

CUARTA SALA EN MATERIA CIVIL DEL HONORABLE
TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL ESTADO DE
PUEBLA.

TOCA NÚMERO: 148/2019.

JUICIO: OTORGAMIENTO DE CONTRATO DE
COMPROVENTA EN ESCRITURA PÚBLICA.

APELANTE: ***** * ***** * ***** * ***** * * Y
***** * ***** * *****.

PONENTE: JOSÉ MONTIEL RODRÍGUEZ

En Ciudad Judicial, Puebla, a veintiuno de
noviembre de dos mil diecinueve.

Vistos, los autos del toca 148/2019, a la apelación
interpuesta por ***** * ***** * ***** * ***** y
***** * ***** * ***** abogados patronos de *****
***** * ***** O ***** * ***** * ***** * ***** * *****,
albacea definitivo de ***** * ***** * ***** O ***** * *****
***** * ***** * ***** * ***** O ***** * ***** ** viuda de
***** contra la sentencia definitiva de siete de enero de
dos mil diecinueve, dictada por la Juez Cuarto
Especializada en Materia Civil del distrito judicial de
Puebla, en el expediente número ****/******, relativo al
juicio de otorgamiento de contrato de compraventa en
escritura pública promovido por ***** * ***** * *****
***** en contra de la parte apelante; y

RESULTANDO

Primero. En el expediente ***** /******, del índice
del Juzgado Cuarto Especializado en Materia Civil del
distrito judicial de Puebla, el siete de enero de dos mil
diecinueve fue dictada sentencia definitiva, cuyos puntos
resolutivos son los siguientes:

“PRIMERO.- Esta autoridad, es competente para conocer y fallar en primera instancia del presente Juicio de Otorgamiento de Contrato de Compraventa en Escritura Pública.

SEGUNDO.- La parte actora *****
***** probó la acción de Otorgamiento de
Contrato de Compraventa en Escritura Pública;
la demandada ***** ***** ***** y/o
***** ***** ***** ***** ***** ***** en
su carácter de Albacea Definitivo de la
Sucesión Intestamentaria a bienes de *****
***** ***** y/o ***** ***** *****
***** ***** ***** y/o ***** ***** *****
***** ***** *****, no justificó sus
excepciones.

TERCERO.- Se condena a ***** *****
***** y/o ***** ***** ***** ***** *****
***** en su carácter de Albacea Definitivo de
la Sucesión Intestamentaria a bienes de
***** ***** ***** y/o ***** *****
***** ***** ***** y/o ***** *****
***** ****, a otorgar en favor de la
parte actora ***** ***** ***** la
escritura pública del Contrato de Compraventa,
de fecha veinticuatro de Junio de dos mil
nueve, celebrado entre ***** ***** *****
y/o ***** ***** ***** ***** *****
en calidad de vendedora y ***** *****
***** como comprador, respecto de una
fracción de terreno y construcción en él
existentes del inmueble denominado ***** *
***** marcado con el número ***** ***
del ***** ***** a ***** de *** *****
***** ***** de esta Ciudad; documento que
fue ratificado por las partes contratantes ante el
Notario Público número ***** de esta Ciudad,
con fecha veinticuatro de Junio de dos mil

nueve, inmueble que tiene las medidas y colindancias siguientes: Al Norte.- ***** metros con ***** centímetros y colinda con ***** ***** ***** a *****; Al Sur.-***** metros con ***** y ***** centímetros y colinda con ***** al que pertenece; Al Oriente.- ***** metros y colinda con el ***** al que pertenece; y, Al Poniente.-***** metros con ***** centímetros y colinda con el ***** al que pertenece; en el término de quince días siguientes a aquel en que se remitan los autos a la Notaría Pública que designe la parte actora y una vez que cause ejecutoria la presente sentencia, con el apercibimiento que en caso de no hacerlo, esta autoridad lo hará en rebeldía de la parte demandada,

CUARTO.- Se condena a la parte demandada, al pago de gastos y costas causadas con motivo de la tramitación del presente juicio.”

Segundo. Inconformes ***** ***** *****
***** y ***** ***** ***** abogados patronos de *****
***** ***** O ***** ***** ***** ***** ***** , albacea
definitiva de ***** ***** ***** O ***** ***** *****
***** ***** O ***** ***** ***** ***** ***** ,
interpusieron el recurso de apelación que originó el toca; y

CONSIDERANDO

I. De conformidad con el artículo 396 del Código de Procedimientos Civiles, la sentencia de apelación sólo tomará en consideración los agravios expresados.

II. Los apelantes expresaron agravios en los términos que se desprenden del escrito a cuyo tenor

interpusieron el recurso, que se tienen aquí por reproducidos, en obvio de repeticiones inútiles.

III. Para mayor claridad en la exposición, la Sala se expide en los términos siguientes:

1. ¿Cuál es el sentido de la sentencia alzada y qué lo determinó?

La sentencia *condenó* a la parte demandada (apelante, a través de sus patronos) a otorgar en favor de la parte actora en escritura pública, el contrato de compraventa celebrado el veinticuatro de junio de ***** ***** ***** respecto del inmueble relacionado con el juicio.

La Juez Natural -para así concluir- consideró que la parte actora (de mérito) acreditó:

- a. La existencia del contrato cuyo otorgamiento se demanda;
- b. El cumplimiento de las condiciones pactadas; y
- c. Que (el contrato) no se otorgó en la forma prevista por la ley.

Y además determinó que la demandada no justificó las excepciones opuestas (*carencia de acción, falsedad de documento y oscuridad de la demanda*).

En los lugares de la actual decisión que se consideran pertinentes para mayor claridad, se transcriben las partes de la sentencia de que se habla, que interesan.

2. ¿Qué alegan los recurrentes?

La Juez *A Quo* negó valor a las pruebas con las que se justifican las excepciones, entre ellas, la pericial en documentoscopía, grafoscopía y caligrafía, respecto de la que argumentó (dicha Juez) que la perito de la parte oferente no ilustró las diferencias encontradas en los documentos objeto de estudio, a través del anexo fotográfico, *"cuando de autos se desprende que se realizó un estudio técnico y científico en el desarrollo de su dictamen en el que utilizó los métodos y técnicas propias de la materia, así como los medios utilizados como lo fueron el microscopio portátil, lámpara de luz, lupas de diferentes tamaños cuentahílos, cámara fotográfica profesional, lentillas, películas fotográficas, equipo de cómputo y cámara digital"*.

La misma Juez (también) realizó una interpretación incorrecta del artículo 314 del Código de Procedimientos Civiles, que consiste en que el testigo extranjero presentado *no demostró su estancia*, por lo cual no cumplió con los requisitos establecidos por la Ley y no se puede presumir su completa imparcialidad; y

No se debió dar valor probatorio al mandato general para pleitos y cobranzas con actos de administración y riguroso dominio irrevocable sin rendición de cuentas (prueba superveniente) otorgado por ***** * ***** * *****
***** , también conocida como ***** * ***** * ***** * *****
***** , en favor de ***** * ***** * ***** , ***** * *****
***** * ***** * ***** y ***** * ***** * ***** * ***** (en
que según el oferente lo reconoce en forma pública como colindante), *porque esa persona no es parte dentro del presente juicio*.

3. Lo que sostienen los recurrentes es inoperante.

En la apelación civil la palabra *agravio* designa un argumento, sobre circunstancias de hecho o de derecho, que tiende a poner de manifiesto una infracción legal, destruyendo todos los diversos en que se sustenta el sentido de la resolución reclamada. En tanto argumento, cuando no tiene esas características (porque, por ejemplo, no se dirige a probar que se infringió la Ley o contra todos los que sostienen la recurrida), presenta un defecto. En esa hipótesis, se dice que el agravio es *inoperante*.

Puede verse la jurisprudencia VI.2o. J/44, sustentada por el Segundo Tribunal Colegiado del Sexto Circuito, visible en la página seiscientos sesenta y cuatro, Tomo V, Segunda Parte-2, enero a junio de mil novecientos noventa, Octava Época del Semanario Judicial de la Federación:

“AGRAVIOS, NO LO SON LAS
MANIFESTACIONES DE INCONFORMIDAD
CON EL FALLO IMPUGNADO, NI LA SIMPLE
INVOCACIÓN DE PRECEPTOS LEGALES
QUE SE ESTIMAN VIOLADOS. Las simples
manifestaciones vagas e imprecisas de
inconformidad con el sentido de la sentencia
recurrida, no pueden considerarse como
agravios *si no atacan los fundamentos vertidos
en el fallo impugnado, ni exponen argumentos
jurídicos concretos para demostrar por qué los
preceptos invocados son violatorios de
garantías; si no que es necesario precisar qué
razonamientos del a quo se estiman
incorrectos, en qué consistió la violación
aducida, y los argumentos lógicos y jurídicos*

tendientes a demostrar la ilegalidad de las consideraciones de la sentencia.”

Aun puede sostenerse que un agravio resulta operante cuando en él se precisa la *causa de pedir*, es decir, cuando se fija una premisa normativa y se la contrasta con un hecho sucedido (como la atribución de valor, por el Juez, a una prueba o la argumentación de la existencia de un hecho, etcétera), de manera que puede advertirse la infracción respectiva.

Pero en el caso, las alegaciones de los apelantes no son argumentos que pongan de manifiesto que la conclusión de la Juez es contra la ley.

Según lo anotamos más arriba, donde se considerara mejor para la claridad de la exposición, se transcribirían los trozos de la sentencia alzada que se consideraran relevantes. Ahora conviene ir realizando transcripciones, para en su momento, compararlas contra las alegaciones (mencionadas) de los apelantes.

La Juez Natural tuvo por acreditados -uno a uno- los elementos de la acción de otorgamiento de contrato de compraventa en escritura pública.

a. Respecto a la *existencia del contrato de compraventa*, en la sentencia puede leerse:

“... En relación al primero de los elementos de la acción ejercitada, consistente en la existencia del contrato traslativo de dominio, *se encuentra acreditado en autos, al tenor del Contrato de Compraventa, de fecha veinticuatro de Junio de ***** ***** ******
... *documento que fue ratificado por las partes*

*contratantes ante el Notario Público número
***** de esta Ciudad..."*

b. Sobre el cumplimiento de las condiciones pactadas, consideró la Juez que fue pagado el precio pactado por las partes. Así se lee, en la sentencia:

"... En relación al segundo de los elementos de la acción deducida consistente en el cumplimiento de las condiciones pactadas; esto es, que el comprador pague el precio de la compraventa, se encuentra acreditado en autos, toda vez que del Contrato de Compraventa exhibido como fundatorio de la acción, se advierte que las partes contratantes en el cláusula segunda establecieron como precio del inmueble la cantidad de ciento treinta mil pesos, cero centavos moneda nacional, importe que la parte compradora entregó en efectivo a la vendedora, quien a través de dicha cláusula extendió el recibo más eficaz y valedero que a su seguridad conduzca..."

c. Tocante al tercero de los elementos de la acción, la Juez Natural escribió:

"... En relación al tercero de los elementos de la acción ejercitada, consistente en que no se haya otorgado en la forma prevista por la ley, se encuentra acreditado, en virtud de que se ha demostrado la existencia del contrato de compraventa materia del litigio y el cumplimiento de las condiciones pactadas en el contrato; sin embargo, el contrato traslativo de dominio no se ha formalizado en la forma prevista por la ley para bienes inmuebles, como lo señala el artículo 2182 del Código Civil del Estado que dice: "La venta de un inmueble

cualquiera que sea el valor de éste, se otorgará en escritura pública..."

Después, la Juez de Primera Instancia decidió que no fueron probadas las excepciones opuestas por la parte demandada:

"... Por otra parte, ***** * ***** * *****
y/o ***** * ***** * ***** * ***** en
su carácter de Albacea Definitivo de la
Sucesión Intestamentaria a bienes de *****
***** * ***** y/o ***** * ***** * *****
***** * ***** y/o ***** * ***** * ***** * *****
***** al dar contestación a la demanda
instaurada en contra de la de cuius, opuso las
excepciones de carencia de acción señaladas
en los incisos a) y b), y la de falsedad de
documento indicada en el inciso c), haciéndolas
consistir de que la firma que se le atribuye a la
vendedora y que se encuentra estampada en el
contrato de compraventa fundatorio de la
acción no proviene del puño y letra de su
señora madre ***** * ***** * ***** y/o
***** * ***** * ***** * ***** y/o
***** * ***** * ***** * ***** * *****.

La parte demandada a fin de justificar las excepciones ofreció la prueba pericial en documentoscopia, grafoscopia y caligrafía en el que designó como perito de su parte a *****
***** * ***** * ***** , quien emitió su dictamen pericial ... *Sin embargo, la perito de la parte demandada no ilustró las diferencias encontradas en los documentos objeto de estudio, a través del anexo fotográfico; por tanto, deja con ello una laguna que imposibilita a esta autoridad examinar las razones particulares que tuvo la perito de la parte*

*demandada para concluir que la firma estampada en el Contrato de Compraventa, de fecha veinticuatro de Junio de dos mil nueve, no proviene del puño y letra de ***** *****
***** y/o ***** ***** ***** *****
***** y/o ***** ***** ***** *****
*****; en tal virtud, no se puede tomar en consideración la conclusión emitida por la perito de la parte demandada.*

(...)

*Bajo el contexto anterior y *tomando en cuenta el dictamen técnico y razonado emitido por el perito designado por la parte actora, así como por el perito tercero en discordia, ilustrando que las firmas dubitadas sí corresponden al puño y letra de ***** *****
***** y/o ***** ***** ***** **** *****
y/o ***** ***** ***** *** *****;* por tanto, la suscrita ejerciendo la facultad discrecional otorgada por la ley y con la premisa de una sana critica, se llega a la convicción que se justificó que la firma que aparece en el Contrato de Compraventa, de fecha veinticuatro de Junio de dos mil nueve, celebrado entre ***** ***** *****
y/o ***** ***** ***** *** ***** en calidad de vendedora y ***** ***** *****
**** como comprador exhibido como fundatorio de la acción, fue estampada por la vendedora ***** ***** ***** y/o ***** *****
***** **** *****; ya que entre la firma indubitable y la dubitabile, existe el mismo gesto gráfico que son las particularidades que toda persona posee y que le es propia, siendo incuestionable que la firma dubitable o cuestionada fue realizada por la parte vendedora.*

(...)

Por otra parte cabe señalar que la excepción de carencia de acción y de derecho, constituye una simple defensa para el efecto de que se estudie minuciosamente el caso particular de la acción de que se trate; empero, como tal estudio ya ha sido debidamente efectuado en líneas anteriores, tal excepción deviene a todas luces inatendible.

(...)

En relación a la excepción de obscuridad de la demanda hecha valer por la parte demandada haciéndola consistir en que la demanda no es formal ni substancialmente valida, en virtud de que el contrato con el cual se le corrió traslado las cláusulas cuarta y quinta están incompletas.

Al respecto cabe señalar que la excepción hecha valer por la parte demandada por su representación no se encuentra acreditada en el presente juicio, toda vez que de la lectura del escrito formulado por la parte actora, se aprecian satisfechos los extremos del artículo 194 del Código de Procedimientos Civiles del Estado..."

Basta comparar la relación hecha antes, de partes de la sentencia apelada, con las manifestaciones expuestas por los apelantes (reseñadas en el *parágrafo 2*), para advertir que *no se precisa dentro de estas un sólo argumento (como se ha definido más arriba en el texto) que ponga de manifiesto por qué es ilegal la conclusión de la Juez A Quo de tener por probada la acción de otorgamiento de contrato de compraventa, porque fueron*

acreditados los elementos constitutivos de la acción y no probadas las excepciones opuestas por la parte demandada.

Las simples afirmaciones de que fueron incorrectamente valoradas las pruebas que ofreció la parte demandada en el juicio, en particular las pruebas pericial y documental (en copia certificada de un instrumento notarial) y que existió una incorrecta interpretación de la Ley porque uno de los testigos -que es extranjero- no demostró su legal estancia en el país y no puede presumirse su completa imparcialidad, no permiten a la Sala considerar que haya sido ilegal la conclusión de la Juez Natural, en el sentido de condenar al enjuiciado.

Veamos unos detalles:

Atinente a la prueba pericial en documentoscopía, grafoscopía y caligrafía ofrecida por la parte reo, la Juez Natural rehusó valor al dictamen rendido por el perito designado por el oferente, dado que en dicho dictamen no se expusieron -a juicio de la Juez- *las diferencias encontradas en los documentos objeto de estudio, a través del anexo fotográfico.*

A consideración de los apelantes, el dictamen rendido por el perito de la parte demandada cuenta con valor probatorio pleno *porque realizó un estudio técnico y científico en el desarrollo de su dictamen en el que utilizó los métodos, técnicas e instrumentos propios de la materia.*

De la comparación entre el motivo de oposición cuya síntesis recién se reiteró y las razones de la Juez, se nota que ese motivo no cumple con las condiciones para ser

considerado un agravio y, por tanto, *es inoperante*. Los apelantes se ciñen a decir que el perito (de mérito) *realizó un estudio técnico y científico, que utilizó métodos, técnicas e instrumentos propios de la materia*, pero no controvieren las razones que la Juez utilizó para desestimar la prueba: *que el perito no mostró las diferencias encontradas en los documentos objeto de estudio a través del anexo fotográfico*.

Menos, abordaron las razones de la Juez Natural para conceder valor a los dictámenes emitidos por los peritos de la parte actora y el perito tercero en discordia, en los que sustentó su conclusión.

Y sobre la pretendida incorrecta interpretación del artículo 314 del Código de Procedimientos Civiles (porque el testigo extranjero presentado *no demostró su estancia*, por lo cual no cumplió con los requisitos establecidos por la Ley y no se puede presumir su completa imparcialidad) y que no se debió dar valor probatorio a cierto mandato general para pleitos y cobranzas con actos de administración y riguroso dominio irrevocable sin rendición de cuentas (prueba superveniente), la inoperancia de ambos alegatos sobreviene del hecho de que, de la lectura de la sentencia alzada (y para eso también se transcribió lo que de esta interesa) no se observa que la Juez haya sostenido la conclusión en alguna de esas dos pruebas (la testimonial ofrecida por el actor y la copia del mandato), por lo que no trascendieron a las resultas y si los apelantes tuvieran razón, entonces de todas suertes el sentido del fallo no habría de variar.

Lo procedente es confirmar la sentencia definitiva sujeta a revisión y condenar a los apelantes al pago de las

costas que se hubieren generado con la tramitación del recurso, como lo dispone el artículo 420 del Código de Procedimientos Civiles, porque no obtuvieron decisión favorable a su interés, en la apelación.

Por lo expuesto y fundado se resuelve:

Primero. Se confirma la sentencia definitiva de siete de enero de dos mil diecinueve, pronunciada en el expediente número *****/*****, del índice del Juzgado Cuarto Especializado en Materia Civil del Distrito Judicial de Puebla;

Segundo. Se condena a los apelantes, al pago de las costas originadas por la tramitación del recurso; y

Tercero. Con testimonio de esta resolución, devuélvanse los autos al Juzgado de origen y archívese el toca como concluido.

Notifíquese a las partes como corresponda.

Así por unanimidad de votos, lo resolvieron los Magistrados que integran la Cuarta Sala en Materia Civil del Honorable Tribunal Superior de Justicia del Estado de Puebla, **Jared Albino Soriano Hernández, José Montiel Rodríguez y Elier Martínez Ayuso**, siendo ponente el segundo de los nombrados y firman ante **Monserrat Núñez Cerrillo**, Secretaria de acuerdos que autoriza y da fe.

T. 148/2019