



**SENTENCIA NÚMERO (21)VEINTIUNO.**

- - - Ciudad Tula, Tamaulipas, a los (10) diez días del mes de septiembre del año dos mil diecinueve (2019).-----

- - - **VISTOS**, para resolver en definitiva los autos que integran los expedientes **00056/2016 y 0007/2018**, relativos **el primero** a JUICIO ORDINARIO CIVIL SOBRE CUMPLIMIENTO FORZOSO DE PROMESA DE COMPRAVENTA promovido por \*\*\*\*\* , en contra del \*\*\*\*\*; y **el segundo**, relativo a JUICIO ORDINARIO CIVIL SOBRE NULIDAD ABSOLUTA DE CONTRATO, promovido por \*\*\*\*\* de éste lugar, en contra de \*\*\*\*\*; y.-----

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

- - - **PRIMERO.-** Mediante escrito recibido por la Secretaría de acuerdos de este Juzgado de fecha **veinte de diciembre del año dos mil dieciséis (20 de diciembre del 2016)**, compareció el \*\*\*\*\* , demandando a través de la VÍA ORDINARIA CIVIL JUICIO SOBRE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO DE COMPRA VENTA, en contra del \*\*\*\*\*; de quien reclama las siguientes prestaciones: *a).- Que se decrete mediante sentencia debidamente ejecutoriada, el cumplimiento forzoso de la promesa de Compraventa celebrada por el suscrito y el ahora demandado, en fecha en fecha veinte del mes de agosto del año dos mil quince, respecto de un bien inmueble que le vendí al*

ahora demandado el cual se encuentra ubicado y

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*), con las siguientes medidas y colindancias:

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*), dicha propiedad

se encuentra a nombre del suscrito bajo legal posesión reconocida

por el Republicano Ayuntamiento de esta Ciudad desde el día

cuatro del mes de octubre del año dos mil diez, controlado bajo la

clave catastral numero 37-01-01-501-006. b).- Como consecuencia

de lo anterior, y; en razón de que el ahora demandado no pretende

dar cumplimiento voluntario a la promesa de compraventa señalada,

en razón de que, en dicha promesa de compraventa se pacto la

venta del inmueble antes señalado por la cantidad de \$

\*\*\*\*\*. Precisando que el bien

inmueble que le enajene mediante la promesa de compraventa al

ahora demandado, y de ello, solo me fuera pagada la cantidad total

de

\*\*\*\*\*



\*\*\*\*\* , quedando pendiente la cantidad de \$  
 \*\*\*\*\* , mismos que me iban a ser  
 pagados a la firma de la escritura correspondiente, que tal como se  
 estableció en la promesa de contrato celebrada en fecha veinte del  
 mes de agosto del año dos mil quince, pero, dicha demandado  
 indebidamente dejo de pagar la cantidad que hoy se le reclama de  
 de \$ \*\*\*\*\* , mismos que me debe  
 por la promesa de venta establecida c).- De igual manera, se  
 decreta mediante sentencia judicial, el pago de los daños y  
 perjuicios ocasionados por motivo del incumplimiento en forma  
 dolosa de la promesa de compraventa en mención, por parte del  
 ahora demandado, ya que en forma indebida y dolosa no ha  
 cumplido con la promesa de compraventa y han transcurrido diez  
 meses sin que cumpla con lo prometido, incurriendo dicho  
 demandado en actos dolosos e indebidos, amén de que no pretende  
 cumplir con lo pactado en la promesa de compraventa celebrada,  
 causándome con ello daños y perjuicios en el patrimonio del  
 suscrito, esto de acuerdo a lo previsto en los artículos 1158 fracción  
 I y 1388 del Código Civil Vigente en el Estado. d).- El pago de  
 gastos y costas que se originen con la tramitación del presente  
 asunto. Fundándose para ello en los hechos y consideraciones de  
 derecho invocadas por la actora: - - - - -

- - - **SEGUNDO.**- Mediante proveído de fecha (21 de diciembre del  
 2016), veintiuno de diciembre del año Dos mil dieciséis se admitió a

trámite la demanda del actor \*\*\*\*\* , ordenándose formar el expediente correspondiente e inscribirse en el libro de gobierno que al efecto se lleva en este Juzgado, de la misma forma se ordenó emplazar y llamar a juicio a la demandada; mediante diligencia de fecha siete de febrero del año dos mil diecisiete, ( 7 de febrero del 2017 ), se emplazó y llamó a juicio a la \*\*\*\*\* , evento que se realizó por conducto de la C. \*\*\*\*\* , quien refirió ser empleada de dicho lugar, diligencia que arrojó los resultados que obran a fojas que van de la ( 19 a la 20 ) diecinueve a la veinte del presente expediente; por auto de fecha veintisiete de Junio de dos mil diecisiete, (27 de junio del 2017), compareció la demandada \*\*\*\*\* , dando contestación a la demanda entablada en su contra, por lo anterior se abrió una dilación probatoria por el término de ley, donde las partes actora y demandada ofrecieron las pruebas de su intención, las que fueron desahogadas las que así lo ameritaron, y transcurrido el período de alegatos, en el cuál la part actora presentó os de su intención, quedando así los autos en estado de dictar la sentencia correspondiente.-----

**--- TERCERO.-** Asimismo, por escrito recibido por la Secretaría de acuerdos de este Juzgado de fecha veintiocho de febrero del año dos mil dieciocho (28 de febrero del 2018), compareció la C. \*\*\*\*\* , en su carácter de



\*\*\*\*\* , promoviendo en la VÍA ORDINARIA CIVIL LA NULIDAD ABSOLUTA DE LA SUPUESTA PROMESA DE COMPRAVENTA CELEBRADA EN FECHA VEINTE DE AGOSTO DE DOS MIL QUINCE ENTRE EL DEMANDADO Y LA MORAL QUE REPRESENTO, ASÍ COMO ENRIQUECIMIENTO ILEGITIMO, en contra del demandado \*\*\*\*\* , de quien reclama las siguientes prestaciones: *a).- La nulidad absoluta del acto consistente en la supuesta promesa de compraventa celebrada en fecha veinte de agosto de dos mil quince, entre el demandado \*\*\*\*\* y la moral que represento; siendo materia del mismo el siguiente bien inmueble: El \*\*\*\*\**

*\*\*\*\*\* b).- La devolución del pago de la cantidad de \*\*\*\*\* que le fueron cubiertos al demandado indebidamente, configurándose así la figura del enriquecimiento ilegítimo que señala la legislación sustantiva civil en sus artículos 1358 y 1359, en virtud de que el bien materia del acto nulo ya había sido vendido y cubierto a entera satisfacción del demandado, lo que claramente se traduce en un notable daño al patrimonio de mi representada. c).- El pago de los daños que ha ocasionado en perjuicio de la moral que represento, la doble venta de un bien inmueble. d).- El pago de los gastos y costas erogados con motivo de la tramitación del presente juicio, toda vez que el demandado, ha obrado claramente con mala fe. Fundándose en los*

hechos y consideraciones de derecho a que se refiere en su escrito.-----

**- - - De la misma forma, por auto del cinco de marzo del dos mil dieciocho, se admitió a trámite la demanda de la actora C.**

**\*\*\*\*\***, ordenándose formar el expediente correspondiente e inscribirse en el libro de gobierno que al efecto se lleva en este Juzgado, ordenándose emplazar y llamar a juicio al demandado; diligencia que se llevó a cabo en fecha quince de mayo del año dos mil dieciocho, ( 15 de mayo del 2018 ), evento que se realizó de forma personal al \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , la que arrojó los resultados que obran a fojas que van de la ( 239 a la 241 ) doscientos treinta y nueve a la doscientos cuarenta y uno del presente expediente; por auto del uno de junio del dos mil dieciocho, (01 de junio del 2018), se le tuvo al demandado referido, dando contestación a la demanda entablada en su contra; obra en autos proveído del trece de marzo del dos mil diecinueve, mediante el cual éste Juzgador considero innecesario decretar apertura del período probatorio dentro de los autos del expediente 0007/2018, esto atendiendo que dentro del expediente 00056/2016, el período probatorio feneció el doce (12) doce de julio del dos mil diecisiete, razón por la cuál se dejó sin efecto el auto del doce de marzo del dos mil diecinueve, mediante el cual se había decretado la apertura de dicho período por cuanto hace al expediente 0007/2018; quedando así los autos de los presentes juicios en estado de dictar



la sentencia correspondiente, por auto del veinte de agosto del presente año, a lo cual se procede llegado el momento bajo el tenor siguiente:-----

----- **CONSIDERANDOS** -----

- - - **PRIMERO.-** Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto de acuerdo a lo establecido en los artículos 172, 173, 182, 185, 192 y 195 del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado, así como 38 fracción II de la ley orgánica del poder judicial del Estado.-----

- - - **SEGUNDO:-** En el caso de la especie, el autor del **JUICIO ORDINARIO CIVIL SOBRE CUMPLIMIENTO FORZOSO DE PROMESA DE COMPRAVENTA**, C. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, fundó su acción en los elementos fácticos y jurídicos que acto seguido se indican:

*“... 1.- Bajo protesta de decir verdad, he de manifestar que en fecha veinte del mes de agosto del año dos mil quince, el suscrito y el ahora demandado pactamos mediante Promesa de un Contrato Privado de Compraventa, la venta de bien inmueble, ubicado y \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* , con las siguientes medidas y colindancias:  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\**





§\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* , mismos que me iban a ser pagados al cumplimiento de la promesa de compraventa, es decir a la firma de escritura, tal como se estableció en la promesa de contrato celebrada en fecha veinte del mes de agosto del año dos mil quince, y, hasta la fecha ya han transcurrido mas de diez meses, y de lo anterior se desprende que el ahora demandado no pretende voluntariamente cumplir con su obligación de pago. 3.- Lo único que hizo el ahora demandado, en el mes de mayo del año dos mil dieciséis, me señalo y me preciso que, a mas tardar en el mes de junio del año dos mil dieciséis cumplía con lo pactado en la promesa de compraventa; y, como consecuencia de ello, previamente a firmar las escrituras correspondientes ante la fe del C. del C. Lic. \*\*\*\*\* , con ejercicio profesional en esta Ciudad, me iba a liquidar el resto del precio pactado, es decir, cubrir el pago de \*\*\*\*\* Pero, dicho demandado ya nunca se ha presentado a cumplir con su obligación, solo menciono que me iba ha hacer el pago en mención, pero, no quiere cumplir con la promesa de compraventa y mucho menos me quiere liquidar lo adeudado; y, aunado a lo anterior, en diferentes ocasiones le he requerido en forma extrajudicial al ahora demandado que cumpla con la promesa de compraventa, asimismo, he batallado mucho para requerirle el cumplimiento, en razón de que siempre se

*me esconde, o se ha negado a recibirme; y, a contestarme el teléfono; y, precisando que dicho demandado hasta la fecha no ha cumplido con la promesa de compraventa que se ha señalado del inmueble de referencia, ya que siempre ha evadido dicha responsabilidad sin causa justificada, no obstante a sabiendas que ya una vez lo hizo mediante la promesa del contrato privado de compraventa que se ha señalado y que he mencionado con antelación, por lo que considero que, no es adecuado, ni legal que una vez que no me haya cubierto la totalidad del precio de la promesa de compraventa ya señalada, ahora se niegue dicho demandado en forma injustificada a cumplir con la promesa de compraventa pactada, a la cual esta totalmente obligado, ya que desde el momento de la celebración del contrato en mención, el suscrito le hice entrega de la posesión física del inmueble, y por ello, dicho demandado se comprometió al cumplimiento de la citada promesa de venta, situación que hasta la fecha no ha cumplido, ya que requiero que cumpla con lo pactado, ya que como lo he señalado dicho demandado tiene la posesión del inmueble vendido. 4.- El ahora demandado tiene pleno conocimiento del incumplimiento de su obligación, ya que si llevo a cabo una Promesa de Contrato de Compraventa, esto quiere decir, que esta facultado para cumplir con la promesa en mención, y como consecuencia de ello, al no cumplir voluntariamente, se le debe de exigir en forma forzosa el cumplimiento de su obligación, ya que el mismo se obligo como un legitimo comprador de dicho bien inmueble; y, sobre todo porque, no hay impedimento legal por parte de la demandado para cumplir con dicha*



*obligación. De lo anterior, es importante señalar que en caso de que el comprador no quisiera cumplir con su obligación, solicito se me haga devolución de la parte proporcional del predio, de acuerdo al adeudo de la cantidad de \$ \*\*\*\*\* , o se rescinda el mismo y se me devuelva integro mi bien inmueble para venderlo al mejor postor. 5.- Bajo protesta de decir verdad, ignoro el porque el ahora demandado ha incumplido con su obligación, situación que me obliga a promover el presente Juicio para que en la vía judicial se le obligue a cumplir con su legitima obligación. En virtud de todo lo narrado, es por ello de la urgente necesidad de tramitar el presente Juicio de acción real y personal en contra del ahora demandado. 6.- Tengo el derecho y me asiste la razón de acudir a promover el presente Juicio, para el efecto de que en su oportunidad se declaren procedentes las prestaciones que le reclamo en el presente ocuroso.....” .-*

- - - Citó las consideraciones legales que al caso estimo aplicables y concluyó con puntos petitorios congruentes al preámbulo de su demanda, acompañando los documentos que creyó convenientes exhibir a los autos. -----

- - - **Por su parte al demandado C. \*\*\*\*\***, se le tuvo dando contestación a la demanda interpuesta en su contra, por auto del veintisiete de abril del año Dos mil diecisiete en los siguientes términos:

“ .... Por medio del presente y con el carácter que ostento como \*\*\*\*\* , comparezco ante ese H. Tribunal a su digno encargo a fin de dar contestación en tiempo y forma legal a la temeraria demanda interpuesta por el C. \*\*\*\*\* en los siguientes términos:

**RESPECTO A LAS PRESTACIONES.** Respecto del inciso identificado como al.- Manifiesto a su señoría debe de declararse inatendible e insubsistente dicha prestación, lo anterior en razón de que el cumplimiento que refiere fue realizado en su totalidad en tiempo y forma como lo acreditaré en la secuela procesal. No dejo de precisar que, aunque la técnica procesal no lo indica, pues en este apartado no es correcto señalar hechos, desde este momento controvierto los hechos que en la prestación que se atiende incorrectamente incluye la actora, precisando al respecto que no es cierto que el actor haya tenido la posesión del referido predio desde la fecha que señala, ni, que actualmente la tenga. Respecto del inciso identificado como b.- Manifiesto a su señoría que **la prestación que se atiende en principio resulta inentendible**, es decir que no se entiende qué es lo que quiere el actor, pues la redacción de la misma es un verdadero galimatías; para acreditar lo anterior enseguida se transcribe la referida prestación: “... . b).- Como consecuencia de lo anterior, y; en razón de que el ahora demandado no pretende dar cumplimiento voluntario a la promesa de compraventa señalada, en razón de que, en dicha promesa de compraventa se pacto la venta del inmueble antes señalado por la cantidad de \*\*\*\*\*

Precisando que el bien inmueble que le enajene



*mediante la promesa de compraventa al ahora demandado, y de ello, solo me fuera pagada la cantidad total*

\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

*mismos que me iban a ser pagados a la firma de la escritura correspondiente, que tal como se estableció en la promesa de contrato celebrada en fecha veinte del mes de agosto del año dos mil quince, pero, dicho demandado indebidamente dejo de pagar la cantidad que hoy se le reclama de*

\*\*\*\*\* mismos

*que me debe por la promesa de venta establecida ..... ". Lo antes referido no es cosa menor, pues la claridad de la expresión de los hechos y las prestaciones en una demanda constituye un presupuesto procesal, que debe ser analizado de oficio por el juzgador, y con mayor razón cuando se opone la excepción de oscuridad en la demanda, misma que desde este momento opongo. Fundamenta lo anterior, la tesis siguiente: Tesis: VI.10.C.153 e (9a.) Tribunales Colegiados de Circuito Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Décima Época Libro VI, Marzo de 2012, Tomo 2 Pago 1125 160236 1 de 2 Tesis Aislada(Civil) DEMANDA. LOS HECHOS EN QUE SE FUNDA SON UN PRESUPUESTO PROCESAL QUE EL JUEZ NATURAL DEBE ANALIZAR DE OFICIO, PREVIO AL ESTUDIO DE FONDO, MÁXIME CUANDO SE OPONE LA EXCEPCIÓN DE OBSCURIDAD (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA). De los artículos 98, 99. 105, 203 y 353 del Código de Procedimientos Civiles para el*

*Estado de Puebla, que se refieren a los presupuestos procesales que debe cumplir una demanda, se advierte que la expresión de los hechos en los que se funda la pretensión se trata de un presupuesto procesal no subsanable que debe ser estudiado de oficio en sentencia, previo al análisis del fondo del asunto con base en las acciones y excepciones hechas valer, ya que la admisión de la demanda, propuesta no releva del análisis de los presupuestos procesales, previa al estudio de la cuestión de fondo, ya que no implica tener por reconocidos los hechos en que se sustente la acción, por ser un presupuesto procesal. Máxime en aquellos casos en que se oponga como excepción la de oscuridad e imprecisión de la demanda, ya que en caso de no cumplirse el referido presupuesto procesal (expresión de hechos en que se funda la pretensión), debe declararse la improcedencia de la acción, con fundamento en el artículo 355 del mencionado ordenamiento. PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL OEL SEXTO CIRCUITO. Sin embargo, y como acostumbran decir los juzgadores, bajo la causa de pedir y suponiendo sin conceder que el actor se refiera de manera específica al pago de la suma que dice está pendiente pagar de lo que llama "contrato de promesa de compraventa", es decir que reclame el pago de \*\*\*\*\* se contesta que tal prestación debe de declararse inatendible e insubsistente, lo anterior en razón de que se ha pagado en su totalidad la cantidad que refiere la actora, lo que acreditaré en la secuela procesal, por lo anterior se reitera que no existe pendiente alguno por parte del \*\*\*\*\* como quedará*



*debidamente acreditado en esta contestación y en la secuela del juicio. Al igual que cuando se atendió la anterior prestación, en este caso no dejo de precisar que, aunque la técnica procesal no lo indica, pues en este apartado no es correcto señalar hechos, ni esgrimir defensas, desde este momento controvierto los hechos que en la prestación que se atiende incluye la actora, precisando al respecto que no es cierto que se deba cantidad alguna al actor. Atendiendo al inciso identificado como c).- Manifiesto a su señoría que la prestación en él contenida debe de declararse infundada, debido a que en ninguna parte del escrito de demanda, la actora señala de manera específica y concreta en qué consiste la afectación a su patrimonio o cuáles son las ganancias lícitas que dejó de percibir; lo anterior tomando en consideración lo previsto por el artículo 1163 del Código Civil del Estado de Tamaulipas, que define qué se entiende por "daño" y qué se entiende por "perjuicio", definiciones éstas a las que debe someterse todo litigante, pues no es procedente que alegremente se reclamen tales conceptos, cuando no se precisan los hechos en que los mismos se sustentan. Atendiendo al inciso identificado como d). - Manifiesto a su señoría debe de declararse infundada, y absolver al Ayuntamiento que represento, debido a que en ningún momento he dado motivo para la tramitación del presente juicio; asimismo preciso que, por el contrario, es a la parte que represento a quien debe de pagarse los gastos y costas erogados con motivo de la tramitación del presente juicio, por lo que en el momento procesal oportuno deberá condenarse a la parte actora al respecto. **RESPECTO A LOS HECHOS.** I. Con*

*relación al punto identificado como 1.- manifiesto en principio lo siguiente: \*\*\*\*\*; mismo que por disposición legal represento, desde este momento y bajo protesta de decir verdad manifiesta que desconoce los hechos que refiere el actor así como la documental que exhibe, misma que desde este momento señalo a su señoría constituye un documento privado, que además carece de certificación de firmas. Sostengo lo anterior porque en las copias con las que se me corrió traslado no obra tal certificación, me emplazaron con quince fojas de la demanda las cuales tienen la rúbrica únicamente al frente y con su respectivo sello del juzgado pero ningún apunte, impresión, tinta o texto al anverso; independientemente de lo que se refiere en el párrafo dos del hecho que se atiende del escrito de demanda; pues en él se asevera una supuesta certificación que amén de que no obra en las copias de traslado, cuando a ella se alude, no se precisa de qué fecha es tal certificación, ni qué número de certificación es, sino que sólo se limita a expresar: “ Dicha promesa de compraventa fue debidamente certificada ante la fe del Lic. \*\*\*\*\* , con ejercicio profesional en esta Ciudad, ante la Fe de Testigos de Asistencia para luego decir que se realizó ante la fe de testigos de asistencia, lo que de por sí representa una contradicción, pues no queda claro si la fe en el supuesto acto la otorgó el citado notario o los aludidos testigos. Además de lo anterior, lo que manifiesto en el sentido de que el ayuntamiento que represento desconoce los hechos que refiere el actor, entre ellos el principal que señala, relativo a un trato respecto del inmueble que alude y que dice lo hizo con*



*el anterior ayuntamiento; se sustenta en el hecho de que en la entrega recepción por medio de la cual el ayuntamiento que represento se dio cuenta del estado que guardaba la administración municipal no obra dato alguno respecto de lo que refiere el actor; por lo que desde este momento arrojó la carga de la prueba a la parte actora, pues opera la máxima jurídica “el que afirma está obligado a probar ” Sin perjuicio de lo anterior, deben destacarse las siguientes inconsistencias y contradicciones en los hechos expresados por el actor: En principio refiere: “... bajo protesta de decir verdad, he de manifestar que en fecha veinte de agosto de dos mil quince, el suscrito y el ahora demandado pactamos mediante Promesa de un Contrato Privado de Compraventa, la venta de bien inmueble, ubicado y localizado como lote seis, de la manzana quinientos uno, sector cuatro, en el Barrio Independencia, en esta ciudad... dicha propiedad se encuentra a nombre del suscrito bajo legal posesión reconocida por el \*\*\*\*\* desde el día cuatro del mes de octubre del año dos mil diez...”.- Sobre el particular es menester evocar las siguientes disposiciones legales contenidas en el Código Civil: **ARTÍCULO 1582.-** 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. **ARTÍCULO 1600.-** Ninguno puede vender si no lo que es de su propiedad. **ARTÍCULO 1653.-** El contrato de compraventa no requiere para su validez formalidad alguna especial. Deben constar en escritura pública los contratos por los cuales se transfiera o modifique el dominio de bienes*

*inmuebles o se constituya un derecho real sobre ellos. ...". Lo anterior indubitablemente conduce a establecer lo siguiente: 1.- Que el contrato de compraventa existe cuando alguien transfiere a otro la propiedad de un bien, a cambio de un precio cierto y en dinero; 2. - Que nadie puede vender lo que No es de su propiedad; y, 3.- Que si bien es cierto que en términos generales la compraventa no requiere para su validez de forma alguna; no menos verídico resulta que tratándose de inmuebles la compraventa debe de constar en escritura pública. Por ende es que resulta contradictorio lo establecido por el actor, en el hecho que se atiende, pues, sí nadie puede vender lo que no es suyo y si mediante la compraventa se transmite la propiedad de un bien, ¿cómo es que vendió una propiedad que no era de él?, pues en una parte de su escrito de demanda reconoce que sólo era "poseedor" del lote de terreno que refiere, mas luego alude a que transmitió la "propiedad" del mismo, por ende debe de concluirse que falsea cuando dice transmitió la propiedad de dicho bien; esto sin considerar la transgresión al artículo 1653 ya transcrito que obliga a que la venta de inmuebles conste en escritura pública. Sobre el particular debe destacarse que la referida certificación de firmas a que se hace referencia en el capítulo hechos y que como se dijo no obra en las copias de traslado, no puede de forma alguna considerarse como apta para cubrir el anterior requisito pues, aunque se desconoce que exista, por regla general en ese tipo de actos los fedatarios públicos se limitan a certificar las firmas de aquellos que suscribieron un documento privado, pero sin dar fe del acto contenido en tal documento; lo anterior,*



*desafortunadamente en ocasiones provoca que, tal actuación del notario sea una manera de "lavarse las manos" y evitar tener sanciones cuando ante ellos se realizan actos contrarios a la ley, como puede ser la "compraventa" o la "promesa de compraventa" de un bien respecto del cual el supuesto vendedor no es el propietario, como es el caso, lo que constituye la simulación de un acto, y por ende reviste la calificación de fraude. Tampoco es cierto que la propiedad referida esté a nombre del actor, pues aunque enseguida de tal afirmación señala que lo anterior es: "... bajo legal posesión del suscrito ...", lo cierto es que no fue, ni es el propietario de lote referido; así mismo tampoco es cierto que tuvo la posesión a partir de la fecha que señala. En concreto y para que le quede claro al actor los simples detentadores (pues para llamarse legal poseedor se requiere de haber obtenido un reconocimiento judicial en ese sentido, obvio, mediante el procedimiento o juicio correspondiente, lo que en el caso no se ha acreditado), no son propietarios, y, por ende, no pueden vender la propiedad de bien alguno; y menos, reclamar el pago de la supuesta venta. Para el caso de que el actor aduzca que no celebró una compraventa sobre un bien que no es de su propiedad; sino que lo que hizo fue un "contrato de promesa de compraventa", debe de acudir a lo que refiere el Código Civil al respecto, en ese sentido invoco el siguiente artículo: **ARTICULO 1580. Para que la promesa de contratar sea válida, debe constar por escrito, contener los elementos característicos del contrato definitivo y limitarse a cierto tiempo ....** De lo anterior se advierte que la llamada "promesa de compraventa" de manera alguna*

reúne los requisitos de ley, pues dentro de los mencionados elementos característicos se encuentra obviamente el relativo a que el que promete vender sea el propietario, cuestión que no surte en el caso que nos ocupa, pensar lo contrario sería tanto como dar por válida la aberración jurídica consistente en que "alguien" prometa vender algo que no es suyo. De ese tamaño es la "tesis" que sostiene la demanda promovida por el actor. II. - Con referencia al hecho identificado como número 2.- Niego lo aseverado por el actor y le arrojó la carga de la prueba, misma que le corresponde por afirmar hechos. III. - Con referencia al hecho identificado como número 3.- Niego lo aseverado por el actor y le arrojó la carga de la prueba, misma que le corresponde por afirmar hechos. Al margen de lo anterior, destaca la falta de técnica en la redacción del mismo por parte del actor, pues en principio de manera confusa refiere a la parte demandada como si se tratara de una persona física, ya que en diversos apartados alude al demandado citándolo con expresiones como " siempre se me esconde...", "... no ha cumplido con la promesa", "... se ha negado a recibirme y a contestarme el teléfono ...; etc ..., expresiones que resultan totalmente inaceptables pues no debe de perderse de vista que el demandado es el \*\*\*\*\* que es una persona moral oficial, no es una persona física; en ese sentido resultaría sorprendente que el actor acredite sus aseveraciones, pues no veo como pueda acreditar que \*\*\*\*\* no le contestó el teléfono, cuando dice que llamaba para reclamar el pago que refiere; ni como probará que \*\*\*\*\* se escondía, etc .., tales cuestiones obviamente están fuera de orden y de toda



*lógica. No es ocioso precisar que no procede interpretación alguna que lleve, - bajo la causa de pedir o cualquier otra interpretación análoga-, a establecer que el actor se haya confundido y en lugar de tener claro que el demandado es \*\*\*\*\* de este municipio, considere que es el Síndico la persona física que lo representa, y que además se esté refiriendo al anterior Síndico, pues, se supone que está asesorado por un reconocido perito en derecho y por ende se supone debe de tener claro tales cuestiones. Sin perjuicio de la valoración que deberá hacer su señoría a lo aquí alegado de manera específica opongo desde este momento la excepción de oscuridad en la demanda, pues no son claros los hechos que atribuye al demandado, es decir \*\*\*\*\* , ya que como quedó destacado el actor refiere hechos que más que ser atribuibles a una persona moral oficial, por su texto, se colige que se atribuyen a una persona física (del sexo masculino específicamente), que, por cierto, no identifica de forma alguna, como tampoco señala las circunstancias que me darían oportunidad a hacer una legítima defensa, pues no especifica precisiones en relación a los hechos que señala, como son las circunstancias de tiempo, modo, lugar, testigos a los que les constan tales hechos, expresiones literales que supuestamente externó el demandado; y un largo etc ..., que conduce a la convicción que los hechos narrados en la demanda son falsos. IV.- Con referencia al hecho identificado como número 4.- Es falso lo aseverado por el actor, pues como se dijo \*\*\*\*\* que represento y que entró en funciones el uno de octubre de dos mil dieciséis, desconoce el trato que refiere, pues como el*

*propio actor reconoce el mismo, supuestamente tuvo lugar en una época anterior, es por ello que se desconoce. Ahora bien, si bien es cierto que \*\*\*\*\* es uno y que aún y cuando cada tres años cambiaban sus integrantes, no menos cierto es que no deja de ser la misma persona moral oficial; sin embargo, como se dijo \*\*\*\*\* que represento tuvo conocimiento por primera ocasión de los hechos establecidos en la demanda, hasta que fuimos emplazados a este juicio. V.- Con referencia al hecho identificado como número 5.- No se hace manifestación alguna pues es un hecho ajeno en el que no se atribuye hecho u omisión alguna a la persona moral que represento. VI.- Con referencia al hecho identificado como número 6.- No se hace manifestación alguna, pues no se atribuye hecho u omisión alguna a la persona moral que represento, más bien, y en ausencia absoluta de una correcta técnica jurídica, resulta ser un punto petitorio y no un hecho. **RESPECTO DEL DERECHO INVOCADO POR LA PARTE ACTORA** Ninguno de los artículos invocados por la parte actora sustenta el reclamo que realiza el actor. Una vez que me pronuncié sobre las prestaciones, los hechos y el derecho que invocó el actor, previo a oponer las excepciones que correspondan expreso que resulta infundada e improcedente la demanda que se atiende en virtud de que al indagar sobre datos para dar contestación la demanda que me ocupa, se supo que en los archivos del Registro Catastral del Republicano Ayuntamiento al cual represento, existe un expediente de dicha clave catastral en donde obra un documento al que denominaron "contrato de cesión onerosa de*



derechos" y que se dice celebraron por una parte con el carácter de cedente \*\*\*\*\* aquí actor, con la intervención de su esposa \*\*\*\*\* y por otra parte con el carácter de \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* dicho contrato fue celebrado en fecha **quince de junio de dos mil quince**, con las mismas partes que celebraron el contrato al que pretende dar cumplimiento el actor de este juicio, de la lectura de tal documento se advierte que fue realizado ante la fe de dos testigos siendo estos \*\*\*\*\* y las firmas que aparecen en el mismo fueron certificadas por el Notario Público, Licenciado \*\*\*\*\* mediante la certificación número doce mil setenta y uno, contenida en el volumen noveno, el día quince de junio de dos mil quince, según se advierte de la copia simple que se obtuvo de los archivos de catastro municipal, por lo que desde este momento ofrezco como prueba la citada documental que deberá compulsarse con el documento que obra en los archivos de la notaria referida, precisándose que en el momento procesal oportuno se deberá girar oficio al Notario de referencia para que emita copia certificada del documento que corresponda a la certificación aludida. El ofrecimiento de tal probanza es preponderante en la defensa de los intereses que represento, porque de la lectura de tal instrumento se concluye que tiene por objeto el mismo bien inmueble del que ahora el actor aduce le falta que se le pague el dinero que reclama; sin embargo, en el citado documento se advierte que fue elaborado con anterioridad a la fecha que alude el actor, y además con

*absoluta claridad se puede apreciar que en la cláusula segunda se estableció de manera literal lo siguiente: " ... SEGUNDA. La presente operación tiene un valor de \*\*\*\*\**

***cantidad que fue cubierta previo a la fecha de este contrato."*** De ahí que resulte totalmente infundada la demanda que se atiende, pues como se dijo, el actor no fue, ni es propietario del terreno referido; sin embargo, y aún y cuando no era ni es propietario, del documento relacionado en párrafos inmediatos anteriores se colige que el \*\*\*\*\* celebró el "contrato de cesión onerosa de derechos" ya mencionado; precisándose desde este momento que se desconoce con qué autorización el \*\*\*\*\* realizó tal acto, si existió algún acuerdo de cabildo que lo facultara o si se apoyó en una facultad legal que se lo permitiera (y no me refiero a la representación que los síndicos tenemos de los ayuntamientos); sino a, ¿quién autorizó al citado síndico para la celebración del acto referida?, sobre el particular \*\*\*\*\* que represento procederá a investigar y a denunciar en su caso, si se incurrió en alguna responsabilidad administrativa o penal y en el momento oportuno aperturar un incidente criminal en el presente juicio ante su señoría. Al margen de lo anterior, y aún y cuando \*\*\*\*\* no esté de acuerdo con el referido contrato, lo cierto es que es útil para echar abajo las pretensiones del actor, pues en el supuesto de que hubiera existido el trato que refiere, con tal documental que aquí exhibo se acredita que se pagó el precio pactado. La veracidad del documento referido y la autenticidad de sus firmas serán plenamente acreditadas con las pruebas idóneas en el momento



procesal oportuno. **CAPITULO DE EXCEPCIONES Y DEFENSAS** Opongo desde luego las siguientes excepciones y defensas que se deriven de la detallada respuesta que doy al contestar los hechos y la exposición de los hechos reales que detallo en esta contestación de demanda y que solicito que se tengan aquí por reproducidas. 1.- **SE INVOCA LA EXCEPCIÓN POR FALTA DE ACCIÓN** de la parte actora y derecho en virtud de que es falso lo manifestado en su escrito inicial de demanda tal y como se justificará en la secuela procesal. 2.- **LA EXCEPCIÓN DE FALSEDAD DE LA DEMANDA**, por los motivos que he dejado versados en el cuerpo de mi escrito de contestación, y, en virtud de la simulación y falsedad con que se ha conducido la parte actora de este juicio al exponer diversos hechos falsos siempre a su conveniencia y así pretender sorprender la buena fe de esta autoridad, buscando lucrar con la pretensión de procedencia de sus prestaciones, lo cual no debe de prosperar y por tanto las pretensiones del actor deben declararse improcedentes. 3.- Opongo como excepción, la falta de legitimación de la causa de la acción o la **FALTA DE LEGITIMIDAD**, esto por no configurarse los supuestos legales y los hechos a que refiere la contraria esto porque carece de la misma en virtud que no cuenta con la legitimidad necesaria, para poder demandar a mi representado (Ayuntamiento). Opongo dicha excepción con apoyo a lo esgrimido en esta contestación en cuanto al carácter con que se ostenta en su demanda y los hechos que ahí aparenta. 4.- Opongo como excepción, la **FALTA DE ACCION y DERECHO**, esto por no configurarse los supuestos legales y los hechos a que refiere mi contrario. Me

permiso hacer valer la defensa "SINE ACITONE AGIS", consistente en la negación de todo lo afirmado y del derecho ejercitado por la demandante en su escrito inicial de demanda que ahora se contesta y, por ende le arrojó la carga de la prueba a fin de que demuestre lo que señala en el capítulo de hechos de su demanda, permitiéndome transcribir como fundamento la tesis de jurisprudencia que se transcribe a continuación: **"DEFENSAS. SINE ACTIONE AGIS.-** no constituye propiamente hablando una excepción, pues la excepción es una defensa que hace valer el demandado, para retardar el curso de la acción o destruirla, y la alegación de que el acto carece de acción, no entra dentro de esa división. Sine actione agis no es otra cosa que la simple negación del derecho ejercitado, cuyo efecto jurídico en juicio, solamente puede consistir en el que generalmente produce la demanda, o sea, el de arrojar la carga de la prueba al actor, y el de obligar al juez a examinar todos los elementos constitutivos de la acción. " Quinta Época Tomo XV, Chávez Serafín, Página 1398. Quinta Época Tomo XXVI; Santiago Bojorges y Cia. Sucs., página 931. Quinta Época Tomo XXIX, Ríos Manuel, Página 1877. Quinta Época Tomo XXXIV Garza Zeferino y Coag. Quinta Época Tomo XXVI Straffin Tomás, Página 2020. JURISPRUDENCIA 141. (Quinta Época), Pág. 448, Volumen 3°. Sala cuarta parte, Apéndice 1917-1965, JURISPRUDENCIA 135, Pág. 452; en el Apéndice de fallos 1917-1954, con el título: "SINE ACTIONE AGIS" JURISPRUDENCIA 1014, Pág. 1835 (En Nuestra ACTUALIZACIÓN CIVIL, tesis 975, Pág. 4879). Reitero que la FALTA DE ACCIÓN Y CARENCIA DE DERECHO consiste en la falta de hecho concreto y



*fundamento legal vigente, en su caso, el derecho para reclamar a mi representado lo que en forma imprecisa, confusa y con galimatía exige en el capítulo de prestaciones, pues como se ha dicho el reclamante no aclara cual es la obligación que considera haya dejado de cumplir mi representado, de modo que si la parte actora no señala este acontecimiento, como elemento esencial de la acción que aventuradamente ejercita, significa en términos de exegética jurídica procesal, que entonces ninguna infracción al régimen de derecho vigente ha infringido mi representado (Ayuntamiento) y, por ende, no asiste acción ni fundamento jurídico para su demanda. 5.- Opongo como excepción **LA DE OBSCURIDAD DE LA DEMANDA**, en virtud de que el actor no narra y expone en forma clara los hechos de su demanda, así como por no especificar circunstancias de tiempo, lugar y modo, violando lo dispuesto por la ley de la materia; dejando a mi representado (Ayuntamiento) en total estado de indefensión. 6.- **LAS QUE SE DESPRENDAN** de la contestación de la demanda. 7.- Se opone como excepción **la prescripción de la acción**. En virtud de que los tiempos que señala el actor de este juicio superan los 12 (doce) meses, es decir, el año de tolerancia para interponer demanda al respecto. De la lectura del supuesto contrato de "promesa de compraventa" suponiendo sin conceder que verdaderamente se haya celebrado en los términos que dice en el último párrafo del mismo, se advierte de la simple lectura lo siguiente: "--- Bien **impuestas las partes** de las consecuencias y alcances legales del presente contrato, **lo firman y ratifican** en Ciudad Tula, Tamaulipas a los veinte días del mes de Agosto del*

*año dos mil quince. ---" Y siendo que la demanda la presentó el actor el día veinte de diciembre de dos mil dieciséis (20-DIC-2016) a las diez horas con cuarenta y cinco minutos con cuarenta y cuatro segundos (10:45:44), superando en exceso el término establecido para la presentación de la demanda de un juicio de la naturaleza del que pretende instaurar \*\*\*\*\* se colige que es extemporánea su pretensión y por tanto se debe desechar de plano por ser notoriamente improcedente....”.-*

- - - **TERCERO.-** La parte actora C. \*\*\*\*\* , en su carácter de \*\*\*\*\* , por escrito recibido con fecha veintiocho de febrero del dos mil dieciocho, comparece ante ésta autoridad, promoviendo en la **VÍA ORDINARIA CIVIL LA NULIDAD ABSOLUTA DE LA SUPUESTA PROMESA DE COMPRAVENTA CELEBRADA EN FECHA VEINTE DE AGOSTO DE DOS MIL QUINCE ENTRE EL DEMANDADO Y LA MORAL QUE REPRESENTO, ASÍ COMO ENRIQUECIMIENTO ILEGITIMO,** en contra del demandado \*\*\*\*\* , de quien reclama las prestaciones que han quedado descritas en el resultando Tercero de ésta sentencia, fundó su acción, en los elementos fácticos y jurídicos que acto seguido se indican:

*“... PRIMERO.- En fecha quince de junio de 2015, la moral que represento y el demandado celebraron contrato de cesión onerosa de derechos, que en realidad*



se traduce como una compraventa, respecto a los derechos de propiedad y posesión que le asistían al reo procesal respecto al bien inmueble identificado con la clave catastral 37-01-01-501-006, en donde describen

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* mismo que previamente al acto había sido cubierto en su totalidad, circunstancia que fue debidamente consignada en el instrumento correspondiente, que obra en la certificación número doce mil setenta y uno, volumen noveno de fecha 15 de junio de 2015, pasada ante la fe del Licenciado \*\*\*\*\* en su carácter de Notario Público Número 251.

**SEGUNDO.-** Con motivo de la operación señalada en el punto que antecede, se tomó la posesión formal del citado bien inmueble. Actualmente es utilizado como un parque de barrio, denominado

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* registrado con clave catastral 37-01-01-501-006 expedido por el Departamento de Catastro Municipal.

**TERCERO.-** Posteriormente a lo anterior y en perjuicio \*\*\*\*\* que represento fue celebrado un acto, consistente en compraventa celebrada en fecha veinte de agosto de dos mil quince, entre el demandado \*\*\*\*\* y la moral que represento, siendo

materia de dicho acto el bien inmueble identificado con la clave catastral 37-01-01-501-006, en donde describen una superficie 4,547.88 m2; (el mismo que el acto

consignado en el punto primero de este capítulo).

**CUARTO.-** Debo precisar que aún y cuando mediante un acto previo el Republicano \*\*\*\*\*

había adquirido un inmueble y cubierto el pago total pactado de \*\*\*\*\*de

manera indebida se volvió a celebrar una operación en perjuicio del patrimonio de mi representada cubriendo en dicho acto un pago de

\*\*\*\*\*. De tal actuar

emana la nulidad invocada, pues es clara su invalidez, al

tratarse de una segunda venta, en la que el inmueble del

que fue materia ya había salido del patrimonio del

vendedor, por lo que acorde al artículo 1521 del Código

Civil para el Estado de Tamaulipas, al carecer de objeto

la segunda venta se traduce en nula; es decir si el

inmueble había salido del patrimonio del vendedor en la

primera venta, la segunda carecía de objeto y por ende

acorde al numeral previamente invocado se traduce en

nulo; se transcribe a continuación el texto legal invocado:

**ARTICULO 1521.-** El acto jurídico inexistente por la falta

de consentimiento. forma solemne o de objeto que

pueda ser materia de él no producirá efecto legal alguno

como acto **jurídico pero si como hecho jurídico**

**cuando concurren los** elementos necesarios a fin de

que se produzca tal supuesto. No es susceptible de valer

por confirmación, ni por **prescripción: su inexistencia**

**puede invocarse por todo** interesado. Es oportuno

precisar que no por el hecho de que aquí se demande la

nulidad del antes mencionado segundo contrato, y que

en el numeral antes invocado haga referencia a la

inexistencia de aquellos actos jurídicos faltos de

consentimiento, forma solemne o de objeto que pueda



*ser materia de ellos, no producen efecto alguno, se deba de pensar que.- el numeral invocado no es aplicable al presente caso, pues debe de recordarse que las diferencias entre nulidad e inexistencia de los actos jurídicos, son solamente teóricas, ... Ahora bien, no debe pasar desapercibido que el acto posterior representó un doble cobro y por ende un enriquecimiento ilegítimo en perjuicio de mi representada; me permito transcribir los numerales 1358 y 1359 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas, que literalmente dispone lo siguiente: ARTICULO 1358.- El que sin causa se enriquece en detrimento de otro, está obligado a indemnizarle de su empobrecimiento en la medida que él se ha enriquecido. ARTICULO 1359.- Cuando se reciba algún bien que no se tenía derecho de exigir y que por error ha sido indebidamente pagado, se tiene obligación de restituirlo. Si lo indebido consiste en una prestación cumplida, cuando el que la recibe procede de mala fe, debe pagar el precio corriente de esa prestación referida al momento de exigirse cumplirse voluntariamente; si procede de buena fe, sólo debe pagar lo equivalente al enriquecimiento recibido. Por lo anterior, deberá condenarse a la demandada a la nulidad del acto que se reclama y como accesorio a la devolución de la cantidad cobrada de manera indebida al configurarse así el enriquecimiento ilegítimo, No debe pasar desapercibido en modo alguno que independientemente de que el enriquecimiento emane de un segundo acto contractual ello no le confiere causa justa y por ende no lo convalida.... En ese sentido debo precisar que en los archivos del Registro Catastral del Republicano Ayuntamiento al cual represento, existe un expediente*

de dicha clave catastral en donde obra un documento al que denominaron "contrato de cesión onerosa de derechos" y que se dice celebraron por una parte con el carácter de cedente \*\*\*\*\* aquí demandado, actuando con la intervención de su esposa \*\*\*\*\* y por otra parte con el carácter de \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* dicho contrato fue celebrado en fecha **quince de junio de dos mil quince**, entre las mismas partes y respecto al mismo bien, que se señala en el acto respecto al cual se pretende la nulidad; de la lectura de tal documento se advierte que fue realizado ante la fe de dos testigos siendo estos \*\*\*\*\* y las firmas que aparecen en el mismo fueron certificadas por el Notario Público, Licenciado \*\*\*\*\* mediante la certificación número doce mil setenta y uno, contenida en el volumen noveno, el día quince de junio de dos mil quince, según se advierte de la copia simple que se obtuvo de los archivos de catastro municipal, por lo que desde este momento ofrezco como prueba la citada documental que deberá compulsarse con el documento que obra en los archivos de la notaria referida, precisándose que en el momento procesal oportuno se deberá girar oficio al Notario de referencia para que emita copia certificada del documento que corresponda a la certificación aludida. El ofrecimiento de tal probanza es preponderante en la defensa de los intereses que represento, porque de la lectura de tal instrumento se concluye que tiene por objeto el mismo bien inmueble del que ahora se demanda su nulidad;



*consignando además que previo a la celebración del acto ya se había cubierto el pago total; me permito transcribir a continuación el extracto correspondiente: "--- SEGUNDA.- La presente operación tiene un valor de \*\*\*\*\* cantidad que fue cubierta previo a la fecha de este contrato." De ahí que el segundo pago realizado con motivo del acto nulo por los \*\*\*\*\* se constituye como ilegítimo, pues como ya se ha dicho el bien inmueble que nos ocupa ya había sido comprado por \*\*\*\*\* en un acto previo..."-.*

- - - Fundó su demanda en los elementos fácticos y jurídicos que estimó aplicables al caso, anexando los documentos fundatorios de su acción.-----

- - - Por su parte el demandado C. \*\*\*\*\* , una vez que fue llamado a juicio dió contestación a la demanda interpuesta en su contra en los siguientes términos:

*"... Que vengo por medio del presente escrito y con fundamento en el artículo 258 del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado, a dar Contestación a la **infundada, ilegal e inadecuada demanda**, interpuesta por la C. \*\*\*\*\* en su carácter de \*\*\*\*\**

*interpuesta en contra del suscrito situación que llevo a cabo dentro del término legal que la ley estipula para ello, contestación que realizo al tenor de las siguientes*

circunstancias de hecho y de derecho. **CONTESTACION A LAS PRESTACIONES:** A).- En cuanto a lo que señala y manifiesta dicha parte actora en su primera prestación, que se refiere a su acción de Nulidad de Acto Jurídico, en contra del suscrito, en primer lugar, es de mencionarse que señala la ahora supuesta actora sobre la nulidad de un contrato de compraventa que celebrara el suscrito en fecha veinte del mes de agosto del dos mil quince, de un lote o inmueble identificado con la clave catastral 37- 01- 01- 501- 006, esto es importante precisar ya que señala dicha parte actora que es nulo dicho acto señalado, en razón de que previamente se hizo otro contrato cesión onerosa de derechos del mismo inmueble de fecha quince del mes de junio del año dos mil quince, y que por ello es nulo el segundo contrato que señala y refiere dicha parte actor, pero, no fueron dos contratos lo que se hicieron del mismo inmueble por así convenir a las partes contratantes, **sino que fueron tres contratos los que se hicieron respecto del mismo inmueble que señala y refiere dicha actora**, ya que previamente a los dos que señala dicha actora se hizo uno previamente en fecha veintiséis del mes de septiembre del año dos mil catorce un **CONTRATO DE DE COMPRAVENTA**, entre las mismas partes respecto del mismo bien inmueble que se ha señalado, esto por conveniencia entre las partes, en razón de que el único fin era asegurar la venta y las obligaciones entre ambas partes, precisando que lo que se llevo a cabo fue debidamente legal, de igual manera, dicha parte actora ni anexa algún documento que justifique lo que pretende nulificar, por lo tanto es claro que lo que quiere o pretende en esta presente prestación es totalmente



*improcedente. B).- De igual manera, es totalmente improcedente la presente petición, ya que de ninguna manera se ha causado daño alguno o perjuicio que sea relativo en un menoscabo o afectación en el patrimonio de dicha actora o de la persona moral que representa, ya que no se me cubrió el precio pactado y lo único que intenta o pretende dicha parte actora es evadir el pago de lo reclamado. C).- Y, de igual manera es improcedente la presente prestación ya que jamás ha habido un doble pago, para ello le corresponde a dicha parte actora acreditar que se me hizo doble pago, por ende, en consecuencia de la anterior, de igual manera es improcedente, ya que al no darse la acción indebida e impropia que pretende, en su defecto no debe de declararse de igual manera la presente prestación, en razón de que el suscrito nunca recibí algún doble pago al contrario se me debe la cantidad de \*\*\*\*\*D).- Por ultimo, de de referir que esta prestación también es improcedente, ya que el suscrito no dio motivo, ni replica, ni jactancia a la actora del presente asunto, para la presentación del trámite del presente juicio, precisado que dicha actora pretende hacer una acción que no le corresponde y por lo tanto, no tiene derecho a intentar dicha acción, sobre todo en razón de que el suscrito ni por acción, ni por omisión alguna; he dado motivo a que se me demande, ni mucho menos he dado datos o señales públicos de alguna jactancia en contra de la referida actora para que se me demande en el presente asunto. **CONTESTACION A LOS HECHOS:** 1.- En cuanto al primer punto de hechos narrado y expuesto por la actora, lo que he de manifestar y de observar, es que no sabe la realidad de los hechos del acto que*

menciona, ya que señala la ahora supuesta actora que pretende entablar una acción sobre la nulidad de un contrato de compraventa que celebrara el suscrito en fecha veinte del mes de agosto del dos mil quince, de un lote o inmueble identificado con la clave catastral 37- 01- 01- 501- 006, esto es importante precisar ya que señala dicha parte actora que es nulo dicho acto señalado, en razón de que previamente se hizo otro contrato cesión onerosa de derechos del mismo inmueble de fecha quince del mes de junio del año dos mil quince, y que por ello es nulo el segundo contrato que señala y refiere dicha parte actor, pero, no fueron dos contratos lo que se hicieron del mismo inmueble por así convenir a las partes contratantes, sino que fueron tres contratos los que se hicieron respecto del mismo inmueble que señala y refiere dicha actora, ya que previamente a los dos que señala dicha actora **se hizo uno previamente en fecha veintiséis del mes de septiembre del año dos mil catorce**, un CONTRATO DE COMPRAVENTA, entre las mismas partes respecto del mismo bien inmueble que se ha señalado, esto por conveniencia entre las partes, en razón de que el único fin era asegurar la venta y las obligaciones entre ambas partes, precisando que lo que se llevo a cabo fue debidamente legal, de igual manera, dicha parte actora ni anexa algún documento que justifique lo que pretende nulificar, por lo tanto es claro que lo que quiere o pretende en esta presente prestación es totalmente improcedente. Para ello, me permito anexar el primero contrato de compraventa que he señalado de en fecha veintiséis del mes de septiembre del año dos mil catorce, asimismo, el Contrato de Cesión Onerosa de fecha quince del mes de junio del año dos



*mil quince. Ya que bien se sabe, que la palabra nulo proviene del latín NULLUS, que significa falta de valor, carencia de fuerza para obligar o para tener efectos. Par tanto, según la aceptación etimológica de la palabra coincide con su significado actual, el concepto de nulidad se define por el resultado, Nulo es aquello que no produce efectos. Es importante mencionar que el acto nulo es aquel que no se realiza de acuerdo con los preceptos que lo rigen y por ende constituye una violación de la norma jurídica. Y en este caso se hicieron tres actos jurídicos realizados entre las partes, pero, no están afectados de nulidad absoluta, porque proviene de un acto existente, es decir, producen efectos, tanto es que la parte actora tiene la posesión del citado bien inmueble, pues en caso contrario de una nulidad se me hubiera devuelto mi bien inmueble. Para que un acto jurídico tenga existencia jurídica, se requiere que tenga sus dos elementos esenciales que son: El consentimiento y el objeto, a la falta de cualquiera de estos dos, da como consecuencia la nulidad absoluta, tal como lo señala el artículo 1257 del Código Civil vigente en el Estado. Y en este caso no se surte ningún hecho o acto de nulidad. 2.- En cuanto al segundo punto de hechos, esto es totalmente falso, ya que la actora entro en posesión del inmueble **desde el día veintiséis del mes de septiembre del año dos mil catorce**, y no como erróneamente lo señala dicha parte actora, ya que lo único que esta demostrando es ignorancia en un acto legal en el cual nunca intervino. 3.- Es cierto en parte lo que señala dicha parte actora, pero, previamente se hizo otro contrato cesión onerosa de derechos del mismo inmueble de fecha quince del mes de junio del año dos*

*mil quince, y que por ello es nulo el segundo contrato que señala y refiere dicha parte actor, pero, no fueron dos contratos lo que se hicieron del mismo inmueble por así convenir a las partes contratantes, sino que fueron tres contratos los que se hicieron respecto del mismo inmueble que señala y refiere dicha actora, ya que previamente a los dos que señala dicha actora se hizo uno previamente en fecha veintiséis del mes de septiembre del año dos mil catorce, un CONTRATO DE COMPRAVENTA, entre las mismas partes respecto del mismo bien inmueble que se ha señalado, esto por conveniencia entre las partes, en razón de que el único fin era asegurar la venta y las obligaciones entre ambas partes, precisando que lo que se llevo a cabo fue debidamente legal, de igual manera, dicha parte actora ni anexa algún documento que justifique lo que pretende nulificar, por lo tanto es claro que lo que quiere o pretende en esta presente prestación es totalmente improcedente. Para ello, me permito anexar el primero contrato de compraventa que he señalado de en fecha veintiséis del mes de septiembre del año dos mil catorce, asimismo, el Contrato de Cesión Onerosa de fecha quince del mes de junio del año dos mil quince. 4.- En cuanto al cuarto punto de hechos narrado y expuesto por la actora, esto es totalmente improcedente y falso, en primer lugar porque dicha parte actora asegura que solo hubo dos contratos para poder hacer valer su acción de nulidad, pero, como ya se comprobó que además, previamente se hizo otro contrato cesión onerosa de derechos del mismo inmueble de fecha quince del mes de junio del año dos mil quince, y que por ello es nulo el segundo contrato que señala y refiere dicha parte actor,*



*pero, no fueron dos contratos lo que se hicieron del mismo inmueble por así convenir a las partes contratantes, sino que fueron tres contratos los que se hicieron respecto del mismo inmueble que señala y refiere dicha actora, ya que previamente a los dos que señala dicha actora se hizo uno previamente en fecha veintiséis del mes de septiembre del año dos mil catorce, un CONTRATO DE DE COMPRAVENTA, entre las mismas partes respecto del mismo bien inmueble que se ha señalado, esto por conveniencia entre las partes, en razón de que el único fin era asegurar la venta y las obligaciones entre ambas partes, precisando que lo que se llevo a cabo fue debidamente legal, de igual manera, dicha parte actora ni anexa algún documento que justifique lo que pretende nulificar, por lo tanto es claro que lo que quiere o pretende en esta presente prestación es totalmente improcedente. Para ello, me permito anexar el primero contrato de compraventa que he señalado de en fecha veintiséis del mes de septiembre del año dos mil catorce, asimismo, el Contrato de Cesión Onerosa de fecha quince del mes de junio del año dos mil quince. En segundo lugar asegura dicha actora que recibir en forma integra la cantidad de \*\*\*\*\*; pero, no anexa ningún documento con el cual pueda acreditar su dicho. Es por ello que dicha actora, carece de acción y derecho, para reclamarme el presente juicio ordinario civil sobre acción de nulidad, ya que no existe causa, ni motivo para la procedencia del presente juicio. 5.- De igual manera, la acción de la ahora actora es totalmente improcedente, ya que jamás se ha acreditado que el suscrito y la persona moral que representa dicha actora hayamos*

realizado algún acto o hecho ilícito entre las partes contratantes, tal como lo exige y lo requiere la siguiente tesis jurisprudencial: Novena Época. Registro: 173943. Instancia: Primera Sala. Jurisprudencia. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. XXIV, Noviembre de 2006. Materia(s): Civil. Tesis: 1a.IJ. 67/2006. Página: 120. COMPRAVENTA. PARA QUE PROCEDA LA ACCIÓN DE NULIDAD, EN RAZÓN DEL ORIGEN ILÍCITO DE LA COSA OBJETO DEL CONTRATO, BASTA QUE EL ACTOR ACREDITE EL ELEMENTO OBJETIVO CONSISTENTE EN TAL ILICITUD. Cuando el comprador intenta la acción de nulidad de un contrato de compraventa, en razón del origen ilícito del objeto, basta que acredite el elemento objetivo consistente en tal ilicitud para que proceda dicha acción, en virtud de que aquélla constituye un vicio no subsanable, lo cual afecta al contrato de nulidad absoluta. Por ello, es innecesario acreditar el aspecto subjetivo merced al cual se demuestre que el vendedor tenía o no conocimiento de esa circunstancia, ya que no puede llegarse al extremo de suponer que dicha ignorancia convalide el origen ilícito del bien objeto de la transacción, además de que el mencionado elemento subjetivo sólo adquiere trascendencia para determinar si el vendedor, por haber actuado con dolo o mala fe, debe responder por los daños o perjuicios causados al comprador. Contradicción de tesis 20/2006-PS. Entre las sustentadas por el Segundo Tribunal Colegiado del Noveno Circuito y el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Segundo Circuito. 20 de septiembre de 2006. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Oiga Sánchez Cordero de García Villegas. Ponente: Juan N.



*Silva Meza. Secretario: Luis Fernando Angula Jacobo. Tesis de jurisprudencia 67/2006. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha veintisiete de septiembre de dos mil seis. 6.- Asimismo, para cumplir estrictamente con lo que ordena el artículo 241 del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado, y para no dejar alguna laguna o alguna falta procesal de fondo, sobre litisconsorcios activos o pasivos necesarios en el presente asunto, que puedan originar alguna reposición de procedimiento, es por ello, que con fundamento en el artículo 51 del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado, en mi calidad de actor y con la facultad que me otorga el artículo 51 del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado, SOLICITO QUE SEA LLAMADO A JUICIO COMO TERCERO QUE LE AFECTA O LE PUEDA PARAR PERJUICIO LA SENTENCIA QUE SE DICTE EN EL PRESENTE JUICIO A EL C. \*\*\*\*\* persona que era el Sindico Municipal y que actúo a nombre de la Presidencia Municipal de Tula, Tamaulipas, en los tres actos jurídico que se llevaron entre el suscrito como Vendedor y la Presidencia Municipal de Tula, Tamaulipas, como compradora, actos jurídicos de fechas el primero en fecha veintiséis del mes de septiembre del año dos mil catorce, el segundo, en fecha quince del mes de junio del año dos mil quince, y el tercero, en fecha veinte del mes de agosto del dos mil quince, el cual puede ser legalmente citado en la calle*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* EXCEPCIONES Y DEFENSAS

*PROCESALES: 1.- INCIDENTE DE FALTA DE PERSONALIDAD.- Esta excepción de previo y especial pronunciamiento, resulta procedente por sustentar deficiencias de fondo y de forma ya que la actora al demandar una acción que la ley no le concede ni le otorga derecho, ya que la supuesta actora no tiene ningún perjuicio por parte del suscrito que represento, ni tiene ninguna afectación ni de hecho, ni de derecho que le haya ocasionado el suscrito, ya que el suscrito no tiene ninguna relación jurídica ni de hecho ni de derecho con ella, no existe ningún contrato, ni ninguna obligación existente ni pendiente entre el suscrito demandado y dicha actora y mucho menos para plantear una controversia de exigir la nulidad de una compraventa en la cual no tiene derecho, ni fue afectada, asimismo, ya que para ejercitar una acción debe de existir un perjuicio o una afectación para que la ley le otorgue el derecho de demandar, y en el presente caso el derecho de afectación de la actora no es derivado de una acción del suscrito, ya que con su demanda la actora no justifica lo que exigen los artículos 40 y 50 del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado, ya que no justifica el derecho por el cual el suscrito demandado tiene que deducir una excepción frente a su acción, ni acredita el derecho de reacción a un derecho de defensa en contra del suscrito. Para ello con fundamento en el artículo 142, 144 y 243 del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado, en razón de que la presente excepción es de previo y especial pronunciamiento, se deberá de dar tramite al Incidente respectivo, en el cual se ordenara la suspensión del presente proceso con el traslado correspondiente del*



*incidente señalado a la parte actora del presente asunto, por el termino legal de tres días. 11.- FALTA DE ACCION.- En efecto la demandante carece de acción y derecho, para reclamarme el juicio ordinario civil sobre acción de nulidad al suscrito, ya que no existe causa ni motivo para la procedencia del presente juicio. 111.- IMPROCEDENCIA DE LA VIA Lo anterior, en razón de que el trámite del presente asunto se debe de ventilar en otra vía, tal como lo ordena la legislación civil ya mencionada; dentro del cuerpo de la presente contestación. IV).- FALTA DE ACCION y DE DERECHO PARA DEMANDAR.- En efecto la demandante carece de acción y derecho, para reclamarme el juicio ordinario civil sobre acción de nulidad al suscrito, ya que no existe causa ni motivo para la procedencia del presente juicio. V).- La SINE ACCIONES AGIS. La presente excepción se interpone a efecto de que queda a cargo de la parte actora, la carga de la prueba, solicitando a su señoría el estudio y el examen de los elementos constitutivos de la acción y las excepciones que se oponen, con lo que se acredita la improcedencia de la acción intentada por dicha parte actora. VI).- La de IMPROCEDENCIA DE LA ACCION. Lo anterior en virtud de que no existe base concreta y demostrada, mucho menos mencionada en los hechos de la demanda, ya que los mismos que relata en su demanda de inicio no son hechos reales ni fidedignos, ya que dicha actora se conduce ante esta autoridad con total falsedad, omitiendo y ocultando los hechos verdaderos y sus actos propios a sabiendas de que tiene el pleno conocimiento de que no es verdadera ni adecuada la acción que pretende, por no darse los extremos que la ley requiere. VII).- La de OBSCURIDAD*

*DE LA DEMANDA. Esto en virtud de que la parte actora, oculta circunstancias de modo, tiempo y lugar, dejándome en estado de total indefensión, pues se abstiene de mencionar en sus hechos de su demanda, los hechos verdaderos del bien inmueble que refiere, y sobre todo que el suscrito conteste sin tener obligación legal para ello, la indebida acción que pretende, ya que al no señalarse adecuadamente la procedencia de la acción esto es una situación propia y especial que debe ser parte de el presente tramite, y que de no señalarse me dejan en total estado de indefensión y de defensa. VIII).- La de FALTA DE CONDICION A QUE ESTA SUJETA LA ACCION. Todo ello derivado de que dicha actora, no anexa, ni agrega a su demanda algún documento que acredite o que justifique la procedencia del derecho legitimado que supuestamente tiene sobre el inmueble que refiere y que pretende apropiarse; tal como refiere en su demanda inicial, en contra del suscrito y que señala en su escrito de inicio....”.-*

- - - Fundó su demanda en los elementos fácticos y jurídicos que estimó aplicables al presente caso, anexando a la misma los documentos fundatorios de su acción.- - - - -

- - - **CUARTO.-** El artículo 273 del Código de Procedimientos Civiles en vigor - conforme con el cual se encuentra reglamentado el sistema de repartición de las cargas procesales para las partes -, en su texto reza: **“El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones; pero sólo cuando el actor pruebe los hechos que son el fundamento de su demanda**



el reo esta obligado a la contraprueba que demuestre la inexistencia de aquellos, o a probar los hechos que sin excluir el hecho probado por el actor impidieron o extinguieron sus efectos jurídicos. Asimismo, el diverso 392 de igual ordenamiento puntualiza: “ El Juez o Tribunal hará el análisis y valoración de las pruebas rendidas de acuerdo con los principios de la lógica y la experiencia debiendo además de observar las reglas especiales que la ley fije...”. Desde esta perspectiva legal tenemos que, ambos contendientes desde su posición procesal guardada en juicio, ofrecieron de su intención los elementos de prueba que a su derecho interesó, siendo del C. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, autor del JUICIO ORDINARIO SOBRE CUMPLIMIENTO FORZOSO DE PROMESA DE COMPRAVENTA, y demandado en el JUICIO ORDINARIO CIVIL DE NULIDAD ABSOLUTA DE CONTRATO CELEBADO EN FECHA VEINTE DE AGOSTO DEL DOS MIL QUINCE, los siguientes: I.- DOCUMENTALES PRIVADAS, consistentes en: a).- CONTRATO PRIVADO DE PROMESA DE COMPRAVENTA, celebrado en fecha veinte de agosto del año dos mil quince, entre los aquí actor y demandado, mismo que para pronta referencia figura examinable a fojas que van de la diez a la doce del compendio probatorio del accionante, para tener por acreditado con el mismo, circunstancias tales como: Que en fecha del día veinte de agosto del año dos mil quince, los C. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, y el \*\*\*\*\* representado por el \*\*\*\*\* señor

\*\*\*\*\* propalaron un contrato de promesa de compraventa, el primero en su calidad de promitente vendedor y propietario del bien enajenado, y el segundo en su carácter de promitente comprador del mismo, el cual tuvo por objeto la venta en favor de éste último del bien inmueble ubicado y localizado como como lote seis, de la manzana quinientos uno, sector cuatro, en el Barrio Independencia, en esta Ciudad de Tula, Tamaulipas, con una superficie de 3774.87 metros cuadrados, de las medidas y colindancias ahí descritas, controlado catastralmente bajo la clave catastral numero 37-01-01-501-006; pactándose como precio de la operación de que se trata, la cantidad de \*\*\*\*\* de los cuales, la cifra de \*\*\*\*\* , fueron cubiertos antes de la firma del presente contrato y los \*\*\*\*\* , restantes quedarían sujetos a la forma de pago que seguidamente se indica: a) \*\*\*\*\* el día quince de Septiembre del dos mil quince. b) \*\*\*\*\* el día quince de Octubre del dos mil quince. c) \*\*\*\*\* el día quince de Noviembre del dos mil quince.- d) \*\*\*\*\* el día quince de Diciembre del dos mil quince. e)



\*\*\*\*\* el día quince de  
Enero del dos mil dieciséis. f)

\*\*\*\*\* el día quince de  
Febrero del dos mil dieciséis.- Así también, del contexto que informa  
el contrato de comento se percibe que a su época de concertación,  
se hizo entrega al \*\*\*\*\* representado por el  
\*\*\*\*\* señor \*\*\*\*\* de la posesión física y  
real del inmueble materia del mismo. Del mismo modo, es de obvia  
y objetiva constatación en dicho acto contractual, el compromiso  
asumido por el promitente vendedor (actor) de formalizar el contrato  
definitivo de compraventa en favor del promitente comprador  
(demandado). Todo lo aquí asentado que se pone de manifiesto de  
la lectura cuidadosa al apartado declarativo y entidades clausulares  
que conforman el instrumento contractual en análisis.- b).-

**CONSTANCIA DE MAYORÍA EXPEDIDA POR EL INSTITUTO  
FEDERAL ELECTORAL DE TAMAULIPAS PROCESO  
ELECTORAL ORDINARIO 2015-2016,** en la que se deja ver como

\*\*\*\*\* la persona del C. \*\*\*\*\* en su  
carácter de representante legal de la persona moral demandada,  
mismo que aparece en el contrato de Promesa de Compraventa  
celebrada por el C. \*\*\*\*\* y la persona moral demandada  
C. \*\*\*\*\* c).- **CONTRATO DE**

**COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE QUE CELEBRAN POR UNA  
PARTE EL SEÑOR \*\*\*\*\* CON CARÁCTER DE**

VENDEDOR; POR OTRA PARTE Y CON EL CARÁCTER DE PARTE COMPRADORA

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*, documental visible a fojas (251 a la 255) doscientos cincuenta y uno a la doscientos cincuenta y cinco de los presentes juicios acumulados, para tener por acreditado con el mismo, circunstancias tales como: Que en fecha del día veintiséis de septiembre del año dos mil catorce, los C. \*\*\*\*\*

con el carácter de VENDEDOR, y

e \*\*\*\*\* señor

\*\*\*\*\* propalaron un CONTRATO DE COMPRAVENTA, MISMOS QUE SE SUJETARON AL TENOR DE

LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLAUSULAS: I.-

DECLARA EL SEÑOR \*\*\*\*\* , COMO "LA PARTE VENDEDORA" Y BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD.- A).- Que

se desempeña como posesionario en forma pública, pacífica continua, de buena fe y con carácter de dueño de un predio urbano

ubicado en el Barrio Independencia de esta ciudad,

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*



\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*. 8).- *El inmueble anteriormente descrito, fue adquirido mediante constancia de posesión a su favor expedida por el \*\*\*\*\* de esta ciudad, de fecha veintinueve (29) de septiembre del dos mil catorce (exhibiendo al efecto, constancia de posesión de fecha veintinueve (29) de septiembre del 2014, controlada catastralmente con la CLAVE 37-01-01-501-006 (treinta y siete guion cero uno guion cero uno quinientos uno guion cero cero seis) de predios urbanos, así mismo se exhibe como antecedente de la mencionada constancia de posesión, anteriormente ) citada: constancia de posesión de fecha cuatro (4) de octubre del 2010, controlada catastralmente con la CLAVE 37-01-01-501-006 (treinta y siete guion cero uno guion cero uno quinientos uno guion cero cero seis) de predios urbanos, expedida a su favor por el \*\*\*\*\* de esta ciudad. C).- En cuanto al pago de los impuestos prediales del inmueble materia del presente contrato de compra-venta, este se encuentra al corriente en el pago de sus impuestos prediales, exhibiendo al efecto el recibo de impuesto de predial de fecha veinticinco (25) de septiembre del año en curso. D).- Manifiesta el vendedor que para*

efectos de formalizar este contrato cuenta con el consentimiento conyugal de su esposa la señora \*\*\*\*\* , quien firma el presente en señal de expresar su conformidad con el mismo.- II.-

DECLARA

\*\*\*\*\*

\*\*.- A).- Contar con la capacidad suficiente para la realización del acto jurídico consignado en el presente contrato de compra-venta.-

B).- Que ocupa el cargo de Sindico del \*\*\*\*\* , acreditando su personalidad con Constancia de Mayoría expedida por el Consejo Municipal Electoral de Tula, Tamaulipas, dependiente del Instituto Electoral de Tamaulipas, de fecha nueve (9) de junio del 2013.-expuesto lo anterior las partes otorgan las

siguiente:- CLAUSULAS-PRIMERA.- "LA PARTE VENDEDORA" señor \*\*\*\*\* , vende, cede y traspasa de manera irrevocable. libre de todo gravamen y responsabilidad y sin reserva ni limitación alguna a favor de "LA PARTE COMPRADORA"

\*\*\*\*\* representado en este acto por el \*\*\*\*\* de este Municipio Señor \*\*\*\*\* los derechos de posesión y dominio, respecto del bien inmueble que ha quedado plenamente descrito en la declaración primera inciso A) de este contrato, cuya descripción del mismo se tiene por reproducida en esta cláusula para todos los efectos legales consiguientes y quedan incluidos todas las entradas, salidas, usos costumbres y servidumbres, anexidades y cuanto más que de hecho y por



derecho correspondan o puedan corresponder dentro de las medidas y superficie que se menciona y que se dan aquí por reproducidas, como si se insertaren a la letra, o las que resultaren dentro de las colindancias expresadas que pertenezcan al inmueble materia del presente contrato. SEGUNDA.- El precio establecido por el inmueble materia del presente contrato y que debe pagar "LA PARTE COMPRADORA" a "LA PARTE VENDEDORA" es de

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* cada uno,

quedando de la siguiente manera: 1.- Al momento de firmar el presente contrato de compraventa se cubre la cantidad de \$

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

.- 2.- El día ocho ( ocho) de enero del 2015, se cubrirá el segundo pago, siendo la cantidad de

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*.- El día nueve de marzo del 2015, se cubrirá el tercer pago, siendo la cantidad de

\*\*\*\*\* como tercer pago,

restando la cantidad de

\*\*\*\*\* 4.- El día ocho (8) de mayo del 2015 la cantidad de

\*\*\*\*\* , Como último pago del precio total de la compra pactado el día 25 (veinticinco) de

septiembre del 2014 y que lo es de

\*\*\*\*\*. **TERCERA.-** Los

**otorgantes declaran que en este contrato no existe ignorancia,**

**inexperiencia, enriquecimiento ilegítimo, error, dolo, violencia,**

**lesión, mala fe, ni incapacidad, coacción o la existencia de**

**algún vicio en el consentimiento que en este acto otorgan que**

**pudiese invalidar el presente contrato y que el precio**

**convenido es el justo real y legítimo del inmueble vendido, por**

**lo que en derecho que la ley les concede para intentar las**

**acciones que puedan derivarse de las causas expresadas,**

**renunciando también a toda acción rescisoria proveniente de**

**exceso o defecto en la cosa o en el precio, y al plazo que para**

**ejercitarlas. CUARTA.-** Declaran los contratantes que a partir de

esta propia fecha en que se realiza y firma el presente contrato de

compra-venta. sobre el bien inmueble descrito en la declaración

primera inciso A) del presente instrumento el cual se tiene por aquí

reproducido para todos los efectos legales a que haya lugar "LA

PARTE VENDEDORA" traslada el dominio de la propiedad a "LA

PARTE COMPRADORA" quien entra en posesión plena y en su

carácter de dueño legítimo, sobre el bien inmueble motivo del

presente contrato de compra-venta descrito en la declaración

primera inciso A) cuya descripción del mismo se tiene por

reproducida en esta cláusula para todos los efectos legales

consiguientes. QUINTA.- "LA PARTE COMPRADORA", da por



*recibido el predio objeto del presente contrato de compra-venta, en virtud de la entrega física que con esta propia fecha le hace "LA PARTE VENDEDORA". SEXTA.- "LA PARTE VENDEDORA" se obliga con "LA PARTE COMPRADORA" a facilitar lo necesario para que esta última regularice el derecho de posesión y en su oportunidad ser propietario legal. SEPTIMA.- Las partes están de acuerdo en que el presente contrato se formalice ante la FE del \*\*\*\*\* corriendo por exclusiva cuenta de "LA PARTE COMPRADORA" todos los gastos, impuestos, derechos, honorarios y de más trámites administrativos que se originen con motivo de este contrato de compra-venta, a excepción del impuesto sobre la renta por enajenación de bienes inmuebles el cual será cubierto por "LA PARTE VENDEDORA".- Ambas partes estando conformes con el contenido y clausulado del presente contrato, el cual firman en unión con los testigos a las 18:00 horas del día 26 (veintiséis) de septiembre del 2014 al margen en cada una sus fojas y al calce en esta última para todos los efectos legales a que haya lugar.- d).-*

**CONTRATO DE CESIÓN ONEROSA DE DERECHOS  
CONTENIDA EN LA**

\*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\* que celebraron por una parte el señor  
 \*\*\*\*\* con el carácter de Cedente y por otra parte

con el carácter de Cesionario el \*\*\*\*\* , el cual fue representado legalmente por el señor \*\*\*\*\* quien detentaba en la época de la celebración del mismo, el cargo de \*\*\*\*\*.- *A estas pruebas señaladas con los incisos a),*

*b), c) y d) se les dota de valor probatorio pleno en comunión con los artículos 398, 401, 402, 404, 405 y 406, del Código Instrumental Civil en vigor.*

**II.- DOCUMENTAL PUBLICA CONSISTENTE EN: CONSTANCIA DE POSESIÓN, EXPEDIDA POR EL PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL DEL PERIODO 2008-2010, en la**

*que se hace constar que el C. \*\*\*\*\* , es posesionario de un predio urbano que se ubica en el Barrio Independencia de éste municipio, en el Sector 4,*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*.- Documental a la cual se le gradúa de valor probatorio pleno en términos de lo permitido por los artículos 324, 325 en relación con el 397 del Código de Procedimientos Civiles en Vigor. **3.- RECONOCIMIENTO E**

**INSPECCION JUDICIAL ADMINICULADA CON FOTOGRAFIAS,**

la que tuvo su verificativo el día doce de julio del año 2016 en los siguientes términos: *El Licenciado MARTIN RODRIGUEZ CHAVEZ, Juez de Primera Instancia Mixto con residencia en ésta Ciudad, acompañado del Licenciado RAMIRO FRANCISCO DEL ANGEL,*



*Secretario de acuerdos, me constituyo en el lote 6, manzana 501 sector 4 en el Barrio Independencia de ésta localidad, y una vez cerciorado de dicho domicilio por la nomenclatura del municipio y por así manifestarlo el actor \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, quien se identifica con credencial para votar con fotografía, expedida por el instituto nacional electoral con clave: PSMLMG 52080128H900; asimismo, se encuentra presente la Licenciada \*\*\*\*\* quien se identifica con Licencia de conducir expedida por el Gobierno del Estado de Tamaulipas con folio 015785446, en su carácter de asesora jurídica de la parte demandada dentro del expediente 56/2016, relativo al juicio ordinario civil sobre cumplimiento de promesa de compraventa, promovido por \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, en contra del \*\*\*\*\* de éste municipio; acto seguido se procede al desahogo de la inspección judicial ordenado mediante proveído del 16 de junio del año que transcurre, dictado por el suscrito, la que se desahoga en los términos siguientes: Por lo que respecta al punto número 1, se da fe de las construcciones que se encuentran dentro del perímetro del bien inmueble materia del presente juicio las cuales son las siguiente: canchas de sus múltiples; juegos infantiles; estaciones de ejercicios; explanada de las artes; plaza de pies descalzos; plaza extrema andadores; caseta de vigilancia con baños; subestación eléctrica; árbol solar (2) piezas; gradas; bebederos ceja perimetral; instalaciones eléctricas; instalación eléctrica se observa un transformador a la entrada principal; 5*

*postes de fierro y 18 lámparas distribuidas al centro del predio en 4 lámparas por cada poste y 2 a la entrada principal; el puente de pies descalzos consta de un círculo de 11 metros aproximadamente de circunferencia el cuál está techado con una malla sombra en medio círculo en color rojo y postes en color blanco y un tubo metálico en el centro y en la parte superior un círculo metálico en color rojo de 1.50 cm aproximadamente; la caceta de vigilancia esta conformado por un cuarto de 342 metros aproximadamente y un baño sanitario con tasa el lavabo y un espejo; atrás de dicho cuarto se observa dentro de la misma construcción un espacio que se ocupa como cuarto de máquinas en el cuál se observa dos baños y 3 filtros así como el centro de caga e interruptores de corriente de las bombas de la fuente de agua, asimismo se observan 6 círculos material de cartón de aproximadamente 3 metros en los cuáles en cada círculo hay un aparato para ejercicios que dan un total de 6 aparatos; asimismo se observa una construcción de concreto de aproximadamente 10 metros por 20 mts con rampas y barandales en su área de 8 metros de ambos lados y al centro otra base de concreto y un barandal en medio esto se utiliza como área de zona extrema, asimismo se aprecia unas gradas de dos niveles de concreto en color naranja con vista a la zona de área extrema y hacia una cancha de basquetbol; asimismo a fondo del predio parte noroeste se aprecia una cancha de basquetbol de aproximadamente 20 x 40 metros; así como las canastas de básquetbol (2) y 2*



*porterías incrustadas en las misma base de las canastas; asimismo al lado de las gradas se aprecia un bebedero de concreto color naranja con 4 llaves de agua asimismo con división en dos círculos de 30 mts de circunferencia con juegos infantiles mezclados en columpios (3) resbaladilla, escaladora y su respectiva escalera agregando además que uno de estos juegos cuenta con pasamanos dichos juegos están separados a una distancia de 10 metros uno de otros, asimismo se aprecia que ambos juegos tienen una maya sombra conformada o construida con tubos y malla en color rojo en forma de medio círculo, cinco mesas con banca de material de fierro y plástico se observan además 15 bancas de metal en color verde distribuidas en varias zonas del inmueble; acto seguido se procede al desahogo del punto identificado con el número z y 3 consistente en dar fe de la persona que administra dicho inmueble y quién tiene la posesión del mismo, se hace constar la presencia del señor \*\*\*\*\* quien manifiesta que quien manifiesta que quien administra dicho inmueble es la arquitecta \*\*\*\*\* desconociendo sus apellidos quien es residente de Ciudad Victoria, Tamaulipas, y depende de sedesol federal, asimismo manifiesta que el se encarga de dar mantenimiento y cuidados de las instalaciones y que le den el uso adecuado a los aparatos y áreas de esparcimiento; la persona antes descrita se identifica en éste acto con una credencial con fotografía expedida por el Gobierno del Estado con el logotipo de secretario de bienestar social voluntario*

*sin número, la cuál se le devuelve en éste acto por ser de su uso laboral, asimismo manifiesta que por cuanto hace a la posesión desconoce quien la tiene toda vez que dicho inmueble sirve como parque de Barrio de uso exclusivo al público en general; por lo que respecta al número 4 dicho inmueble cuenta con energía eléctrica, agua potable, drenaje, energía solar, con dos arboles y 8 fotoceldas: por último por lo que respecta al estado físico de las construcciones estas se encuentran en excelente estado.- Acotación aparte, y para concluir la presente diligencia se da fe de que a la entrada principal se aprecia una placa de metal que anuncia las áreas en que comprende dicho inmueble y que todos están distribuidos en diversos putos de un perímetro total de 3870.90 metros cuadrados del predio, se dice del polígono irregular el cuál está debidamente circulado con malla de acero y postes de metal en color verde; y continuando con ésta Diligencia se le concede el uso de la palabra a la parte actora \*\*\*\*\* , y al respecto dijo: que se reserva el uso de la palabra; a su vez se le concede el uso de la palabra a la parte demandada \*\*\*\*\* de éste municipio y que se encuentra presente en éste momento, la Licenciada \*\*\*\*\* Valdés, en su carácter de asesor jurídico del síndico en comento y sobre el particular dijo; que es mi deseo manifestar que los datos a los que se hizo referencia en la presente diligencia además del recorrido obran a la entrada del parque un anuncio del material laminado de aproximadamente 2 metros de alto por 2 y medio de*



ancho con logotipos del programa social “Convive parque para todos” del Gobierno del Estado de Tamaulipas, el cuál se aprecia a simple vista en dicho anuncio en la parte inferior izquierda.- Cabe puntualizar que la persona que da mantenimiento a éste inmueble, es decir \*\*\*\*\* , una vez que nos identificamos plenamente ante él nos permitió el acceso en forma voluntaria a estas instalaciones, y en el desahogo del referido elemento de prueba, se tomaron diversas placas fotográficas por la parte actora, tal y como fue ofrecido en el momento procesal respectivo; con lo anterior se da por terminada la presente diligencia, firmando los que intervinieron y quisieron hacerlo.- Tal medio probatorio se pondera en términos de los artículos 392, 407 y 410, del Código Instrumental Civil vigente en la entidad; **4.- PRUEBA TESTIMONIAL, a).**- La que corrió a cargo de los atestes CC. \*\*\*\*\* , manifestando el primero que si conoce al señor \*\*\*\*\* de toda la vida hace veintinueve años, y lo conoce porque es su padre y solo conoce de vista a la señora \*\*\*\*\* y la conoce desde que fue nombrada Sindico del Ayuntamiento Municipal de Tula, Tamaulipas, desde que empezó la administración, y tiene conocimiento que el C. \*\*\*\*\* , le vendió un bien inmueble, \*\*\*\*\* Municipal del \*\*\*\*\* , y que está ubicado en la calle Arista del Barrio la Independencia de esta Ciudad de Tula, Tamaulipas, y sabe y tiene conocimiento que

se lo vendió el día veinte de agosto del dos mil quince, y sabe que el precio pactado por la venta que hizo el C. \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* Municipal del \*\*\*\*\* , del bien inmueble ubicado en el Barrio Independencia fue de \*\*\*\*\* , y tiene conocimiento que el \*\*\*\*\* , solo le pagó \*\*\*\*\* , y al dar la razón fundada de su dicho.

Contestó.- Que estoy enterado y me consta, porque acompañe a mi padre hacer el contrato de compraventa ante el Notario Público y lo acompañe a hacer cobros a la Presidencia Municipal en Tesorería, y que el \*\*\*\*\* , le queda a deber a mi padre \*\*\*\*\* .- **El segundo de los testigos**

**declaró:** Que si conoce a la señor \*\*\*\*\* de que tengo vida veintiséis años, y lo conoce porque es su padre, y que conoce a la señora \*\*\*\*\* solo de vista, y la conoce desde que fue nombrada Sindico y tiene conocimiento que el C. \*\*\*\*\* , le vendió un bien inmueble, \*\*\*\*\*

Municipal del \*\*\*\*\* , que esta ubicado en calle Arista, en el Barrio de Independencia en esta Ciudad de Tula, Tamaulipas, y que la fecha en que le vendió el C. \*\*\*\*\* Municipal del \*\*\*\*\* , el bien inmueble ubicado en el Barrio Independencia fue el veinte de agosto del dos mil quinc y que el precio pactado por la venta que hizo el C. \*\*\*\*\*



\*\*\*\*\* Municipal del \*\*\*\*\*, del bien inmueble ubicado en el Barrio Independencia fue de \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* no pago el total del precio por la venta del bien inmueble ubicado en el Barrio Independencia, solo \*\*\*\*\* , lo que sé que le pagó, y al dar la razón fundada de su dicho. Contestó.- Porque acompañe a mi padre hacer el contrato de la compraventa, con el Notario Público y le quedaron a deber doscientos mil pesos.- **b).- TESTIMONIAL a cargo del C. \*\*\*\*\***, quien manifestó: que si conoce al señor \*\*\*\*\* desde hace mas o menos como cincuenta años, y lo conoce porque es del Pueblo, y que no conoce en lo personal a la señora \*\*\*\*\* , pero con motivo de la notificación me doy cuenta que es la Sindico Municipal, y que aclaro que en cuanto al concepto venta no conozco porque lo que se estableció ahí ante mí, fue una cesión de derechos, y es así porque no es posible vender, en virtud de que tiene derechos de posesión, y que la ubicación es del inmueble en lo que tengo entendido que es un parque de barrio Independencia, y que el concepto de venta o donación no sería posible aplicar a las pretensiones del señor Miguel Posadas, dado que solamente se hizo cesión de derechos por carecer de título de propiedad, y al dar la razón fundada de su dicho. Contestó. El suscrito firmante, tiene conocimiento porque ante mí como Notario se firmaron los documentos que menciono, los

cuales se insiste en que las partes deben proponerlo a la judicatura para su validez conforme al artículo 325 fracciones II y V del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado y si por algún motivo no obran en su poder deben señalar donde se encuentran conforme al referido artículo que también prevee esa circunstancia; probanzas a la cual se confiere valor probatorio pleno al tenor de los artículos 392 y 409, del Código Instrumental Civil vigente en la entidad, en virtud de que los testigos por su edad, capacidad e instrucción tienen el criterio para juzgar el acto, sin dudas, ni reticencias sobre la sustancia del hecho, y además de que no fueron obligados a declarar por medio de la violencia física o moral, además de que tienen conocimiento directo sobre los hechos que deponen. **5.- PRESUNCIONAL EN SU DOBLE ASPECTO DE LEGAL Y HUMANA**, presunciones humanas a las cuales se reconoce valor probatorio conforme a los artículos 385, 386, 411 del citado ordenamiento legal adjetivo, en tanto que su alcance convictivo queda confiado al sentido final hacia el cual se oriente el presente fallo.-----

- - - **POR SU PARTE, LA DEMANDADA**  
**\*\*\*\*\* DE ÉSTE**  
**LUGAR, PERSONA MORAL DEMANDADA** en el JUICIO ORDINARIO SOBRE CUMPLIMIENTO FORZOSO DE PROMESA DE COMPRAVENTA, y **actora en el JUICIO ORDINARIO CIVIL DE NULIDAD ABSOLUTA DE CONTRATO CELEBRADO EN FECHA**



**VEINTE DE AGOSTO DEL DOS MIL QUINCE**, centró su posicionamiento defensivo en las siguientes probanzas: **1.**

**DOCUMENTALES PRIVADAS** consistente en: **a).- CONTRATO DE CESIÓN ONEROSA DE DERECHOS CONTENIDA EN LA**

\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* que celebraron por una parte el señor \*\*\*\*\* con el carácter de Cedente y por otra parte con el carácter de \*\*\*\*\* , el cual fue

representado legalmente por el señor \*\*\*\*\* quien detentaba en la época de la celebración del mismo, el cargo de \*\*\*\*\*.- **b).- Croquis del “PARQUE BARRIO LA CHIRIPA”.-**

**c).- Constancia de mayoría expedida por el Instituto Federal Electoral de Tamaulipas Proceso electoral Ordinario 2015-2016, en la que se deja ver como \*\*\*\*\* la persona del C.**

\*\*\*\*\* en su carácter de representante legal de la persona moral demandada, mismo que aparece en el contrato de Promesa de Compraventa celebrada por el C. \*\*\*\*\* y la persona moral demandada C. \*\*\*\*\* **d).-**

**Plano de un predio urbano propiedad del municipio de Tula, denominado “PARQUE DEL BARRIO LA CHIRIPA”,**  
\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* . A esta probanzas las que se dota de valor probatorio pleno de conformidad con los artículos 398, 401, 402, 404, 405 y

406, del Código Instrumental Civil en vigor. **2.- PERICIAL EN TOPOGRAFIA.-** La que estuvo a cargo de la C. ING. \*\*\*\*\* , y que se encuentra visible a foja de la (21 a la 36) veintiuno a la treinta y seis del cuaderno de pruebas de la parte demandada (SINDICO MUNICIPAL DEL \*\*\*\*\*). A la que se le da valor probatorio de conformidad con lo establecido por el numeral 408 del Código Adjetivo Civil en Vigor.- **3.- DOCUMENTALES PÚBLICAS.-** Consistente en: **a).- CONSTANCIA DE POSESIÓN** de fecha cuatro de octubre de 2010, en el que se aprecia que el anterior poseionario del bien inmueble en contienda es el **C. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*** , de un predio del cual es poseionario y se ubica en el Barrio Independencia de éste municipio. **b).- CONSTANCIA DE POSESIÓN**, del predio urbano denominado "PARQUE DE BARRIO LA CHIRIPA" expedida por la Presidencia Municipal en fecha 03 de febrero de 2015, a favor del \*\*\*\*\* , **con una superficie de \*\*\*\*\*** visible a foja (48) cuarenta y ocho de los presentes juicios. **c).- MANIFIESTO DE PROPIEDAD URBANA**, con la clave catastral 37-01-01-501-006, de fecha 22 días del mes de septiembre de 2015 a favor del MUNICIPIO DE TULA como propietario, con superficie de 4,547.88.- **4.- INFORME DE AUTORIDAD.-** Respecto de las constancias o antecedentes relativas a la clave catastral 37-01-01-501-006, mismo que fue rendido por el Director de la Oficina Registral Mante, visible a foja



(136) ciento treinta y seis del presente juicio, mediante el cuál se informo que dicha oficina Registral es en base a datos de registro; Sección, Número, Legajo y año, y/o nombre del Titular, por lo que no es posible rendir el informe que solicita. **5.- INFORME DE TERCEROS**, con cargo al C. Licenciado \*\*\*\*\* , Notario Público Número 251, con ejercicio en el Noveno Distrito Judicial del Estado, mediante el cual hizo llegar a ésta autoridad copia fotostática que obra en el consecutivo de certificaciones del libro de Control fuera de protocolo de la Notaria a mi cargo, tomo IX consistente en

\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* . Dichos informes de autoridad anteriormente descritos se les otorga valor en atención a lo que establece el numeral 412 del Código de Procedimientos Civiles en vigor. **6.- CONFESIONAL POR POSICIONES**, con cargo al C. \*\*\*\*\* , la que fue celebrada el día dieciocho días del mes de agosto del año dos mil diecisiete (2017), la que fue debidamente desahogada a través de actuación judicial de fecha (03) tres días del mes de julio del año dos mil diecisiete (2017), ante ésta autoridad, a la cual se reconoce valor y alcance probatorio en consonancia a los ordinales 392 y 393, de la ley del proceder civil local, para tener por acreditado, en lo que aquí interesa, que el citado absolvente (actor y demandado en los presentes juicios acumulados) admitió

circunstancias tales como: Que en fecha quince de junio de 2015, compareció ante el Licenciado \*\*\*\*\* , en su carácter de \*\*\*\*\* .-

CALIFICADA DE LEGAL, que la firma que aparece a nombre de \*\*\*\*\* en la documental privada consistente en contrato de cesión onerosa de derechos celebrada en fecha quince de junio de 2015, fue estampada por su puño y letra, que NO reconoce que previo al día quince de junio de 2015, le había sido cubierto por parte del \*\*\*\*\* la cantidad de \*\*\*\*\* con motivo de la adquisición de los derechos de posesión correspondientes al acto motivo de éste controvertido, ya que no se me pagó, y que NO reconoce que el acto respecto al cual pretende su cumplimiento es una clara simulación y que NO reconoce y ratifica cabalmente el contenido del contrato de cesión de derechos de fecha quince de junio de 2015, por que no se me ha cubierto el pago total, y que No es cierto como lo es que en el contrato de fecha quince de junio del dos mil quince en el que ha reconocido que estampo su firma según su respuesta a la pregunta dos, pacto que previo a su firma había recibido la suma de \*\*\*\*\* , ya que No me han pagado, no han cumplido con lo pactado ante la notaria oficial por que consta en autos y manifiesto que las aquí presentes que me interrogan a excepción del señor juez lo hacen con dolo y tratar de mentirle ante esta honorable autoridad eludiendo el compromiso legal pactado del



adeudo y exijo que me demuestre con documento alguno la cantidad que he recibido con anterioridad, por que no he recibido y que demuestren si tiene documento alguno ante esta autoridad por que a mi me deben y tienen el adeudo y exijo a esta autoridad se haga cumplir, y que respecto a la clausula segunda del contrato de fecha quince de junio del dos mil quince, la cuál a la letra dice “la presente operación tiene un valor de \$ \*\*\*\*\* cantidad que fue cubierta previo a la fecha de este contrato” que obra a fojas 42 y 43 de este sumario. CONTESTO: una y otra ocasión vuelvo a repetir mi demanda y mi demanda que hago ante este honorable Tribunal, si es mi firma, si se hizo un contrato pero no recibí el pago avalo mi firma en todo el documento que se encuentra presente.- **7.- DECLARACIÓN DE PARTE**, a cargo de \*\*\*\*\* , no se le da valor alguno en razón de que no fue ofrecido pliego alguno en el día y hora de la diligencia. **8.- INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, probanza a la cual con fundamento en los artículos 324, 325, 392 y 397 de la Ley del Proceder Civil en vigor se le concede valor probatorio, en tanto que su alcance convictivo queda confiado al sentido final hacia el cual se oriente el presente fallo. **PRESUNCIONAL DE ACTUACIONES**, presunciones humanas a las cuales se reconoce valor probatorio conforme a los artículos 385, 386, 411 del citado ordenamiento legal adjetivo, en tanto que su





analizadas las diversas probanzas aportadas por las partes a los presentes juicios acumulados, **en específico las consistentes en; CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL SEÑOR \*\*\*\*\*** CON CARÁCTER DE VENDEDOR; POR OTRA PARTE Y CON EL CARÁCTER DE PARTE COMPRADORA \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*, documental visible a fojas **(251 a la 255) doscientos cincuenta y uno a la doscientos cincuenta y cinco** de los presentes juicios acumulados, celebrado en fecha del día veintiséis de septiembre del año dos mil catorce, debidamente certificada por el Licenciado \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\* con fecha veintinueve de octubre del dos mil catorce, la que fue ratificada por el C. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , Y QUE QUEDO ASENTADA BAJO EL ACTA NUMERO DOCE MIL QUINIENTOS OCHENTA; Así el **CONTRATO DE CESIÓN ONEROSA DE DERECHOS CONTENIDA EN LA** \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* que celebraron por una parte el señor \*\*\*\*\* con el carácter de Cedente y por otra parte con el carácter de Cesionario \*\*\*\*\* , el cual

fue representado legalmente por el señor \*\*\*\*\*  
 quien detentaba en la época de la celebración del mismo, el cargo  
 de \*\*\*\*\* , celebrado en fecha **quince del mes de junio del  
 dos mil quince, que obra a fojas (256 a la 258)** de los presentes  
 juicios; y por último la consistente en: **CONTRATO PRIVADO DE  
 PROMESA DE COMPRAVENTA,** celebrado en fecha **veinte de  
 agosto del año dos mil quince,** entre las partes ahora  
 contendientes, mismo que para pronta referencia figura examinable  
 a fojas que van de la **(10 a la 12) diez a la doce** de los juicios en  
 comento; los anteriores contratos respecto de un bien inmueble  
 motivo de los presentes controvertidos, consistente en: **Un bien  
 inmueble que le vendí al ahora demandado el cual se encuentra  
 ubicado** y

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* , con las siguientes medidas y  
**colindancias:**

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* , de los



cuales una vez analizados los mismos y ordenados en forma cronológica atendiendo las fechas en que sucedieron los hechos, se observa que dicho inmueble es parte de otro inmueble con una superficie de 4547.88 M2, esto según Constancia de posesión expedida por el Ingeniero \*\*\*\*\* , Presidente Municipal constitución en el periodo 2008-2010, de fecha cuatro de octubre del dos mil diez, a favor del C. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , con las siguientes características: PREDIO URBANO UBICADO EN EL SECTOR 4, \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*; de lo que se advierte que dicha posesión de la que se ostenta el C. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , la misma se encuentra sujeta a perfeccionamiento Judicial, esto atendiendo de las documentales exhibidas por las partes no se encuentra documental alguna consistente en Diligencias para acreditar el dominio del citado bien en controversia, por lo anterior si bien el C. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , SU CAUSA GENERADORA del bien en cuestión, **es una posesión no formalizada legalmente**; esto en razón de la documental en estudio, visible a foja **(15) quince** del juicio en comento, de lo que se concluye que resulta inatendible entrar al estudio de fondo, dado es estado jurídico del inmueble en controversia. A lo que éste órgano de la jurisdicción considera **procedente y fundada** la excepción de que se trata, y es que,

según puede verse de la documental antes descrita **visible** a foja **(15) quince** del juicio en cita, consistente en la Constancia de posesión ya descrita líneas anteriores; por ende, a la época de celebración del contrato primordial de los presentes actos que lo es a saber el **CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL SEÑOR \*\*\*\*\* CON CARÁCTER DE VENDEDOR; POR OTRA PARTE Y CON EL CARÁCTER DE PARTE COMPRADORA \*\*\*\*\***, REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR EL SEÑOR \*\*\*\*\* , documental visible a fojas **(251 a la 255) doscientos cincuenta y uno a la doscientos cincuenta y cinco** de los presentes juicios acumulados, celebrado en fecha del día veintiséis **de septiembre del año dos mil catorce**, debidamente certificada por Fedatario Público, y al no existir documento alguno que justifique la propiedad en favor del actor \*\*\*\*\* , respecto del bien inmueble objeto de los referidos contratos, de suyo es innegable que por mas que se haya ostentado como propietario del mismo - según resulta de obvia y constatación en su declaración I -, del ya referido CONTRATO DE COMPRAVENTA, en la que manifestó "... que se desempeña como posesionario en forma pública, pacífica continua de buena fe y con el carácter de dueño de un predio urbano ubicado en... de lo que es claro que en ese entonces no se arrogaba a título particular el dominio jurídicamente entendido del bien que transmitía en venta,



en tanto que se insiste, que no consta documental fehaciente que justifique su dicho en su provecho, con lo cual se colige válida y racionalmente que su intervención como promitente vendedor en el contrato que sirve de fundamento a la pretensión del autor del juicio, lo fue con la calidad de **una posesión sujeta a perfeccionamiento Judicial**, como ya se dijo con antelación; y no obstante lo anterior, de las piezas procesales se hace patente que en los juicios en cuestión, de que se viene dando noticia, se ostento a manera personal, es decir, en el plano físicamente captado – como bien lo destaca en la excepción que invita a la atención -, ámbito en el cual no se obligó en la concertación de la liga jurídica o relación fundante en que se traducen los contratos en que se fundamentan las presentes acciones, no debiendo dejarse de lado que en consonancia al ordinal 1302, del código sustantivo civil local, que a la letra dice: **“En los contratos cada uno se obliga en la manera y términos que aparezca quiso obligarse, sin que para la validez del contrato se requiera formalidades determinadas fuera de los casos expresamente determinados por la ley ”**.- y en ese orden eidético para esta autoridad sentenciadora queda claro que la intervención contractual del C. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , lo fue con la calidad una posesión sujeta a perfeccionamiento Judicial, y por lo cual se entiende de los contratos ya descritos, se les ha colocado a los contendientes en estado de indefensión, violentándoles su garantías de audiencia, motivos por los cuales, sin decidir el fondo del asunto,

y ante la evidente ausencia de legitimación pasiva ad causam de la actora C. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, al no contar con una documental que lo acredite como poseionario del bien en cita; por lo que se les absuelve a las partes demandadas de las prestaciones que en el particular justiciable les fueron reclamadas a título personal, pues en ese sentido y acorde al ejercicio argumentativo antes empleado, es que no se obligó a dichas partes frente a cada una de ellas; antes bien, se deja a salvo el derecho de los enjuiciantes, para que lo hagan por la vía legal correspondiente. Por último solo cabría agregar que no es el caso fincar condena a los demandados \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, Y \*\*\*\*\*

de éste lugar, por el pago de gastos y costas que su contraria hubiere tenido que erogar, al estimarse que en modo alguno se condujo con temeridad o mala fe, sino que cada quien habrá de reportar las que hubiere erogado. -

- - - Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo establecido en los artículos 105 fracción III, 109, 111, 112, 113, 114 y 115 del Código de Procedimientos Civiles en vigente en el Estado, es de resolverse: - - -

- - - **PRIMERO.**- Por la razón esgrimida en el considerando final de esta sentencia culminatoria, y sin decidir el negocio en lo principal, se declara procedente y fundada la excepción de falta de legitimación en la causa, en el C. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, la que fuera interpuesta por la parte demandada



\*\*\*\*\* de éste  
lugar.-----

- - - **SEGUNDO.**- Por el motivo referido en el apartado reflexivo de este fallo, se deja a salvo el derecho de las partes contendientes actor \*\*\*\*\* , Y

\*\*\*\*\* de éste lugar para que para que lo hagan por la vía legal correspondiente.-----

- - - **TERCERO.**- Sin que sea el caso fincar condena por el pago de gastos y costas a cargo de las partes contendientes en juicio, sino que antes bien, cada uno habrá de reportar las que hubiere erogado, en conformidad con el considerando último.-----

- - - **CUARTO.**- Notifíquese a las partes que, de conformidad con el Acuerdo 40/2018 del Consejo de la Judicatura de fecha doce de diciembre de dos mil dieciocho, una vez concluido el presente asunto contarán con 90 (noventa) días para retirar los documentos exhibidos, apercibidos de que en caso de no hacerlo, dichos documentos serán destruidos junto con el expediente.-----

- - - **NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.**- Así definitivamente lo resolvió y firma el Ciudadano Juez Mixto de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial en el Estado, que actúa con Secretario de Acuerdos del Ramo Civil y Familiar, quien autoriza y da fe, cuyos cargos, nombres y apellidos a continuación se expresan, seguido de su firma autógrafa, lo anterior en fiel cumplimiento a la tesis de

jurisprudencia numero 151/2013 (10a), de la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación.- DOY FE.- - - - -

**JUEZ MIXTO DE PRIMERA INSTANCIA DEL  
NOVENO DISTRITO JUDICIAL EN EL ESTADO.**

**LIC. ADOLFO GARCIA IZAGUIRRE.**

**SRIO. DE ACDOS. CIVIL Y FAMILIAR.**

**LIC. RAMIRO FRANCISCO DEL ANGEL.-**

- - - En seguida se publico en lista de ley.- CONSTE.- - - - -

L'AGI/L'RFDA/jrc.-

***El Licenciado(a) RAMIRO FRANCISCO DEL ANGEL, Secretario de Acuerdos, adscrito al JUZGADO MIXTO DEL NOVENO DISTRITO, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución 21 VEINTIUNO dictada el MARTES, 10 DE SEPTIEMBRE DE 2019 por el JUEZ, constante de (77) setenta y siete 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: (el nombre de las partes, el de sus representantes legales, sus domicilios, y sus demás datos generales, y seguir el listado de datos suprimidos) información que se considera legalmente como (confidencial, sensible o reservada) 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 la primera Sesión Ordinaria del ejercicio 2021 del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 29 de enero de 2021.