguiente:------

> *"La sentencia aquí impugnada resulta desacertada en virtud de que, mediante los dictámenes rendidos por los peritos, tanto el designado por la actora, como el nombrado en rebeldía de la demandada, cuya probanza fuera ofrecida de la intención de la accionante, y a la que se le otorga valor probatorio pleno, queda establecido el monto de las pensiones rentarias que, mensualmente genera la ocupación de la finca objeto del contrato base de la acción, por lo que la juzgadora de Primer Grado incurre en un error al absolver a la demandada del pago de los perjuicios causados, asumiendo que ello se debe a que los dictámenes periciales "versan sobre la valorización del bien inmueble y la estimación del pago de la renta, más no así respecto de la valorización de daños con respecto al deterioro de la finca, como así lo demandó, por lo que no existen elementos de prueba para precisar o cuantificar tales daños", pues como se advierte del capítulo de prestaciones precisadas en el escrito de demanda, la parte actora reclamó, además de los daños que se pudieren haber causado al inmueble, los "<u>perjuicios que se ocasionen en mi patrimonio con motivo de la ocupación del inmueble señalado en el contrato verbal objeto de la acción que se ejerce, originados desde la fecha de celebración del mismo, hasta la restitución que al suscrito actor se haga respecto de la finca en comento.</u>*
>
> *Al efecto, cabe destacar que, el artículo 1158 del Código Civil en vigor, en lo conducente, establece que. (Lo transcribe).*
>
> *Ahora bien, al efecto, resulta pertinente dejar previamente establecido el concepto legal de perjuicio, y al efecto tenemos que, de conformidad con el artículo 1163, segundo*

párrafo, del Código Civil en vigor: (Lo transcribe).

Luego, si la rescisión del contrato base de la acción obedece al incumplimiento de las obligaciones contraídas en el mismo, entonces el contratante incumplido, en éste caso el demandado, debe además reparar los daños e indemnizar los perjuicios causados a su contraparte, el aquí accionante, porque así lo dispone la ley, siendo su función determinar los daños y perjuicios compensatorios que se causen en caso de incumplimiento de la obligación, que se traduce en la cantidad que se estime como equivalente al provecho que se hubiera obtenido si la obligación hubiese sido cumplida.

Resulta de aplicación al presente asunto la Tesis de Jurisprudencia:

"RESCISIÓN DE LA COMPRAVENTA. EFECTOS. APLICACIÓN DE LOS ARTÍCULOS 1840 Y 2311 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL." (La transcribe).

Consecuentemente, la falta de aplicación de los dispositivos legales citados con antelación, irrogan el perjuicio que aquí se duele la actora, pues con dicha omisión se priva a ésta del derecho de ser indemnizada por la ocupación del bien inmueble en mención a cargo de la demandada, siendo tal concepto consecuencia inmediata y directa de la falta de cumplimiento de la obligación, ya sea que dichos perjuicios se hayan causado o que necesariamente deban causarse, siendo que, en el caso concreto, la demostración de los perjuicios se logra con la prueba del incumplimiento del cual derivan los mismos, por lo que bajo esa tesitura, queda de relieve que la sentencia impugnada carece de exhaustividad, de fundamento legal aplicable y de precisión, en virtud de que la A quo realiza una argumentación vaga, infundada, imprecisa y hasta contradictoria, al margen de señalar que, preferentemente, debió establecer en la propia sentencia el monto o cuantía al cual asciende la condena por los perjuicios causados al

actor, lo que implicaba un deber de la Juzgadora para fijarla en razón de que contaba con los elementos suficientes, arrojados mediante la prueba pericial rendida en autos, sobre la forma de calcular el respectivo importe.

Sirve de ilustración al caso la siguiente Tesis:

"DAÑOS Y PERJUICIOS. DEBEN QUEDAR DEMOSTRADOS EN EL JUICIO Y SÓLO LA PRUEBA DE SU IMPORTE PUEDE RESERVARSE PARA LA ETAPA DE EJECUCIÓN DE SENTENCIA." (La transcribe).

Así también resulta de aplicación al caso concreto que nos ocupa, la siguiente Tesis:

"DAÑOS Y PERJUICIOS. FORMA DE ACREDITARLOS." (La transcribe).

Resumiendo todo lo anteriormente expresado, debe de quedar establecido lo siguiente:

a).- En el escrito de demanda se reclamó el pago de perjuicios, haciendo consistir estos en la ocupación del inmueble objeto en el contrato verbal cuya rescisión se ha decretado mediante la sentencia apelada, originados desde la fecha de celebración del mismo, hasta la restitución que al actor se haga respecto de la finca en comento, en términos de lo dispuesto por el artículo 1163, segundo párrafo, del Código Civil en Vigor.

b).- La rescisión que se decreta del contrato base de la acción obedece al incumplimiento de las obligaciones contraídas en el mismo:

c).- Como consecuencia, el contratante incumplido debe además reparar los daños e indemnizar por los perjuicios causados a su contraparte, que así lo dispone la Ley (artículo 1158 del Código Civil en vigor), siendo tal concepto consecuencia inmediata y directa de la falta de cumplimiento de la obligación y,

d).- Existen en autos los elementos necesarios arrojados mediante la prueba pericial debidamente desahogada, en relación a la forma de calcular el respectivo importe al cual debe ascender la condena.

Luego, si se encuentran colmados los extremos necesarios para condenar a la demandada al cumplimiento de la citada prestación accesoria, no le era dable a la Juzgadora de primer grado absolver al respecto y sí, por el contrario, debió de declarar la procedencia de dicha reclamación, por ser ese su deber, por lo que en esa tesitura la sentencia resulta parcialmente ilegal en cuanto al aspecto que de la misma nos ocupa, resultando violatoria de la disposición contenida en el artículo 115 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, de la que me permito transcribir a la letra la parte que aquí interesa:

"ARTÍCULO 115.-" (Lo transcribe).

Consecuentemente, al no encontrarse debidamente fundada la sentencia en cuanto al punto litigioso que nos ocupa, resulta procedente el agravio aquí esgrimido, pues con tan ilegal actuación se haría nugatorio el derecho de la actora a ser resarcida en los perjuicios que le ocasiona la demandada, mismos cuyo importe deberá de ser cubierto en razón de una indemnización compensatoria generada por la ocupación de la finca aludida a cargo de la contraria, por ser ésta la que incumplió con las obligaciones contraídas en el contrato cuya rescisión se ha declarado en la propia sentencia impugnada."

--- Por su parte, el demandado apelante expresó sus motivos de inconformidad, a través del escrito presentado el cinco de diciembre de dos mil diecisiete, glosados a fojas de la veinticuatro a la treinta y tres del presente toca, en donde señala: ----------

"PRIMERO.- La sentencia que por este medio se combate, causa agravios al suscrito en lo precisado por el Juez Tercero de Primera Instancia de lo Civil del Quinto Distrito Judicial en el estado, en el Punto Resolutivo Primero: (Lo transcribe). Me causa agravios dicho Punto Resolutivo Primero, toda vez que la parte actora no justificó plenamente su acción es decir NO APORTO LOS ELEMENTOS NECESARIOS PARA JUSTIFICAR SU

ACCIÓN, ya que su actuar dentro del procedimiento estuvo lleno de vicios y para muestra los siguientes puntos de consideración que me permito expresar.

*1.- En Primer Término le refiero a Usted C. Magistrado que la parte actora estaba Legitimado para celebrar el Contrato Verbal, como pretende establecer el Juzgador en el Considerando Segundo de la Sentencia que combato, al sostener que nos encontrábamos en el supuesto del artículo 1331 fracción I, del Código Civil en Vigor en el Estado y que bajo ese contexto se tiene que existen los elementos de la acción de rescisión que son: a).- La Existencia de un acto Jurídico; y b) El cumplimiento de la obligación contraída, en base a estos elementos el Juez Inferior determinó decretar procedente el Juicio entablado por el señor ***** ****** ***** en contra del suscrito **********, sin entrar al Fondo del Juicio al no Valorar o estimar pertinente si la Parte Actora se encontraba Legitimado y tenía la capacidad para celebrar el Contrato Verbal sobre la compra venta del Bien Inmueble identificado como la Fracción ********** **********, Tamaulipas con una superficie de 600.00 metros cuadrados, el cual cuenta con las siguientes medidas y colindancias: ********** ********** ********** ********** *******, mismo que se encuentra inscrito ante el Instituto Registral y Catastral de Tamaulipas en la Sección **, Legajo **, Número *** del Municipio de Reynosa, Tamaulipas, con fecha de Registro **********, haciendo mención a Usted C. Magistrado que dicho bien inmueble se encuentra registrado a persona distinta del señor ***** ****** *****, por consiguiente dicha persona no*

*se encontraba legitimado para celebrar el contrato verbal de compraventa del bien inmueble en cuestión, ya que el suscrito **********, al aceptar celebrar dicha compraventa verbal, fue con la promesa del señor ********** de que una vez que terminara el Juicio Sucesorio Intestamentario a bienes de sus padres y que el C. (**********) fuera nombrado albacea definitivo me escrituraría dicha propiedad a mi nombre, por lo cual no estaba legitimado para celebrar el contrato verbal de compraventa, como lo establece el artículo 2120 fracción III del Código Civil en Vigor en el Estado que a la letra dice:*

"Artículo 2120." (Lo transcribe)

2.- En Segundo Término le refiero con hechos a Usted C. MAGISTRADO las irregularidades contempladas en el Apartado del Considerando Segundo de la Sentencia que combato en relación a la Documental Privada ofrecida por la parte Actora consistente en diversos recibos de dinero que me permito enumerar.

*a).- Recibo Provisional de fecha 08 de Julio del 2015, por la cantidad de $100,000.00 (cien mil pesos 00/100 moneda nacional) como anticipo o compromiso de compraventa del inmueble ubicado en ********** **********, Tamaulipas, cantidad entregada por el Ingeniero ********** al Contador ***** ****** *****.*

*b).- Recibo Provisional de fecha 08 de Septiembre del 2015, por la cantidad de $20,000.00 (veinte mil pesos 00/100 moneda nacional), como anticipo o compromiso de compraventa del Inmueble ubicado en ********** ********** cantidad entregada por el Ingeniero ********** al Contador ***** ****** *****.*

c).- Recibo Provisional de fecha 22 de septiembre del 2015, por la cantidad de $50,000.00 (cincuenta mil pesos 00/100 moneda nacional), como anticipo o compromiso de compraventa del inmueble ubicado en

*********** ********** **********

*refiero a Usted C. Magistrado BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD, que había entregado un total de $600,000.00 (seiscientos mil pesos 00/100 moneda nacional) a la parte actora del Juicio, cantidad que no se vio reflejada en los recibos, toda vez que la cantidad faltante de $240,000.00 (doscientos cuarenta mil pesos 00/100 moneda nacional) se le entregó de forma personal al señor ***** ****** *****, para que pudiera atender médicamente a su mamá quien posteriormente falleció y fue cuando me solicitó que le diera mas dinero para poder darle cristina sepultura y el suscrito por la amistad que me unía con la Parte Actora le entregué más dinero dando un total de $240,000.00 (doscientos cuarenta mil pesos 00/100 moneda nacional) y sumado a las cantidades entregadas de forma posterior dan un total de $600,000.00 (seiscientos mil pesos 00/100 moneda nacional), haciendo la aclaración a Usted C. Magistrado que la relación que existía entre la parte Actora y el suscrito era de trabajo dado que era mi jefe inmediato y ambos teníamos contratos ante diversas compañías y que actualmente el señor ********** se ha encargado de obstaculizar que se me adjudiquen Nuevas Licitaciones, así mismo le e hecho grandes mejoras a la casa habitación en la cual me encuentro habitando teniendo un gran perjuicio que cuantifico en la suma de $1,000.000.00 (Un millón de pesos 00/100 moneda nacional) cantidad que se me debe de reparar en virtud de todos los perjuicios he sufrido por lo cual hasta el día de hoy me ha ocasionado un grave perjuicio.*

*3.- En tercer término, le hago ver a Usted C. Magistrado. Que en el Considerando Segundo de la Sentencia que combato Número 557 de fecha 21 de Noviembre del 2017, el Juez Inferior determina que la parte Actora ********** probó su acción al ofrecer como probanza Documental Pública consistente en una copia certificada del expediente número ******** relativo a las Diligencias de Jurisdicción Voluntaria sobre Interpelación*

*Judicial en contra del suscrito **********, la cual se le concede pleno valor probatorio habiendo manifestado mi inconformidad con dicha probanza al momento de producir mi contestación de demanda, ya que hice mención que dichas copias certificadas en cuestión estaban incompletas al no anexar la totalidad del expediente número ********, por lo cual no se le debería de conceder pleno valor probatorio, solicitando a Usted C. Magistrado tome en cuenta mis agravios y proceda a Revocar la Sentencia que en este acto combato y proceda a dictar una nueva.*

*4.- En Cuarto Término, le refiero a Usted C. MAGISTRADO, En el Considerando Tercero de la Sentencia que combato el Juez Inferior procede al estudio de los elementos que comprenden la acción del Juicio Principal, respecto a la Rescisión del Contrato Verbal de Compraventa de un bien inmueble, únicamente toma en cuenta dos elementos los cuales son a).- La existencia de un acto jurídico y b).- El incumplimiento de la obligación contraída, por lo cual nos encontrábamos en el supuesto del artículo 273 del Código Civil en Vigor en el estado, que refiere que EL ACTOR DEBE PROBAR LOS HECHOS CONSTITUTIVOS DE SU ACCIÓN Y EL REO SUS EXCEPCIONES, por lo cual el actor ***** ****** ***** no comprobó con documento alguno idóneo ser el legítimo propietario del bien inmueble en litigio, por consiguiente su acción NO ES PROCEDENTE, DADO QUE NO ESTABA LEGITIMADO para poder celebrar un contrato verbal de compraventa de un bien sobre una sucesión futura, por lo cual dicho contrato se encuentra viciado de nulidad absoluta como lo establece el artículo 2120 fracción III del Código Civil en Vigor en el estado que a la letra dice:*

"Artículo 2120.- (Lo transcribe).

*Y que el Juez Inferior con una mera copia certificada del expediente número ******** relativo a las Diligencias de Jurisdicción Voluntaria sobre Interpelación Judicial en*

*contra del suscrito ***** ****** *****, le concede la acción para poder, sin tomar en cuenta si dicha persona ***** ****** ***** estaba facultativo y legitimado para la celebración de dicho contrato verbal, por lo cual su acción NO DEBIO DE SER PROCEDENTE en virtud de no ser el dueño del bien inmueble que supuestamente se ostenta como propietario, en este criterio el Juez Inferior de da mucho que analizar, al no cuestionar la legitimación de la Parte Actora que bajo ningún documento idóneo acredito ser el propietario del bien en litigio, por lo cual le solicito a Usted C. Magistrado proceda a REVOCAR la sentencia que combato y dicte una nueva resolución ajustada a derecho.*

*SEGUNDO.- En relación al Punto Resolutivo Segundo de la sentencia dictada por el Juez Tercero de Primera Instancia de lo Civil del Quinto Distrito Judicial en el Estado, que por este medio se combate, se establece en el Punto Resolutivo Segundo.- Se decreta la rescisión del Contrato Verbal de compraventa a plazos, de fecha 08 de Julio del 2015, realizado en esta Ciudad de Reynosa, Tamaulipas, celebrado entre **********, como parte vendedora y ***** ****** *****, como parte compradora, respecto del bien inmueble identificado como la Fracción** del Lote de Terreno Urbano y construcción dedicado a casa habitación, localizado en ********** **********, Tamaulipas, por lo cual me causa un grave perjuicio tal determinación, bajo los argumentos antes expuestos, debiendo Usted C. Magistrado de Revocar la sentencia que en este momento combato y dictar una nueva sentencia.*

*TERCERO.- El punto Resolutivo Tercero de la sentencia dictada por el Juez tercero de Primera Instancia de lo Civil del Quinto Distrito Judicial en el Estado, que por este medio se combate, se establece en el Punto Resolutivo Tercero.- Se condena a ***** ****** *****, a la desocupación del inmueble ubicado en*

****
********** *Tamaulipas, con una superficie de 600.00 metros cuadrados; y entregue la posesión material y jurídica de dicho inmueble al mismo, a **********, y como consecuencia de la rescisión, el vendedor y comprador deben restituirse las prestaciones que se hubieren hecho, lo cual me causa un grave agravio tal Punto Resolutivo, al condenarme a la desocupación y entrega del bien que poseo, sin que la Parte Actora justificara plenamente ser legitimo propietario del bien en litigio, ya que no está legitimado para hacer valer su acción dentro del presente juicio que combato, ya que el hecho de haber exhibido copia certificada de una Interpelación Judicial del expediente número ********, no lo acredita como propietario del dicho bien que poseo, debiendo dicho MAGISTRADOR revocar dicha Sentencia y dictar una nueva favoreciendo al suscrito, dado la serie de fraudulencias que existen en el procedimiento que nos ocupa.*

CUARTO.- El Punto Resolutivo Cuarto de la sentencia dictada por el Juez Tercero de Primera Instancia de lo Civil del Quinto Distrito Judicial en el Estado, que por este medio se combate, se establece en el Punto Resolutivo Cuarto, lo siguiente, Se absuelve al demandado al pago de los daños y perjuicios, solicitados por el accionante en el inciso C) en su escrito inicial de demanda, por los motivos expuestos en el último considerando.- Por lo cual dicha condenación del pago de daños y perjuicios los debe de cubrir la parte Actora del presente Juicio, dado que su actuar sin estar debidamente legitimado y con capacidad para celebrar un contrato verbal de compraventa de un bien inmueble me perjudicó irremediablemente, así como en mi estabilidad emocional, por lo cual se le debe de condenar a la parte actora a la reparación del daño que he sufrido cuantificándose dicho perjuicio en $1,000.000.00 (un millón de pesos 00/100 moneda nacional), por lo cual Usted C. Magistrado debe de Revocar la Sentencia que combato y

dictar una nueva resolución, condenando al actor a la reparación del daño sufrido y conducirse con falsedad ante el Juez Inferior ya que no demostró con Título alguno ser el propietario del predio urbano que forma parte del presente litigio, ni estar legitimado para celebrar un Contrato Verbal de compraventa, en ese menester se le debe de condenar al pago de los daños y perjuicios que he sufrido.

QUINTO.- El Punto resolutivo Quinto de la sentencia dictada por el Juez Tercero de Primera Instancia de lo Civil del Quinto Distrito Judicial en el estado, que por este medio se combate, se establece en el Punto Resolutivo Quinto, lo siguiente, Se condena al demandado al pago de los gastos y costas que la actora haya derogado con motivo de la tramitación del presente juicio, mismos que serán regulables en la vía incidental.- Lo cual me causa un gran perjuicio dicha condenación, dado que el suscrito no dio motivo para ser condenado, ya que no declare con falsedad ante el Juez Inferior, ni me conduje con temeridad, como se puede observar en las actuaciones procesales que integran el Testimonio del Recurso de Apelación interpuesto por el suscrito, solicitando a Usted C. Magistrado proceda a Revocar la Sentencia que combato, y dictar una nueva resolución, sin pasar por alto que la parte actora no se encontraba legitimado para entablar el presente juicio en contra del suscrito.

*SEXTO.- El Punto Resolutivo Sexto de la sentencia dictada por el Juez Tercero de Primera Instancia de lo Civil del Quinto Distrito Judicial en el Estado, que por este medio se combate, establece en el punto Resolutivo Sexto, lo siguiente: (Lo transcribe). Me causa un grave agravio en virtud de que el señor ********** no acreditó debidamente su acción, al no estar legitimado para la celebración del contrato verbal de compraventa de un bien inmueble. Por lo cual no debí de haber sido condenado a ninguno de los puntos resolutivos de dicha sentencia que combato, como le he manifestado a Usted C. Magistrado el*

suscrito nunca se condujo con temeridad ni mala fe ante el Tribunal Interior, por el cual al dar cumplimiento a dichos puntos resolutivos me causaría un grave daño emocional y patrimonial al suscrito, por lo antes expuesto solicito a Usted Magistrado se sirva a revocar la sentencia condenatoria dictada en mi contra por el Juez de Primera Instancia y se dicte una nueva en la que se señale la reposición de la misma."

--- TERCERO: De acuerdo al contenido de la sentencia que constituye la materia del presente recurso de apelación, en la especie, la A quo declaró procedente el juicio ordinario civil sobre rescisión de contrato de compraventa promovido por ********** en contra de **********; y en consecuencia, se ordenó la rescisión del contrato celebrado entre las partes, se condenó al demandado a la desocupación y entrega del bien inmueble materia del juicio a favor del actor, asimismo, se determinó que ambas partes deben restituirse las prestaciones que se hubieren hecho; y, se condenó al demandado al pago de costas con motivo de la tramitación del juicio. La reclamación de daños y perjuicios formulada por el actor, resultó improcedente; y, en lo concerniente a la acción reconvencional sobre otorgamiento de firma y escritura, se declaró su improcedencia.----------

--- Para fallar en tal sentido, la juez de primer grado, en los considerandos tercero, cuarto y quinto de la resolución apelada, sostuvo lo siguiente: ----------

*"**- - - TERCERO:** Se procede al estudio de los elementos que comprenden la acción del Juicio principal que nos ocupa, respecto a la Rescisión del Contrato Verbal de compraventa a plazos, los cuales son: **a).- La existencia de un acto jurídico;** y **b).- El incumplimiento de la obligación contraída**, así tenemos que de acuerdo al*

*material probatorio antes valorado y de conformidad con lo que dispone el artículo 273 del Código de Procedimientos Civiles en vigor en el Estado que refiere que el actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo sus excepciones, es por lo que se deduce que con la copia certificada por la Secretaria de Acuerdos de este Tribunal del expediente número ********, relativo al Juicio de Jurisdicción Voluntaria sobre Interpelación Judicial, promovidas por ***** ****** *****, en contra de ***** ****** *****; adminiculadas con la confesional expresa de ambas partes, respecto a la existencia del contrato verbal de compraventa a plazos del bien inmueble afecto al presente expediente, se acredita el elemento de la acción citado en primer termino, en virtud de que mediante dicho contrato verbal de compraventa, celebrado en esta ciudad, en fecha 08 de julio del 2015, la parte demandada tiene desde aquella temporalidad, la posesión física del bien inmueble descrito; por tanto, se tiene debidamente demostrado la existencia del acto jurídico celebrado entre las partes contendientes con el Contrato base de la acción.*

*- - - Por otra parte, en cuanto hace al segundo elemento, es decir, el incumplimiento de la obligación contraída con el demandante, la parte actora en su escrito de demanda refirió que no obstante que mediante el contrato base de la acción se le entregó la posesión al C. **********, del bien inmueble materia del juicio, éste fue omiso en su cumplimiento, puesto que si bien es cierto se trata de una compraventa a pagos, lo era por la cantidad total de $800,000.00 (OCHOCIENTOS MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), pagaderos a más tardar el día 31 de Diciembre del 2015, de los cuales refirió el accionante, solo le liquidó la cantidad de $240,000.00 (DOSCIENTOS CUARENTA MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), lo cual acreditó con los recibos correspondientes, a los cuales se les concedió valor probatorio pleno, incumplimiento de pago que no fue*

*desvirtuado por la parte demandada en ningún momento, puesto que si bien es cierto argumentó que ya le había abonado al accionante la cantidad de $600,000.00 (SEISCIENTOS MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), sin embargo no acreditó su dicho con medio de prueba alguno, puesto que la testimonial que ofreció, no se le concedió valor probatorio, aunado a que le correspondía acreditar que cumplió con su obligación de pago a su cargo, toda vez que se encuentra en posesión del predio, tal y como se advierte del resultado de la prueba de inspección judicial, realizada por la Secretaria de Acuerdos de este Tribunal, por lo que, al no existir ninguna prueba en contrario es por lo que se tiene debidamente acreditado el segundo de los elementos, esto es, el incumplimiento en el pago en el tiempo estipulado por las partes, por lo que se actualiza el interés jurídico en el actor para rescindir el contrato, y que trae como consecuencia que se declare procedente el Juicio Ordinario Civil sobre Rescisión de Contrato promovido por ***** ****** *****, por sus propios derechos, en contra de ***** ****** *****.*

*- - - **CUARTO.-** Ahora bien, no obstante la declaración anterior, es procedente analizar la Demanda vía RECONVENCIÓN DEL JUICIO SUMARIO CIVIL SOBRE OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA, interpuesta por el C. ********** en contra del C. **********, quien en su capítulo de prestaciones solicita lo siguiente: "...a).- El cumplimiento del CONTRATO VERBAL DE COMPRA-VENTA DE BIEN-INMUEBLE que de común acuerdo establecimos el inicio de contrato verbal el día 08 de Julio del año 2015, denominado entre las partes como promesa de compra venta, del lote de terreno urbano, localizado en [...], mismo que se encuentra inscrito ante el Instituto Registral y Catastral de Tamaulipas en la sección **, Legajo **, Número *** del Municipio de Reynosa, Tamaulipas, con fecha de registro **********...b).- Como consecuencia de lo anterior, el Otorgamiento y Firma*

de la Escritura correspondiente ante Notario Público, respecto del bien inmueble antes descrito...c).- El pago de Gastos y Costas, [...]".

- - - Así las cosas, en el capítulo relativo a la COMPRAVENTA, establece nuestro Código Civil vigente en la Entidad en los artículos 1582 y 1583, lo siguiente: [...]. Bajo el anterior contexto se tiene que los elementos de la presente acción reconvencional sobre otorgamiento y firma de escritura, derivado de Contrato de Compraventa son: ***a). La existencia del Contrato de Compraventa; b). El pago total del precio pactado en dicho Contrato; y c).- Que el vendedor se rehúse a otorgar la escritura pública correspondiente****.- Y al efecto tenemos que se encuentra plenamente acreditado en autos, la existencia de un contrato verbal celebrado entre las partes del presente juicio, en fecha 08 de julio del 2015, respecto a la compraventa a plazo del bien inmueble identificado como [...], pactando como el precio total de dicha operación la cantidad de $800,000.00 (OCHOCIENTOS MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL); circunstancia que ambas partes, expresamente reconocen, dentro de sus escritos de demanda inicial y contestación de demanda, lo cual corroboraron dentro de sus confesionales por posiciones, vertidas ante este Tribunal, a las cuales se les concedió pleno valor probatorio, por consiguiente, se encuentra debidamente acreditado el primero de los elementos de la acción reconvencional, que lo es la existencia de un contrato de compraventa, el cual fue realizado de manera verbal entre las partes del presente juicio.*

- - - Por cuanto hace al segundo elemento de la acción reconvencional, que lo es el pago total del precio pactado en dicho Contrato, atendiendo a que ***la compraventa*** *es un contrato mediante el cual una parte transfiere o se obliga a transferir a otra la propiedad de un bien, a cambio de un precio cierto y en dinero, por lo que en ese sentido, dentro del juicio en estudio, las partes celebraron un contrato*

*verbal, en esta ciudad de Reynosa, Tamaulipas, en fecha 08 de julio del 2015, respecto a la compraventa a plazo del bien inmueble localizado en [...] pactando como el precio total de dicha operación la cantidad de $800,000.00 (OCHOCIENTOS MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL); circunstancia que ambas partes corroboran, sin embargo, el accionante refiere que el demandado solo le ha abonado la cantidad de $240,000.00 (DOSCIENTOS CUARENTA MIL PESOS 00/100), mientras que éste último asegura que lo anterior no es cierto, puesto que le ha realizado otros abonos, los cuales ascienden a la cantidad de $600,000.00 (SEISCIENTOS MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), circunstancias que refrendan las partes, dentro de sus declaraciones confesionales realizadas ante esta autoridad; sin embargo, en cualquiera de los supuestos antes descritos, se concluye que no se ha liquidado el pago total del precio pactado en dicho Contrato, [...]; y por ello no justifica, ni mucho menos acredita, con medio de prueba alguno, el segundo de los elementos de la acción reconvencional, al pretender elevar a escritura pública un contrato de compraventa que simple y sencillamente no comprobó haber liquidado en su totalidad.- Resultando innecesario el estudio del tercer elemento de la acción desplegada por la parte demandada, al no haberse acreditado el segundo de los elementos.- Como consecuencia de lo anterior, resulta notoriamente Improcedente la Excepción de falta de PAGO TOTAL, invocada por la parte demandada ********** dentro de su escrito de contestación de la demanda instaurada en su contra.*

*- - - Por lo anteriormente expuesto, es por lo que se declara improcedente la **RECONVENCIÓN [...]**.*

*- - - **QUINTO**.- Se declara procedente el Juicio Ordinario Civil sobre Rescisión de Contrato [...].*

- - - Se declara la Rescisión del Contrato verbal de compraventa a plazos, [...].

*- - - Se condena a ***** ****** *****, a la desocupación del inmueble ubicado en [...]; y entregue la posesión material y jurídica de dicho inmueble, con todos sus accesorios y mejoras que se le hayan hecho al mismo, a ***** ****** *****, y como consecuencia de la rescisión, el vendedor y comprador deben restituirse las prestaciones que se hubieren hecho.*

- - - Por cuanto hace a la prestación reclamada en el inciso c), consistente en el pago de los Daños y perjuicios que se ocasionen al accionante con motivo de la ocupación del inmueble y el deterioro de la finca, mientras se encuentre en posesión del demandado, se absuelve al mismo de dicha prestación, toda vez que, si bien es cierto obran dos periciales a las cuales se les concedió pleno valor probatorio, las dos en iguales o parecidos términos, versan sobre la valorización del bien inmueble y la estimación del pago de renta, más no así respecto de la valorización de daños con respecto al deterioro de la finca, como así lo demandó, por lo que no existen elementos de prueba para precisar o cuantificar tales daños.

*- - - Por otra parte, por haber sido adverso el presente fallo, se condena al demandado **********, al pago de los gastos y costas que la actora haya erogado con la tramitación del presente juicio conforme al artículo 130 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, mismos que serán regulables en la vía*

--- Ahora bien, ***el actor apelante en su escrito de expresión de agravios, impugna la falta de condena al pago de daños y perjuicios reclamados***, quien sobre tal aspecto refiere que tanto su perito como el nombrado en rebeldía del demandado, establecieron en sus dictámenes periciales el monto de las pensiones rentísticas que genera la ocupación de la finca materia del contrato cuya rescisión se pide, motivo por el cual en la

sentencia impugnada debieron determinarse los daños y perjuicios compensatorios causados por el incumplimiento de la obligación, los que se hicieron consistir en la ocupación del bien inmueble materia del juicio originados desde la fecha de celebración del contrato hasta la restitución del bien raíz, conforme lo prevén los artículos 1158 y 1163 del Código Civil vigente en el Estado de Tamaulipas, y por existir en autos los elementos necesarios para tal efecto, tal es el caso de la pericial que aporta la forma de calcular el importe al cual debe ascender la condena.----------

--- El agravio propuesto por el actor apelante, se estima parcialmente fundado y suficiente para la modificación de la resolución impugnada.----------

--- Al efecto, debe decirse que, el actor en el apartado de prestaciones de su escrito inicial de demanda, entre otras cosas, solicitó: *"c).- El pago de los Daños y Perjuicios que se ocasionen en mi patrimonio con motivo de la ocupación del inmueble señalado en el contrato verbal objeto de la acción que se ejerce, originados desde la fecha de celebración del mismo, hasta la restitución que al suscrito se haga respecto de la finca en comento, como de los que se ocasionaren por el deterioro de la finca mientras la posea la parte demandada, cuya ocupación debe ser tasada por peritos en su momento para determinar el monto de la indemnización que en derecho corresponda".*----------

--- Sobre dicha prestación, como ya se ha visto en la transcripción respectiva de la sentencia, la A quo determinó, en lo medular: *"si bien es cierto obran dos periciales a las cuales se les concedió pleno valor probatorio, las dos en iguales o parecidos términos,*

versan sobre la valorización del bien inmueble y la estimación del pago de renta, más no así respecto de la valorización de daños con respecto al deterioro de la finca, como así lo demandó.----------

--- Lo anterior, se considera acertado dado que los daños y perjuicios se hacen consistir en la ocupación de bien inmueble materia del juicio y en el deterioro que pudo sufrir el mismo, aspectos que efectivamente no se ven reflejados en los dictámenes periciales a que alude el disconforme, quien ofreció de su intención la pericial respectiva a cargo del ingeniero **********, quien al rendir su dictamen, visible a fojas de la 32 a la 40 del cuaderno de pruebas respectivo, lo hizo en los siguientes términos: "1.- SEGÚN SU LEAL SABER Y ENTENDER, SEÑALE EL PERITO EL MONTO DE LOS FRUTOS O PRECIO DE LA RENTA QUE MENSUALMENTE DEBIÓ DE GENERAR DESDE EL DÍA 8 DE JULIO DEL 2015 Y HASTA LA FECHA ACTUAL, LA OCUPACIÓN POR PARTE DEL DEMANDADO, RESPECTO DEL BIEN INMUEBLE IDENTIFICADO COMO LA ********** DEL LOTE DE TERRENO URBANO Y CONSTRUCCIÓN DEDICADA A CASA HABITACIÓN, LOCALIZADO POR CALLE **********, CON SUPERFICIE DE 600.000 M2. R.- LA RENTA QUE ACTUALMENTE DEBE SER DE $13,000.00 Y POR LO GENERAL SE ESTIMA QUE DEBE DE INCREMENTAR ALREDEDOR DE UN 5% SEMESTRAL, SE CONSIDERA QUE SE TASABA LA RENTA EN FECHA DEL:

DEL 8 DE JULIO A DICIEMBRE DEL 2015 EN $11,150.00 X 6 MESES = $66,900.00,

DEL 8 DE ENERO A JUNIO DEL 2016 EN $11,750 X 6 MESES = $70,500.00

DEL 8 DE JULIO A DICIEMBRE DE 2016 EN $12,350.00 X 6 MESES = $74,100.00

DEL 8 DE ENERO A ABRIL DE 2017 EN $13,000.00 X 4 MESES = $52,000.00 NOS DA $263,500.00 (doscientos sesenta y tres mil quinientos pesos 00/100)".

--- Asimismo, obra en autos (foja 46 del cuaderno de pruebas de la actora) la opinión emitida por el perito nombrado por el tribunal en rebeldía del demandado, ingeniero **********, bastando imponerse de su contenido para advertir que llegó a las mismas conclusiones que el perito nombrado por la actora. De igual manera, conforme al contenido de la sentencia recurrida, en el apartado de valoración de las pruebas, se concedió pleno valor probatorio a la prueba pericial de conformidad con lo dispuesto por el artículo 408 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.----------

--- Como puede advertirse de lo anotado, con el resultado de las pruebas periciales no se acreditan los hechos en que se hace descansar el reclamo de los daños y perjuicios; no obstante lo cual, debe decirse que de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 1582 del Código Civil vigente en el Estado, la compraventa es un contrato mediante el cual una parte transfiere o se obliga a transferir a otra la propiedad de un bien, a cambio de un precio cierto y en dinero; que una vez que el contrato de compraventa existe, el mismo puede rescindirse derivado de su incumplimiento[1], sea que el mismo provenga del vendedor, o del comprador.---------

--- Así las cosas, en el caso que analiza el actor y el demandado el ocho de julio de dos mil quince, celebraron un contrato verbal de compraventa respecto de los derechos de propiedad del bien inmueble materia del juicio y al efecto acordaron que el precio total de la operación sería $800,000.00 (ochocientos mil pesos 00/100

1 Artículo 1331 fracción I del Código Civil vigente en el Estado de Tamaulipas.

m.n.), cuyo numerario pagaría el comprador a más tardar al concluir el mes de diciembre de dos mil quince, que como anticipo de dicha operación, el demandado pagó en esa data $100,000,00 (cien mil pesos 00/100 m.n.) y que, posteriormente realizó cinco pagos parciales, que en total ascienden a la cantidad de $240,000.00 (doscientos cuarenta mil pesos 00/100 m.n.).----------

--- En su escrito inicial de demanda, presentado el veinticuatro de octubre de dos mil dieciséis, el actor atribuye a la parte demandada el incumplimiento del contrato pactado entre las partes, debido a que no cumplió en la forma acordada en cuanto al pago total de la operación de compraventa; y, por su parte, el demandado al producir su contestación, en lo que aquí interesa, aceptó la existencia del contrato verbal de compraventa de que se trata; empero, adujo que del precio total de la operación solo le restaba el pago de $200,000.00 (doscientos mil pesos 00/100 m.n.).----------

--- Cabe señalar que, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1537 del Código Civil vigente en el Estado de Tamaulipas, la anulación del acto obliga a las partes a restituirse mutuamente lo que han recibido o percibido en virtud o por consecuencia del acto anulado.----------

--- Ahora bien, en la resolución impugnada, específicamente en el punto resolutivo tercero, en su parte final se determinó que como consecuencia de la rescisión, el vendedor y comprador deben restituirse las prestaciones que se hubieren hecho.----------

--- Así, en estos casos, debe considerarse el artículo 1642 del Código Civil vigente en el Estado de Tamaulipas, que dispone: ----

*"**ARTÍCULO 1642.-** Si se rescinde la venta, el vendedor y el comprador deben restituirse las prestaciones que se hubieren hecho; pero el vendedor que hubiere entregado el bien vendido puede exigir del comprador, por el uso de él, el pago de un alquiler o renta que fijarán peritos, y una indemnización, también fijada por peritos, por el deterioro que haya sufrido el bien.*

Las convenciones que impongan al comprador obligaciones más onerosas que las expresadas, serán nulas."

--- De ahí que, conforme a la causa de pedir, se considera que es esta la pretensión del actor, ahora apelante; sin embargo, debe tomarse en cuenta también que el diverso artículo 1643 del mismo Código Civil vigente en el Estado de Tamaulipas, prevé: ----------

*"**ARTÍCULO 1643.-** En el caso del artículo anterior el comprador que haya pagado parte del precio tiene derecho a los intereses legales de la cantidad que entregó."*

--- En tales condiciones, aun cuando en la especie obre en autos el resultado arrojado por la prueba pericial ofrecida por el actor, de su análisis se aprecia, como ya se vio, que el perito designado por el actor y el nombrado en rebeldía de demandado concluyen que que por concepto de rentas del periodo comprendido del ocho de julio de dos mil quince al mes de abril de dos mil diecisiete, se genera un monto de $263,500.00 (doscientos sesenta y tres mil quinientos pesos 00/100 m.n.); empero, dichos dictámenes no tienen el alcance demostrativo suficiente, sobre el tópico que aborda la pericial, pues en ambos se dice el monto al que a la fecha de su elaboración debía ascender la renta del inmueble

materia del juicio, y que se estima que la misma se incrementa alrededor de un cinco por ciento semestral, sin que los peritos fundamenten debidamente dichas conclusiones, pues no expresan la forma en que se llega a las mismas o de dónde se toma el parámetro que tuvieron en consideración para tasar la renta, aunado a que nada indican los peritos en cuanto a la existencia de daños ocasionados por el deterioro de la finca durante la ocupación de la misma por el demandado, que es uno de los puntos en que se basó el reclamo de daños y perjuicios; por lo cual, estando justificado en autos, con las documentales anexas al escrito inicial de demanda, y como lo narró el actor que el demandado por concepto de anticipo de la operación de compraventa entregó $100,000,00 (cien mil pesos 00/100 m.n.) y que, posteriormente realizó cinco pagos parciales, que en total ascienden a la cantidad de $240,000.00 (doscientos cuarenta mil pesos 00/100 m.n.), lo cual da un total de $340,000.00 (trescientos cuarenta mil pesos 00/100 m.n.); se considera que cabe la posibilidad de que entre el pago de rentas y la indemnización por el deterioro que haya sufrido el bien, que puede exigir el vendedor y el interés legal a que tiene derecho el comprador sobre la cantidad que entregó, opere la compensación, para lo cual debe contarse con elementos suficientes que permitan arribar fundadamente a dicha conclusión o si, en su defecto, existen cantidades que por tales conceptos resultan a favor de alguno de los contratantes, lo cual no obra acreditado en autos, por lo que a fin de no dejar inaudita a ninguna de las partes contendientes, tales cuestiones deberán solventarse en la vía

incidental, en ejecución de sentencia, al derivar directamente de la rescisión del contrato de compraventa, bajo la figura de la restitución de las prestaciones que ambos contratantes se hayan hecho.----------

--- En orden con lo anotado y aunque con un planteamiento distinto al pretendido por la apelante, deberá modificarse la resolución combatida.----------

--- Expuesto lo anterior, se procede ahora al **estudio de los agravios propuestos por el demandado apelante**.----------

--- Refiere el disconforme, ***en sus agravios primero, segundo y tercero,*** que se analizan en conjunto por la relación que guardan entre sí, que le irroga perjuicio el hecho de que la juez natural haya declarado procedente el juicio ordinario civil sobre rescisión de contrato ejercitado en su contra, ya que -dice- su contraparte no justificó los elementos necesarios para tal efecto, al no encontrarse legitimado para celebrar el contrato del cual se pide la rescisión, lo que no valoró la A quo, puesto que -refiere- el inmueble se encuentra registrado a favor de una persona distinta del señor ********** y que al celebrar la compraventa verbal se realizó el trato con la promesa del actor de que una vez que terminara el juicio sucesorio intestamentario a bienes de sus padres y que él fuera nombrado albacea, le escrituraría la propiedad materia del contrato, cuando de acuerdo al artículo 2120, fracción III, del Código Civil vigente en el Estado de Tamaulipas, estará afectada de nulidad absoluta la transacción que verse sobre sucesión futura. Aunado a lo cual, -refiere el disidente- de conformidad con lo dispuesto por el artículo 273 del

Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, el actor debió justificar los hechos constitutivos de su acción, sin embargo, no justificó con documento idóneo ser el legítimo propietario del bien inmueble materia de la controversia, y por ende, no es procedente el juicio, por no estar legitimado para celebrar el contrato del que pide la rescisión.----------

--- Asimismo, refiere el recurrente que es indebida la valoración que se dio a la documental consistente en la copia certificada del expediente ******** relativo a las diligencias de jurisdicción voluntaria sobre interpelación judicial, pues aunque manifestó su inconformidad por estar incompletas las constancias de dicho expediente, se les otorgó pleno valor probatorio y se tomaron en cuenta para tener por justificada la acción intentada por la parte actora.----------

--- Aduce la parte inconforme también, que el A quo dio valor probatorio a los recibos de pago que la actora allegó a juicio, pero que al referirse a los mismos, dejó de considerar $100,000.00 (cien mil pesos 00/100 m.n.), ya que solo asentó que el demandado ha pagado $240,000.00 cuando están documentados $340,000.00, además de que lo cierto es que entrego un total de $600,000.00 pero la cantidad faltante por documentar fue entregada personalmente al actor, quien dice, era su jefe inmediato y agrega que ha hecho mejoras al inmueble litigioso por la cantidad de un millón de pesos, los que deben reponérsele.------

--- De los anteriores planteamientos de inconformidad, se consideran infundados aquellos en que se alega la falta de legitimación del actor y la falta de acreditación de que el actor es

propietario del bien inmueble materia del juicio; inoperantes los referentes a la exhibición incompleta de las constancias del expediente ********, a la entrega de un total de $600,000.00 (seiscientos mil pesos 00/100 m.n.) por concepto de compraventa, a que el actor era jefe inmediato del demandado, a las mejoras que realizó al bien inmueble litigioso; y, fundado el aspecto consistente en que la A quo no tomó en cuenta que la cantidad que está justificada que pagó el demandado es de $340,000.00 (trescientos cuarenta mil pesos 00/100 m.n.), ya que se determinó que ha pagado sólo $240,000.00 (doscientos cuarenta mil pesos 00/100 m.n.).----------

--- Así se considera en virtud de que, atendiendo al principio de buena fe que debe imperar en la celebración de los contratos y a la máxima tutelada por el artículo 1302 del Código Civil vigente en el Estado de Tamaulipas, que establece que en los contratos cada uno se obliga en la manera y términos que aparezca que quiso obligarse; entonces, sí el señor ********** (vendedor) cumplió con su obligación de entregar la posesión del bien inmueble materia del contrato de compraventa al comprador ********** y, por su parte éste recibió dicha posesión y realizó el pago del anticipo y diversos abonos, no puede ahora desconocer el carácter con el que el actor comparece al juicio, argumentando que carece de legitimación *"ad causam"* para demandarlo por no ser propietario de ese bien inmueble, pues el contrato fue reconocido por ambas partes y por ende, surte sus efectos entre los contratantes.----------

--- Conforme a lo anterior, debe anotarse que al celebrarse el contrato materia de la rescisión, el ahora apelante reconoció tácitamente la representación del vendedor con tal de obtener un beneficio, y no puede desconocer tal representación en el juicio que ahora se promueve en su contra, atento al principio general de derecho de que nadie puede prevalerse de su propio dolo, ya que, en este caso, desde su escrito de contestación de demanda, específicamente al responder el hecho dos, el aquí disconforme aceptó la celebración del contrato y también reconoció que él estuvo conforme con las condiciones bajo las cuales se celebró, en este caso, lo que alega en cuanto a que el actor le dio la posesión del bien inmueble y le señaló que él se encargaría de hacer lo necesario para que el mismo quedará a su nombre con la promesa de iniciar un juicio sucesorio intestamentario a bienes de sus padres sobre el bien inmueble en cuestión[2], por lo que que aceptó la representación y, en todo caso, contribuyó a la celebración del contrato con pleno conocimiento de la causa que hoy invoca.----------

--- En apoyo a lo expuesto se cita la tesis que se consulta con los datos: Época: Octava Época, Registro: 229545, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tipo de Tesis: Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Tomo III, Segunda Parte-2,

---

2 "2.- En cuanto al hecho número dos, el señor **********, reconoce unas parcialidades entregadas personalmente mas sin embargo no menciona las otras cantidades que le entregué personalmente a fin de poder solventar los gastos que le generaron por una pérdida de su ser humano con la promesa de iniciar un **Juicio Sucesorio Intestamentario a bienes de sus padres sobre el bien inmueble en cuestión y para que el suscrito no desconfiara de su palabra, me hizo entrega física y material de dicho predio y que lo pudiera disfrutar del mismo en calidad de propietario, ya que el señor ********** se encargaría de hacer todos los trámites necesarios de que el bien inmueble quedara a mi nombre**."

Enero-Junio de 1989, Materia(s): Civil, Página: 678, de rubro y texto: ----------

> ***"REPRESENTACIÓN, LA ADMITIDA AL CONTRATAR, NO PUEDE SER DESCONOCIDA AL EJERCITARSE LA ACCIÓN CORRESPONDIENTE****. Si al celebrarse un contrato una de las partes reconoce tácitamente la representación de la otra con tal de obtener un beneficio, aquélla no puede desconocer tal representación en el juicio que ésta promueva en su contra, atento al principio general de derecho de que nadie puede prevalerse de su propio dolo, ya que, en este caso, el que aceptó la representación, celebró el contrato bajo su propio riesgo."*

--- Aunado a lo cual debe decirse que el apelante manifiesta que el bien inmueble materia del juicio no aparece registrado a nombre del actor, sino de otra persona, sin que esto lo haya introducido oportunamente a la contienda ni justificado en forma alguna, sino que por el contrario al reconvenir el otorgamiento y firma de escritura reconoce plenamente la legitimación de su contraparte.---

--- Ahora bien, en lo concerniente a que es indebido el valor probatorio que se concedió a las copias certificadas del expediente ******** relativo a las diligencias de jurisdicción voluntaria sobre interpelación judicial, tal aspecto se torna inoperante en la medida que no existe duda respecto a la existencia del contrato del que se pide la rescisión, que es el elemento que se tuvo por acreditado con dicho medio de prueba, lo cual se robustece, como se determinó en la sentencia, con la confesión expresa de ambas partes en los escritos conformadores de la litis.----------

--- Asimismo, es inoperante lo que se alega respecto de que la cantidad total que entregó el demandado con motivo de la

compraventa, lo es por $600,000.00 (seiscientos mil pesos 00/100 m.n.), pues tal aspecto no lo justificó plenamente en la secuela del juicio, como inoperantes resultan sus alegaciones de que el actor era su jefe inmediato y que realizó mejoras al bien raíz materia de la controversia.----------

--- En lo que sí asiste razón al disidente es en el argumento relativo a que el monto total que amparan los recibos de pago allegados a juicio, es de $340,000.00 (trescientos cuarenta mil pesos 00/100 m.n.), y no de $240,000.00 (doscientos cuarenta mil pesos 00/100 m.n.), como se determinó en la sentencia. En efecto, los recibos de pago que se anexaron al escrito inicial de demanda, son de fechas ocho de julio de dos mil quince, por $100,000.00 (cien mil pesos 00/100 m.n.) por concepto de anticipo de la compraventa concertada entre las partes; ocho de septiembre de dos mil quince, veintidós de septiembre de dos mil quince, diecisiete de octubre de dos mil quince, ocho de noviembre de dos mil quince y veinticuatro de diciembre de dos mil quince, por concepto de abono del contrato de compraventa, por las cantidades de $20,000.00 (veinte mil pesos 00/100 m.n.), 50,000.00 (cincuenta mil pesos 00/100 m.n.), 50,000.00 (cincuenta mil pesos 00/100 m.n.), $20,000.00 (veinte mil pesos 00/100 m.n.) y $100,000.00 (cien mil pesos 00/100 m.n.); cantidades que arrojan un total de $340,000.00 (trescientos cuarenta mil pesos 00/100 m.n.), por lo que tal aspecto deberá verse reflejado, en la etapa de ejecución de sentencia, donde se dilucide la restitución de las prestaciones que los contratantes se hayan hecho.----------

--- En su ***cuarto motivo de inconformidad***, el recurrente señala que debió condenarse al pago de daños y perjuicios a la parte actora, ya que aun sin contar con legitimación para celebrar el contrato del cual se pide la rescisión, lo perjudicó en su estabilidad emocional, cuantificándose el perjuicio en $1'000,000.00 (un millón de pesos 00/100 mn.n.), cantidad a la que debe condenarse al actor por no haber justificado tener título de propietario del predio litigioso.----------

--- El aspecto de que se trata resulta inatendible, dado que, en principio resultó infundado lo que se alega en cuanto a la falta de legitimación activa ad causam, y además, porque la pretensión del recurrente se encuentra fuera de la materia del juicio.----------

--- En ***el quinto disenso,*** el apelante aduce que le irroga perjuicio la condena al pago de costas decretado en su contra, ya que -dice- él no dio lugar a dicha condena, pues no declaró con falsedad, ni se condujo con temeridad, aunado a que, su contraparte no se encuentra legitimado para ejercitar la presente acción.----------

--- Resulta infundado el agravio así formulado por el recurrente; toda vez que, en el presente asunto controvertido se trata de un juicio ordinario civil sobre rescisión de contrato de promesa de compraventa de bien inmueble; en el que se reconviene el otorgamiento y firma de escritura, donde, tanto la parte actora principal como la reconveniente, reclaman prestaciones que traen como consecuencia una sentencia de condena, y en ese sentido, la condena en costas no atiende a la temeridad o mala fe de los contendientes, sino que se basa en la teoría del vencimiento

regulada por el artículo 130 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, que prevé que en las sentencias que se dicten en los juicios que versen sobre acciones de condena las costas será a cargo de la parte o partes a quienes la sentencia fuere adversa.----------

--- En ***el sexto motivo de agravio***, el recurrente dice que en el resolutivo sexto del fallo apelado se determinó improcedente la acción reconvencional sobre otorgamiento y firma de escritura por él intentada, lo cual le causa agravio ya que el señor ********** no acreditó su acción, por lo que no debió fincarse condena alguna en su contra.----------

--- El disenso así formulado, es inoperante pues se hace descansar, sustancialmente, en lo que se argumentó anteriormente en diverso agravio, en lo referente a que el actor no acredita la acción, mismo que fue desestimado; pero además, el recurrente no precisa las razones por las que -en su opinión- es indebido que se haya decretado improcedente su reconvención.---

--- En apoyo a lo anterior se cita el criterio que se identifica con los datos: No. Registro: 178,784, Jurisprudencia, Materia(s): Común, Novena Época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, XXI, Abril de 2005, Tesis: XVII.1o.C.T. J/4, Página: 1154, de rubro y texto siguientes: ----------

> "**CONCEPTOS DE VIOLACIÓN. SON INOPERANTES LOS QUE PARTEN O SE HACEN DESCANSAR SUSTANCIALMENTE EN LO ARGUMENTADO EN**

> **OTROS QUE FUERON DESESTIMADOS.** Si de lo alegado en un concepto de violación se advierte que la impugnación planteada se hace descansar, sustancialmente, en lo que se argumentó en otro u otros conceptos de violación que fueron anteriormente desestimados en la misma ejecutoria, en tanto que resultaron infundados, inoperantes o inatendibles, ello hace que aquél resulte a su vez inoperante, dado que de ninguna manera resultará procedente, fundado u operante lo que en dicho concepto se aduce, por basarse en la supuesta procedencia de aquéllos."

--- Bajo las consideraciones que anteceden, con apoyo en lo dispuesto por el párrafo primero del artículo 926 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, lo que procede es ordenar la modificación de la sentencia recurrida, para el efecto de que en la misma se determine que será en la vía incidental, en ejecución de sentencia, donde de conformidad con lo resuelto en esta sentencia se dilucide la forma en que las partes contratantes deberán restituirse las prestaciones que se hubieren hecho; debiendo considerarse para tal efecto que está justificado que el demandado pagó con motivo del contrato que se ha rescindido un total de $340,000.00 (trescientos cuarenta mil pesos 00/100 m.n.), quedando intocada en sus demás partes la sentencia recurrida.----

--- No se hace especial condena al pago de gastos y costas en esta segunda instancia, en virtud de que la modificación decretada impide que se configure la hipótesis contenida en el artículo 139

del Código de Procedimientos Civiles, relativa a la existencia de dos sentencias substancialmente coincidentes.----------

--- Dadas las consideraciones que anteceden, y con fundamento en los artículos 105, 106, 109, 112, 113, 114, 115, 118, 947 fracción VII, 949 y relativos del Código de Procedimientos Civiles, se resuelve:----------

--- PRIMERO: Los agravios expresados por la parte actora apelante en contra de la resolución de veintiuno de noviembre de dos mil diecisiete, dictada por la Juez Tercero de Primera Instancia Civil del Quinto Distrito Judicial en el Estado con residencia en Ciudad Reynosa, Tamaulipas, resultaron en parte fundados y suficientes para su modificación; y, de los disensos formulados por el demandado apelante el primero, segundo y tercero, resultaron infundados en parte, inoperantes por otra y fundados en un aspecto; el cuarto inatendible; el quinto, infundado y el sexto inoperante.----------

--- SEGUNDO: Se modifica la sentencia recurrida a que alude el resolutivo que antecede, para que ahora, en debida reparación al agravio causado a los apelantes, el punto resolutivo quede de la siguiente manera: ----------

> "--- PRIMERO: [...]
>
> --- SEGUNDO: [...].
>
> --- TERCERO. Se condena a **********, a la desocupación del inmueble ubicado en Calle ********** **********, con una superficie de 600.00 metros cuadrados; y entregue la posesión material y jurídica de dicho inmueble, con todos sus accesorios y mejoras que se le hayan hecho al mismo, a **********, y como consecuencia de la rescisión, el vendedor y comprador

deben restituirse las prestaciones que se hubieren hecho. **En el entendido de que será en ejecución de sentencia, donde se solventaran las cuestiones relativas a dicha restitución (<u>alquiler por el uso del bien inmueble e indemnización por el deterioro que hubiere sufrido -a favor del vendedor- e intereses legales -a que tiene derecho el comprador-</u>) y que deberá considerarse para tal efecto, que está justificado que el demandado pagó con motivo del contrato que se ha rescindido un total de $340,000.00 (trescientos cuarenta mil pesos 00/100 m.n.), cantidad a la cual habrán de sumarse los intereses legales.**

--- CUARTO. [...].

--- QUINTO. [...].

--- SEXTO. [...].

--- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE [...].”

--- TERCERO: No ha lugar a hacer especial condena en costas por la segunda instancia.----------

--- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE. Con testimonio de la presente resolución, devuélvase el expediente al juzgado de origen y, en su oportunidad, archívese el toca como asunto concluido.----------

--- Así, lo resolvió esta Segunda Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia del Estado, por unanimidad de votos de los Magistrados Jesús Miguel Gracia Riestra, Egidio Torre Gómez y Adrián Alberto Sánchez Salazar, siendo Presidente y Ponente el primero de los nombrados, quienes firman con la Secretaria de Acuerdos que autoriza y da fe.----------

Lic. Jesús Miguel Gracia Riestra
Magistrado Presidente y Ponente

Lic. Egidio Torre Gómez
Magistrado

Lic. Adrián Alberto Sánchez Salazar
Magistrado

Lic. Sandra Araceli Elías Domínguez.
Secretaria de Acuerdos.

--- Enseguida se publica en lista de Acuerdos. CONSTE.----------
L'JMGR/L'ETG/L'AASS/L'SAED/L'LOC/msp.

La Licenciada LILIANA OLVERA CRUZ, Secretaria Proyectista, adscrita a la SEGUNDA SALA COLEGIADA EN MATERIAS CIVIL Y FAMILIAR, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución 58 (cincuenta y ocho) dictada el viernes, 09 de marzo de 2018 por ésta Segunda Sala Colegiada, constante de veinte fojas útiles. Versión pública a la que de conformidad con lo previsto en los artículos 3 fracciones XVIII, XXII, y XXXVI; 102, 110 fracción III; 113, 115, 117, 120 y 126 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Tamaulipas, y trigésimo octavo, de los Lineamientos generales en materia de clasificación y desclasificación de la información, así como para la elaboración de versiones públicas; se suprimieron: los nombres de las partes y sus demás datos generales, así como todos los datos que permitan identificar la materia del juicio, información que se considera legalmente como confidencial por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.

Documento en el que de conformidad con lo previsto en los artículos 3 fracciones XVIII, XXII, y XXXVI; 102, 110 fracción III; 113, 115, 117, 120 y 126 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Tamaulipas, se suprimió la información considerada legalmente como reservada o confidencial que encuadra en el ordenamiento mencionado.

Versión pública aprobada en Sesión Extraordinaria del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 13 de abril de 2018.