

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

TOCA NÚMERO: 532/2018.

JUICIO: RESCISIÓN DE CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA.

APELANTE: *****.

PONENTE: JOSÉ MONTIEL RODRÍGUEZ.

En Ciudad Judicial, Puebla, a treinta de octubre de dos mil diecinueve.

Vistos, los autos del toca 532/2018, a la apelación interpuesta por ***** , en su carácter de apoderado de ***** , SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, contra la sentencia definitiva dictada por el Juez Segundo Especializado en Materia Civil del distrito judicial de Puebla, dentro del expediente número ***** , correspondiente al *juicio de rescisión de contrato de promesa de compraventa*, promovido ***** ***** , en contra del expresado apelante; y

RESULTANDO

Primero. En el expediente ***** , del índice del Juzgado Segundo Especializado en Materia Civil del distrito judicial de Puebla, en cumplimiento a la ejecutoria de veinticuatro de febrero de dos mil catorce, emitida dentro del toca ***** , por la Tercera Sala en Materia Civil del Honorable Tribunal Superior de Justicia del Estado, el veintinueve de enero de dos mil dieciocho se dictó sentencia definitiva, con los puntos resolutivos siguientes:

ejecución, en el que será factible proceder al embargo de bienes propiedad de la empresa demandada.

CUARTO.- Se absuelve a “*****
*****” S. A. DE C. V., a través de su representante legal *****
*****”, del pago de los daños y perjuicios que se reclaman.

QUINTO.- Se condena a la parte demandada “*****” S. A. DE C. V., a través de su representante legal *****
*****”, al pago de los gastos y costas causadas con motivo de la tramitación del juicio, a favor de la parte actora ***** por su propio derecho, previa su regulación.”

Segundo. Inconforme *****
*****”, por su representación, interpuso el recurso de apelación que originó el toca.

CONSIDERANDO

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

II. El apelante expresó agravios en los términos que se desprenden del escrito a cuyo tenor interpuso el recurso, que se tienen aquí reproducidos, en obvio de repeticiones inútiles.

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

1. Las primeras cuestiones que plantea el apelante (PRIMER AGRAVIO).

El apelante asegura que es ilegal la interpretación y valor del *contrato definitivo* que se le otorgó a la *promesa de compraventa*.

De acuerdo con los artículos 2019 al 2120 del Código Civil, el contrato de *promesa de venta* consiste en la participación de dos personas, las cuales una parte o ambas se obligan a celebrar, en cierto tiempo, un contrato determinado y definitivo. En ella deben constar los elementos que condicionen la esencia y existencia del contrato a celebrarse, a que se obligan, siempre que se den las condiciones estipuladas.

En la especie no se dieron las condiciones para ejecutar el contrato definitivo, como que la celebración de este quedó sujeta a condición suspensiva, que no se acreditó se cumplió, además de que su contrario incumplió con las obligaciones de pago estipuladas en la *cláusula segunda*. Solicitó la cancelación por incumplimiento sólo tres meses después, cuando el término para la terminación de la construcción era de quince.

El Juez privó de efectos jurídicos lo pactado en el contrato base de la acción.

2. Es inoperante lo alegado.

En el procedimiento civil se denomina *agravio*, la *expresión de circunstancias de hecho o de derecho, tendentes a poner de manifiesto una infracción legal, destruyendo todas las diversas consideraciones en que se sustenta la resolución reclamada*. Cuando esa expresión no tiene tales características, como en los casos en que no propende a destruir alguno o todos los argumentos en que se sustentó la apelada, entonces presenta un defecto.

En ese caso, se dice que se trata de un *agravio inoperante*.

El desarrollo de la teoría de la argumentación ha permitido sostener que para que un agravio no sea inoperante, es suficiente que fije la *causa de pedir*. Es decir, *que presente el hecho en comparación con la regla que debe regirlo, para demostrar la ilegalidad*. Pero cuando esto último no se hace, de todas maneras el agravio se considera inoperante.

Por otro lado -pero en el mismo sentido- se tilda como inoperante un agravio, *si es la repetición de argumentos de hecho o de derecho, que se presentaron en los escritos con que se fijó la litis de la primera instancia y sobre los que hubo pronunciamiento del Juez*. Porque esa mera reiteración no significa que se discuta el pronunciamiento judicial, para probar su ilicitud.

Las primeras cuestiones que plantea el apelante (*sub "1"*) justamente tienen esos defectos. Veamos:

En el *Considerando VI* de la sentencia alzada, el Juez fijó su obligación de establecer la verdadera intención de los contratantes, al celebrar el fundatorio de la acción y escribió esto:

"... si en el contrato fundatorio de la acción, consta que las partes establecieron el precio a pagar, entonces no cabe duda que se trata de una compraventa y no de un contrato preliminar de compraventa, al concurrir las dos promesas: de vender y comprar y determinarse el objeto y precio, existiendo así, como ya se dijo, una concordancia de voluntades que lleva a la realización de una compraventa, por reunirse los elementos constitutivos de la misma... "

Finalmente (en este argumento), invocó las tesis que estimó apoyaban su opinión, destacando, en la de rubro *"COMPRAVENTA BAJO ASPECTO DE PROMESA DE VENTA"*, la idea de que *cuando el llamado promitente comprador paga una cantidad a cuenta del contrato, se trata de una compraventa y no del contrato preliminar ("... y además el promitente comprador dio cumplimiento a lo pactado... resulta evidente que en el caso se trató de la celebración de un contrato de compraventa, no de un contrato preliminar de compraventa... ")*.

Por tanto, para que el agravio del apelante fuera operante, *debió demostrar que el pago de parte del precio pactado en una llamada promesa de venta, no implica que se trate de la compraventa definitiva*, por las razones legales o de hecho que fueran pertinentes.

Pero, lejos de hacer eso, el propio apelante se limitó a definir la promesa de venta, fijar sus elementos esenciales *y decir que las partes se obligan a celebrar el contrato definitivo, siempre que se den las condiciones estipuladas, pero que en la especie no se dieron las condiciones para ejecutar el contrato definitivo, como que la celebración de este quedó sujeta a condición suspensiva, condición que no se probó se cumpliera*.

Es decir, frente al argumento del Juez de que un contrato es compraventa (y no promesa) *cuando se paga parte del precio*, el recurrente adujo que *las partes están obligadas (en la promesa) a celebrar el contrato definitivo, siempre que se den las condiciones estipuladas*.

Es evidente la asincronía del argumento del recurrente, que no desvirtúa, por tanto, el del Juez.

Pero el resto del argumento del apelante, también es inoperante, *por ser una reiteración de un tópico planteado al contestar*, sobre lo que se pronunció el Juez.

En la sentencia, en el mismo *Considerando VI*, se lee:

"... Además, la aseveración realizada por la parte demandada por su representación, en el punto dos de su escrito de contestación, que hizo consistir en que **el demandado no dio cumplimiento a lo pactado en la cláusula segunda, siendo prueba de ello el último depósito realizado el doce de noviembre de dos mil doce, y que la fecha de entrega del inmueble se estipuló para el treinta de octubre de dos mil trece.** Tampoco constituye un obstáculo para declarar la procedencia de lo pretendido por la parte actora... En efecto, la sola circunstancia de que en la cláusula aludida en el párrafo anterior, se estableciera lo relativo a una condición suspensiva, consistente en que el ahora actor le fuera otorgado un crédito con garantía hipotecaria por la cantidad necesaria para pagar el precio convenido por las partes en el anexo comercial (precio de la compraventa); también lo es que en la cláusula tercera del aludido contrato, se indicó que el comprador ya había realizado los trámites necesarios para ser sujeto de crédito y poder acceder al financiamiento suficiente para el pago del inmueble objeto del contrato, obligándose a entregar y/o actualizar toda su documentación solicitada por la institución de crédito... en un plazo que no excediera de setenta y cinco días naturales previos a la fecha de terminación del inmueble... Luego, si el motivo de la rescisión solicitada, por el ahora promovente del juicio, según el escrito

relacionado en líneas anteriores, fue:... '...QUE LOS AVANCES EN LA EDIFICACIÓN DE LA CUARTA ETAPA SON NULOS, ES DECIR, NO PODRÁN CUMPLIR CON LA TERMINACIÓN DE ACUERDO A LO CONVENIDO, Y DADO QUE YA ANTERIORMENTE SE HABÍA VENCIDO UN CONTRATO INICIAL, Y ESTE ES EL SEGUNDO...!... Entonces, no era factible que... diera cumplimiento a la cláusula suspensiva en comento, ya que esta sería exigible setenta y cinco días naturales previos a la fecha de terminación del inmueble; por lo cual, es notorio que no se esta ante la presencia de obligaciones recíprocas sucesivas, de ahí que no es elemento de la acción que el actor demuestre que ha cumplido con las obligaciones a su cargo, cuando éstas no vencieron... "

Y si, en contra, el apelante señala que no se dieron las condiciones para ejecutar el contrato definitivo, porque *la celebración de este quedó sujeta a condición suspensiva, que no se acreditó se cumplió, además de que su contrario incumplió con las obligaciones de pago estipuladas en la cláusula segunda y solicitó la cancelación por incumplimiento sólo tres meses después, cuando el término para la terminación de la construcción era de quince* (y el Juez privó de efectos jurídicos lo pactado en el contrato base de la acción), es incontestable que tal, *es únicamente una reiteración de la excepción respectiva, que el Juez descartó al sentenciar, expresamente, con argumentos en cuya contra nada se dice.*

La alegación de que el actor incumplió los pagos pactados en la *cláusula segunda* del contrato, se reitera por el apelante en el que identifica como *TERCER*

AGRAVIO, así que lo escrito en este párrafo, vale también para esa reiteración.

3. Otra cuestión (SEGUNDO y TERCER AGRAVIOS, este primera parte).

La condenación hecha, al pago del principal y de los moratorios (al dieciocho por ciento anual, de acuerdo al artículo 2015 del Código Civil), es ilegal, porque *el Juez no valoró la libertad de las partes para pactar y obligarse*, por lo que se entiende que *en plena libertad se obligaron mediante un contrato privado de promesa de compraventa a cumplir ciertas obligaciones y condiciones para posteriormente firmar un contrato definitivo, la autoridad judicial no está respetando el principio de libertad contractual, y beneficia a la contraparte como si fuera una víctima de incumplimiento, "... cuando en las relaciones contractuales ambas partes se obligan en plena libertad, como en la especie con la multicitada cláusula segunda en la que las partes establecieron que se debía dar la condición suspensiva consistente en el otorgamiento de un crédito financiero al actor para que pudiera celebrarse el contrato definitivo, en consecuencia estamos ante la presencia de la imposibilidad para celebrar el contrato definitivo*, motivo por el cual no es procedente que la autoridad judicial declare en favor de una sola de las partes injustamente la rescisión del contrato de compraventa cuando ni siquiera se celebró un contrato definitivo por no darse las condiciones pactadas en el contrato privado de promesa de compraventa, por lo que el juzgador cae en un exceso en la aplicación de justicia dejando en estado de indefensión y desigualdad procesal a mi representada... "

4. Al respecto.

Hay, en lo que nos ocupa ahora, la reiteración de estas cuestiones (reiteración de las identificadas en el *parágrafo 1*):

Que no se celebró el contrato de compraventa *definitivo* (sino *únicamente un contrato privado de promesa*), por no darse las condiciones pactadas;

Que las partes se obligaron (con plena libertad) en la *cláusula segunda* a que se debía dar la condición suspensiva consistente en el otorgamiento de un crédito financiero al actor para que pudiera celebrarse el contrato definitivo.

Por tanto, respecto de las cuestiones reiteradas, valen los argumentos que la Sala utilizó en el *parágrafo 2*, para identificarlas como inoperantes. Los argumentos respectivos de la Sala, aquí se dan por reproducidos, en obvio del espacio.

Además de las cuestiones reiteradas, hay otras manifestaciones:

Que el Juez no valoró la libertad de las partes para pactar y obligarse, por lo que se entiende que en plena libertad se obligaron mediante un contrato privado de promesa de compraventa a cumplir ciertas obligaciones y condiciones para posteriormente firmar un contrato definitivo, la autoridad judicial no está respetando el principio de libertad contractual, y beneficia a la contraparte como si fuera una víctima de incumplimiento.

Antes (*parágrafo 2*) se escribió cuál es la regla de uso de la palabra *agravio*. Se dijo que esa palabra -en los

procedimientos civiles- designa un argumento, sobre circunstancia de hecho o de derecho, que tiende a poner de manifiesto una infracción legal, destruyendo los diversos que sustentan el sentido de la resolución que se recurre.

Por tanto, unas manifestaciones de inconformidad que son *genéricas*, no quedan en las regla de uso de la palabra agravio, porque *no tienden a fijar un hecho (el que causa la infracción) y a compararlo con la regla que lo determina, para concluir que es ilegal.*

Las expresiones del apelante de que el Juez *no valoró la libertad de los contratantes, que se obligaron precisamente en plena libertad*, lo que no respetó el Juez que consideró a la contraria una *víctima de incumplimiento*, precisamente son genéricas, *porque no definen con precisión el hecho que lesiona, ni la regla que lo determina; menos, demuestran la ilicitud del hecho. Se trata de agravios inoperantes.*

5. Sentido del fallo/costas.

Lo procedente es confirmar la sentencia apelada, por la inoperancia de los agravios (aun cuando se invocan en ellos, en apoyo, múltiples precedentes, no se explica en qué sentido apoyan algo de lo aducido y por qué son aplicables o deben considerarse) y condenar al apelante al pago de las costas, como lo dispone el artículo 420 del Código de Procedimientos Civiles, porque no obtiene sentencia favorable, en apelación.

Por lo expuesto y fundado se resuelve:

Primero. Se confirma la sentencia alzada;

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

Tercero. En su oportunidad, con testimonio de esta resolución, devuélvase 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 **Jared Albino Soriano Hernández, José Montiel Rodríguez y Elier Martínez Ayuso**, que integran la Cuarta Sala en Materia Civil del Honorable Tribunal Superior de Justicia del Estado de Puebla, actuando como ponente el segundo de los nombrados y firman ante el secretaria de acuerdos **Montserrat Núñez Cerrillo**, que autoriza y da fe.

T-532-18