



Sentencia número: 225/2017 Bis.

Ciudad Victoria, Tamaulipas; veintiocho de agosto de dos mil diecinueve.

Visto para resolver de nueva cuenta el expediente 325/2017 relativo al juicio sumario civil sobre otorgamiento de escritura, promovido por J***** , en contra de ***** .

Resultando.

Primero. Mediante escrito presentado el once de abril de dos mil diecisiete, por y ante la oficialía común de partes para los juzgados civiles del primer distrito judicial del Estado, compareció la parte actora, en la vía sumaria civil, ejerciendo la acción proforma o de otorgamiento de escritura contra *****; asimismo expresó los hechos y fundamentos de derecho; ofreció documentales; y, reclamó las siguientes prestaciones:

- 1).- *El otorgamiento de escritura de compraventa ante Notario Público sobre el siguiente bien inmueble: FINCA NÚMERO 99154, ubicada en el municipio de Victoria, la que corresponde al terreno urbano, ubicado en el 3350 de la calle Océano Atlántico; correspondiente al Lote 7, de la manzana 1, del fraccionamiento Hacienda del Bosque, con las siguientes medidas y colindancias: Al Norte: 17.07 metros con lote 6; al Sur 17.53 metros con Avenida Los Ébanos; al Este en 7.50 metros con calle Océano Atlántico; al Oeste en 11.48 metros con límite del fraccionamiento.*
- 2).- *La cancelación del gravamen de hipoteca del bien inmueble descrito en el punto anterior.*
- 3).- *La entrega material del bien inmueble motivo del contrato de compraventa, mismo que se descrito en el punto 1) de prestaciones.*

4).- Pago de gastos y costas que se generen en el presente juicio.

Segundo. El dieciocho de abril de dos mil diecisiete, se admitió a trámite el presente asunto, y se ordenó el emplazamiento a la demandada, el cual tuvo verificativo el cuatro de mayo del mencionado año

Tercero. Posteriormente el veinticuatro de mayo del actual, compareció el apoderado legal de la demandada intentando otorgar contestación a la demanda instaurada en su contra; sin embargo, la misma no fue admitida, ya que su presentación fue extemporánea; por lo que el siete de junio del año que transcurre, se declaró la rebeldía de la demandada y se abrió el periodo probatorio, el cual concluyó el seis de julio del presente año; no habiendo alegatos de las partes, el veintitrés del mencionado año, se citó a las partes a oír la sentencia, misma que fue pronunciada el ocho de septiembre de dos mil diecisiete, declarando parcialmente fundada la acción demandada.

No obstante lo anterior, la parte actora promovió el recurso ordinario correspondiente, mismo que fue resuelto por la Segunda Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia en el Estado, el veintitrés de febrero de dos mil dieciocho; precisando que dicho fallo



ordenó la reposición del procedimiento, para efecto de que se llamara como tercero a juicio al *****

En acatamiento a lo anterior, fue llamado el instituto en mención, el veinticuatro de mayo de la anualidad en curso, sin que hubiere comparecido a oponer excepción alguna; así mismo, se abrió un periodo probatorio en el cual la actora ofertó las probanzas que consideró oportunas.

Finalmente, el catorce de agosto del año que transcurre, se citó a las partes a oír sentencia, a cuyo dictado se procede llegado el momento bajo el tenor siguiente:

Considerando.

Primero. Competencia. El suscrito, juez primero de primera instancia civil del primer distrito judicial en el Estado, es competente para conocer y decidir el presente juicio de conformidad con los artículos 14, 16 y 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 100, 101 y 102 de la Constitución Política Local; dado que el poder judicial es el órgano encargado de la impartición de la justicia.

Asimismo, es competente por razón de la materia con base al artículo 38 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado, por ejercerse una acción civil de las conocidas como personales, fracción que igualmente fundamenta el

conocimiento del negocio por razón del grado y cuantía en relación con el diverso numeral 35 de tal legislación.

Por cuanto hace al territorio, también se es competente pues como se dijo, en el ejercicio de una acción personal, lo será el juez donde tenga ubicado el domicilio el demandado, atento la fracción IV, del artículo 195 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, y en el caso se encuentra situado en esta ciudad, la cual se haya dentro de este Primer Distrito Judicial, de conformidad con lo previsto por el artículo 10 de la ley orgánica en comento.

Segundo. Tramitación. Es procedente la substanciación del juicio en la vía propuesta de conformidad con el artículo 470 fracción II, del código adjetivo civil, al tratarse de una demanda cuyo objeto es el otorgamiento de un documento, y los diversos 1582 y 1613 fracción VII del Código Civil en Vigor en el Estado, mismos que establecen:

“Artículo 1582.- “La compraventa es un contrato mediante el cual una parte transfiere o se obliga a transferir a la otra la propiedad de un bien a cambio de un precio cierto y en dinero.”

“Artículo 1613.- El vendedor está obligado:

VII.- A otorgar al comprador los documentos legalmente necesarios para acreditar el traslado de dominio o los que exijan las leyes fiscales”

Tercero. Legitimación. Las partes de la presente contienda cuentan con legitimación en la misma; la actora al demandar por sus propios derechos como parte compradora; y los



demandados como vendedores y propietarios de los bienes inmuebles motivos de la acción en estudio.

Cuarto. Fijación del debate. La misma quedó fijada con el escrito de demanda y el proveído que declaró rebelde a la demandada y al tercero llamado a juicio.

La parte actora, al promover el juicio manifestó que el diez de marzo, celebró con ***** , en su carácter de representante legal de la demandada un contrato de compraventa respecto al inmueble identificado como Finca número 99154, ubicada en el municipio de Victoria, la que corresponde al terreno urbano, ubicado en el 3350 de la calle Océano Atlántico; correspondiente al Lote 7, de la manzana 1, del fraccionamiento Hacienda del Bosque, con las siguientes medidas y colindancias: Al Norte: 17.07 metros con lote 6; al Sur 17.53 metros con Avenida Los Ébanos; al Este en 7.50 metros con calle Océano Atlántico; al Oeste en 11.48 metros con límite del fraccionamiento.

Además, refirió que a la firma del contrato hizo entrega a la parte vendedora de la cantidad de \$200,000.00 (doscientos mil pesos 00/100 m.n.), quien se comprometió, a que con ese dinero, destrabaría la hipoteca que en favor del INFONAVIT (Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores) pesaba sobre dicho inmueble.

Finalmente señaló que la parte vendedora se comprometió a que a más tardar el día diecisiete de marzo del presente año, pasaría a las oficinas del Notario Público F*****a firmar la escritura y ese día le iba a dar posesión material del bien inmueble; manifestando por último que a la fecha de la presentación de la demanda no se ha realizado tal situación.

Quinto. Estudio. Para acreditar la acción la parte actor ofreció como prueba la Instrumental de Actuaciones; así mismo ofreció en su escrito inicial de demanda los documentos fundatorios de su acción, siendo:

1. Documental Privada

Misma que fuera exhibida en el escrito inicial de demanda, consistente en el, denominado por sus suscribientes como: contrato de compraventa, de fecha diez de marzo de dos mil diecisiete, celebrado por actor y demandado *-por conducto de su apoderado legal *****-*, en que se pactó el precio de compraventa del inmueble descrito en el presente fallo en la cantidad de \$560,000.00 (quinientos sesenta mil pesos 00/100 moneda nacional), de los que se pagaron \$200,000.00 (doscientos mil pesos 00/100 moneda nacional) en tal fecha, acordando que el restante sería cubierto en tres pagos mensuales, cada uno por la cantidad de \$120,000.00



(ciento veinte mil pesos 00/100 moneda nacional); asimismo de acuerdo a lo previsto en las cláusulas tercera y cuarta se advierte que la vendedora manifestó que el inmueble motivo de la compraventa se encontraba gravado con una hipoteca a favor del Infonavit; y, al respecto, ambas partes convinieron en que el comprador le haría entrega a la vendedora de la suma de \$200,000.00 (doscientos mil pesos 00/100 m.n.) y que con esa cantidad ésta última destrabaría la hipoteca, comprometiéndose a hacer entrega del bien inmueble y pasar a formalizar la escritura ante el notario público correspondiente a a elección del comprador, a más tardar el diecisiete de marzo del presente año.

2. Documental pública.

Exhibida en el escrito inicial de demanda, y que consiste en en certificado de la Finca número 99154 ubicada en el Municipio de Victoria, Tamaulipas, expedido por el Director de la Oficina Registral del Instituto Registral y Catastral de Tamaulipas; del que se desprende que ***** es la titular del inmueble y que pesa un gravamen de hipoteca en favor de *****

3. Documental Pública

Consistente en la escritura pública número ciento sesenta y seis, volumen primero de fecha nueve de marzo de dos mil diecisiete, pasada ante la fe del Licenciado

*****con ejercicio en esta ciudad; en la cual consta el poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración y de dominio que otorgara

***** en favor de *****.

Documentales que se valoran de conformidad con el artículo 397 y 398 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

4. Instrumental de actuaciones y Presuncional legal y humana.

En cuanto a dichas probanzas, se les otorga valor probatorio, toda vez que las mismas se actualizan por su propia y especial naturaleza, y acorde con el artículo 411 del citado ordenamiento legal.

De las pruebas que se han referido, este tribunal llega a la convicción de que que la actora efectuó el pago de doscientos mil pesos 00/100 moneda nacional, lo cual fue pactado entre las partes del presente juicio para los fines ya precisados, quedando un restante, el cual debería ser cubierto en tres pagos de ciento veinte mil pesos 00/100



moneda nacional, en tres mensualidades una vez firmada la escritura que se demanda.

En seguida procede el estudio de la acción de otorgamiento y firma de escritura de acuerdo al resultado de las pruebas ofrecidas, su valoración individual y estimadas en conjunto, conforme lo establecido en los artículos 112, fracción IV, 113 y 273 de la legislación adjetiva civil.

Primeramente, el artículo 1256 de la legislación sustantiva civil para el Estado dispone: “Los convenios que crean o transfieren obligaciones y derechos toman el nombre de contratos”; el diverso 1259 de la citada ley señala: “Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, excepto aquellos que deben revestir una forma establecida por la ley, desde que se perfeccionan obligan a los contratantes no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, son conforme a la buena fe, al uso o la ley”; a su vez el 1302 cita: “En los contratos cada uno se obliga en la manera y términos que aparezca que quiso obligarse, sin que para la validez del contrato se requieran formalidades determinadas, salvo en los casos expresamente designados por la ley”; además el 1602 de la ley en mención prevé: “El contrato quedará revalidado, si antes de que tenga lugar la evicción adquiere el vendedor, por cualquier título legítimo, la

propiedad del vendido”.; y por último, los numerales 1582 y 1583 del invocado código civil establecen: “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 1583.- Por regla general y tratándose de bienes determinados individualmente, la compraventa se perfecciona para las partes por el sólo acuerdo de las mismas sobre el bien y su precio, aunque el primero no haya sido entregado y el segundo cubierto.”

En esa tesitura, tomando en cuenta el anterior marco legal referencial se dice que para la procedencia de la acción de otorgamiento y firma de escritura, la parte actora se encuentra obligada a acreditar los siguientes elementos:

1. La existencia de un contrato informal de compraventa con la demandada respecto del inmueble que refiere; y,
2. Que se haya pagado lo pactado en el contrato.
3. Que la parte demandada se rehúsa a darle la forma requerida por la ley.

Robustece lo antes argumentado las tesis con números de registro 250101 y 188559, que establecen lo siguiente:

OTORGAMIENTO DE ESCRITURA, ACCION DE PRUEBA INNECESARIA DE LA PROPIEDAD DEL BIEN PARA SU PROCEDENCIA. *Por la índole misma de la acción de otorgamiento de escritura, se advierte que ésta*



tiene por objeto lograr que al contrato celebrado sin las formalidades exigidas por la ley, se le dé la forma requerida por ésta, y por ende, para la procedencia de la mencionada acción, la prueba por parte del actor respecto de la propiedad del demandado sobre el bien objeto del contrato de compraventa no es exigible, por referirse esta acción de otorgamiento únicamente a que el contrato se eleve a la categoría de escritura pública, y por ende, a la parte actora sólo le corresponde acreditar la existencia del contrato que celebró con la parte demandada y que ésta se rehúsa a darle la forma requerida por la ley. TRIBUNAL COLEGIADO DEL DECIMO TERCER CIRCUITO.

OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA. LA DIVISIÓN DEL INMUEBLE OBJETO DEL CONTRATO Y EL CONSENTIMIENTO DE LOS COPROPIETARIOS NO SON ELEMENTOS NI CONDICIONES PARA EL EJERCICIO DE LA ACCIÓN (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA). De la recta interpretación de los artículos 2121, 2122, 2123 y 2153, fracción III, del Código Civil para el Estado de Puebla, así como 208 del Código de Procedimientos Civiles de la misma entidad federativa, se deduce que los elementos de la acción de otorgamiento de escritura pública derivada de un contrato de compraventa son los siguientes: a) La existencia del contrato de compraventa; b) El pago total del precio pactado en dicho contrato; y, c) Que el vendedor se rehúse a otorgar la escritura pública correspondiente; por tanto, no constituye un elemento de la acción ni es requisito indispensable para su ejercicio la demostración del cumplimiento de condición alguna, como la división del inmueble controvertido y el consentimiento de los copropietarios para la venta del mismo, ya que la pretensión de otorgamiento de escritura se refiere únicamente a que el contrato se eleve a la categoría de escritura pública y, por ende, al actor sólo le corresponde demostrar la existencia del contrato previo y que cumplió con las obligaciones a las que se comprometió. SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.

Sexto. Decisión. En tales condiciones, y ante la admisión de hechos de la demandada al no haber producido contestación en tiempo y forma a la demanda instaurada en su contra, sin existir prueba en contrario, es que se determina la

procedencia de la acción proforma o de otorgamiento de escritura, promovida por la actora.

Así se considera, en virtud de que la actora probó que adquirió por compraventa el inmueble materia de la litis, y que la demandada, no ha otorgado la escritura respectiva.

Por ende, y considerando las obligaciones del vendedor estipuladas en el artículo 1613 fracciones I y VII del Código Civil del Estado, que dispone, que el vendedor, en el caso, ***** , está obligado a mantenerse en aptitud de transmitir el dominio o en su caso a realizar los actos necesarios para que se produzca la traslación de la propiedad del bien enajenado, y, que debe otorgar al comprador, a saber, J***** , los documentos legalmente necesarios para acreditar el traslado de dominio; se condena a la parte reo al otorgamiento, firma y entrega de la escritura pública que refiere el promovente en la prestación identificada como inciso a) de la demanda; en la inteligencia que una vez acontecido esto (otorgamiento de escritura), la actora deberá de realizar a la demandada los pagos pactados (tres pagos de ciento veinte mil pesos 00/100 moneda nacional) de acuerdo a lo previsto en la cláusula quinta del contrato informal de compraventa celebrado entre los antagonistas de esta instancia judicial.



Por lo que en elemental congruencia con lo anterior y al representar una obligación subsidiaria, la parte demandada deberá entregar la posesión física y material del bien inmueble identificado como FINCA NÚMERO *****, ubicada en el municipio de Victoria, correspondiente al terreno urbano, ubicado en el 3350 de la calle Océano Atlántico; correspondiente al Lote 7, de la manzana 1, del fraccionamiento Hacienda del Bosque, con las siguientes medidas y colindancias: Al Norte: 17.07 metros con lote 6; al Sur 17.53 metros con Avenida Los Ébanos; al Este en 7.50 metros con calle Océano Atlántico; al Oeste en 11.48 metros con límite del fraccionamiento; puesto que es una consecuencia del contrato motivo de la acción proforma y que también estuvo pactado en su clausula quinta, misma que a continuación se cita.

CUARTA. Conviene ambas partes que, en este momento el COMPRADOR, hace entrega al VENDEDOR de la cantidad de \$200,000.00 (doscientos mil pesos Cero Centavos Moneda Nacional) y que con esa cantidad de dinero va a destrabar la hipoteca, comprometiéndose a hacer entrega del bien inmueble y pasar a formalizar la escritura ante el Notario Público a elección del comprador, a más tardar el día 17 de Marzo del año 2017.

En efecto, lo anterior es así, y no podría ser de otra manera, si se toma en cuenta por una parte que una de las obligaciones del vendedor lo es, conforme al artículo 1613,

fracción III, del código sustantivo civil vigente en la entidad, entregar la cosa vendida; y por la otra, que con la procedencia de la acción incoada, el enjuiciante adquiere un dominio sobre la misma, lo cual le concede el poder jurídico de usar, disfrutar y disponer del bien enajenado en su favor, como se lo reconoce el ordinal 743, del código civil local, en tanto que la acción desdoblada, tiene también la fisonomía jurídica de ser constitutiva del derecho real de propiedad, y por ello se justifica la desposesión que del bien se ordena a cargo del reo procesal en esta sentencia culminatoria, tanto mas por que dicha traslación de dominio se produce adicionalmente por efecto de lo previsto en el numeral 1035, del citado ordenamiento legal sustantivo.

Además de lo anterior, deberá el demandado pagar al Infonavit el importe adeudado por el crédito que fuera motivo del gravamen hipotecario y por ende cancelar el gravamen inscrito en la Sección II, Número 97, Legajo 4020, de fecha 8 de abril de 2005, conforme a la cláusula citada en el párrafo inmediato anterior.

Sin que sea el caso decretarse la cancelación de la hipoteca en automático, puesto que no se actualiza ninguna de la hipótesis consagradas en el artículo 2235 de Código Civil del Estado.



ARTICULO 2335.- *La hipoteca se extingue, debiendo declararse judicialmente su cancelación, a petición de parte interesada en los siguientes casos:*

- I.- Cuando se extingue el bien hipotecado;*
- II.- Cuando se extinga la obligación que sirvió de garantía, salvo los casos de hipoteca de propietario;*
- III.- Cuando se resuelva o extinga el derecho del constituyente de la hipoteca sobre el bien gravado;*
- IV.- Cuando se expropie por causa de utilidad pública el bien hipotecado, observándose lo dispuesto en el artículo 2288;*
- V.- Cuando se remate judicialmente el bien hipotecado, teniendo aplicación lo prevenido en el artículo 1651;*
- VI.- Por la remisión expresa del acreedor;*
- VII.- Por la declaración de estar prescrita la acción hipotecaria, o la obligación principal; y*
- VIII.- Cuando por consolidación el propietario del bien hipotecado adquiera la hipoteca, salvo los casos de hipoteca de propietario.*

Finalmente, ante lo fundado de la presente acción, se deberá condenar a la parte demandada al pago de gastos y costas judiciales en favor de la actora; lo anterior, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 130 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Por lo expuesto y fundado, **se resuelve:**

Primero. La parte actora demostró los hechos constitutivos de su acción, mientras que la parte contraria fue rebelde.

Segundo. Ha procedido y se declara fundada la acción sobre otorgamiento de escritura, promovida

J***** , en contra de

***** .

Tercero. Se condena a la demandada ***** al otorgamiento y firma de la escritura pública concerniente a la venta que hiciera por conducto de su apoderado legal ***** a J***** , respecto al inmueble identificado como Finca número *****, ubicada en el municipio de Victoria, la que corresponde al terreno urbano, ubicado en el 3350 de la calle Océano Atlántico; correspondiente al Lote 7, de la manzana 1, del fraccionamiento Hacienda del Bosque, con las siguientes medidas y colindancias: Al Norte: 17.07 metros con lote 6; al Sur 17.53 metros con Avenida Los Ébanos; al Este en 7.50 metros con calle Océano Atlántico; al Oeste en 11.48 metros con límite del fraccionamiento; precisándose que no hacerlo, este juzgador otorgará en su rebeldía la escritura correspondiente, en la inteligencia que una vez acontecido, la actora deberá de realizar a la demandada los pagos correspondientes (tres pagos de ciento veinte mil pesos 00/100 moneda nacional) de acuerdo a lo previsto en la cláusula quinta del contrato informal de compraventa celebrado entre las partes.

Cuarto. Se condena a la parte demandada a la entrega física y material del bien inmueble mencionado en el resolutivo que antecede.



Quinto. Se condena a la parte demandada a pagar al Infonavit el importe adeudado por el crédito que fuera motivo del gravamen hipotecario y por ende a cancelar el gravamen inscrito en la Sección II, Número 97, Legajo 4020, de fecha 8 de abril de 2005.

Sexto. Se condena a la parte demandada al pago de los gastos y costas erogados con motivo de la tramitación del presente juicio, en favor del actor en el entendido de que tal condena será cuantificable en ejecución de sentencia y en vía incidental.

Notifíquese personalmente a las partes. Así lo resolvió y firma el Licenciado **Rubén Galván Cruz**, Juez Primero de Primera Instancia de lo Civil del Primer Distrito Judicial del Estado ante el Licenciado **Anastacio Martínez Melgoza**, Secretario de Acuerdos que autoriza y da fe.

Lic. Rubén Galván Cruz.

Lic. Anastacio Martínez Melgoza.

Enseguida se hizo la publicación de ley. Conste.

L'RGCL/L'AMM/L'FCL. Exp.00325/2017

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.

El Licenciado(a) FRANCISCO JAVIER CASANOVA LIRA, Secretario Proyectista, adscrito al JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL PRIMER DISTRITO, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución (número de la resolución) dictada el (MIÉRCOLES, 28 DE AGOSTO DE 2019) por el JUEZ, constante de (número de fojas) 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 2020 del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 10 de enero de 2020.