



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

----- SENTENCIA NÚMERO (17) DIECISIETE.-----

---- En Soto la Marina, Tamaulipas, a (16) Dieciséis de Diciembre de (2019) Dos Mil Diecinueve.-----

---- VISTOS para resolver los autos del expediente judicial número **4/2019**, relativo al **JUICIO SUMARIO CIVIL SOBRE OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA**, promovido por \*\*\*\*\* , en contra de \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , y:-----

----- RESULTANDO:-----

---- **PRIMERO**:- Mediante escrito recibido en fecha (1) Uno de Febrero de dos mil Diecinueve (2019), compareció ante este Tribunal el C. \*\*\*\*\* , demandando a través de la vía Sumaria Civil Juicio el Otorgamiento y Firma de escritura a la C. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* Y de quien reclama las siguientes prestaciones:-  
"II.- El otorgamiento y firma de la escritura de compraventa, respecto de la FINCA URBANA NUMERO \*\*\*\*\* , DEL MUNICIPIO DE \*\*\*\*\* , UBICADA EN EL LOTE \*\*\*\* , MANZANA \*\*\*\* FILA \*\* , COLONIA CENTRO SECTOR \*\* , CON UNA SUPERFICIE DE 882.00, Y que se localiza bajo las siguientes medidas y colindancias: N EN 21.00 METROS CON \*\*\*\*\*; S EN 42.00 METROS CON LOTE 1; E EN 21.00 METROS CON LOTE 3; N EN 42.00 METROS CON LOTE 7; Dicho inmueble se encuentra inscrito en el registro publico de la propiedad inmueble y de comercio en el estado, como FINCA URBANA NUMERO \*\*\*\*\* , DEL MUNICIPIO DE \*\*\*\*\* . II.- el pago de los gastos y costas que se originen con la tramitacion del presente juicio, en todas las instancias"; mediante auto de fecha (15) Quince de Febrero del año (2019) Dos Mil Diecinueve, se admitió a trámite la demanda de la actora, ordenándose formar el expediente correspondiente y se mandó inscribir en el Libro de Gobierno que al efecto se lleva en el Sistema de Gestión Judicial, ordenándose emplazar a la parte demandada; diligencia que se llevó a cabo en fecha (27) Veintisiete de Agosto del año en curso, (foja 47-49), se tuvo a la demandada \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*; Por auto del (22) Veintidós

de Octubre del año en curso, visible a foja (52) Cincuenta y dos, a petición de la parte actora y toda vez que la demandada no produjo su contestación dentro del término de ley que para tal efecto se le concedió, se le declaro en rebeldía, teniéndosele por admitidos los hechos de la demanda y se ordeno se abriera el presente juicio a pruebas por el término legal de veinte días dividido en dos períodos de diez días cada uno, el primero de ellos para ofertar los medios de convicción procesal que las partes tuvieran a su alcance, y el segundo para desahogar los que se hubiesen admitido; y por último, por auto de fecha (02) Dos de Diciembre del presente año, foja (79) Setenta y Nueve, se ordenó el dictado de la sentencia, misma que hoy se dicta al tenor siguiente:-----

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

---- **PRIMERO.- COMPETENCIA.-** En cuanto a la competencia, éste Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto, de acuerdo a lo establecido en los artículos 172, 173, 175, 185, 192 Fracción II, VII y 195 Fracción III, del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, ello tomando en consideración que el bien inmueble se encuentra ubicado en este municipio de Soto la Marina, Tamaulipas. -----

---- **SEGUNDO:- (PLANTEAMIENTO DE LA LITIS).-** Dispone el artículo 470 fracción II del Código Adjetivo Civil vigente en la Entidad que: **ARTÍCULO 470.-** *Se ventilarán en juicio sumario: II.- Las demandas que tengan por objeto la firma de una escritura, la elevación de convenio a instrumento público o el otorgamiento de un documento;* -----

---- **TERCERO.- ANÁLISIS DE LOS HECHOS.-** En este orden de ideas, tenemos que el ciudadano \*\*\*\*\**\*\*\*\*\**, compareció demandando a través de la vía Sumaria Civil a \*\*\*\*\**\*\*\*\*\**, respecto al OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA, sustentando su demanda en los siguientes hechos y consideraciones de derecho:-----



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

*“Hechos: 1.- en fecha \*\*\*\*\*; celebramos contrato de promesa de compra venta, por una parte la ciudadana \*\*\*\*\* como promitente vendedora y por la otra parte el suscrito como promitente comprador, trato que plasmamos por escrito en INSTRUMENTO PRIVADO firmado por las partes interesadas....habiéndose citado en dicho INSTRUMENTO PRIVADO, que la propiedad que se promete vender se describe de la siguiente manera: lote \*, manzana \* fila \*, colonia centro sector \*, de este Municipio de Solo la Marina, Tamaulipas, con una superficie de 882.00 m2, (ocho cientos ochenta y dos metros cuadrados) y al que corresponden las siguientes medidas y colindancias: N: EN 21.00 METROS CON \*\*\*\*\*; al S: EN 42.00 METROS CON LOTE 1, al E: EN 21.00 METROS CON LOTE 3, Y al N: EN 42.00 METROS CON LOTE 7., al que le corresponda los siguientes datos de registro: FINCA URBANA NUMERO \*\*\*\*\*; DEL MUNICIPIO DE \*\*\*\*\* Permitiéndonos agregar a la presente demanda el recibo del pago del precio de la operación. (Anexo 2)----- 2.- la propiedad motivo del presente juicio, se encuentra amparada con instrumento privado de contrato de promesa de compra venta, de fecha \*\*\*\*\*; que celebró la hoy demandada. ----- 3.- así mismo es menester hacer la aclaración de que en el Instrumento Privado de Promesa de Compraventa se precisa en el punto que antecede, se asentó el nombre de la demandada como \*\*\*\*\*.----- 4.- la parte demandada y el suscrito actor, pactamos como precio de operación la cantidad de \$325,000.00 (trescientos veinticinco mil pesos 00/100 moneda nacional), cantidad que se cubrirían de la siguiente manera, al momento de la firma se le entregó la cantidad de \$ 250,000.00 doscientos cincuenta mil pesos 00/100 moneda nacional, y los \$ 75,000.00 setenta y cinco mil pesos restantes en un plazo de 8 meses. mismo dinero que ya le cubrió y la demandada fue debidamente satisfecha. Lo que se puede acreditar cuando en el recibo que se ha anexado a esta demanda bajo al anexo 2. se estableció "el presente recibo ampara un pago parcial y ultimo de \$75,000.00 pesos (setenta y cinco mil pesos 00/100 m.n.), de un total de \$325,000.00 (trescientos veinticinco mil pesos 00/100 m.n.), los cuales fueron cubiertos a plena satisfacción" "el c \*\*\*\*\*; entrega la cantidad mencionada al inicio del presente escrito y la c. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* la recibe de conformidad, y se conforma con lo estipulado en el presente escrito. Sirviendo el presente recibo como resguardo eficaz para las partes,"----- 4.- en la misma tesitura c. juez, le manifestamos que en la*

*propia fecha del contrato de promesa de compraventa la hoy demandada me entrego la posesión material del bien inmueble, la cual hasta la fecha hemos mantenido y no hemos sido molestados en ella, lo cual se acredita cuando se estableció: "QUINTA que el C. \*\*\*\*\*", tomara posesión del Predio Urbano solo si el prominente vendedor lo autoriza. 5.- sin embargo aun y cuando pagamos la propiedad y se nos entregó su posesión, a la fecha no hemos obtenido la escrituración del predio motivo de este juicio, ya que a la fecha en repetidas ocasiones le he pedido a la hoy demandada que me firme la escritura y no lo ha hecho, argumentando que ella ya no firmara la escritura de compraventa y que como nosotros ya tenemos la posesión del terreno en referencia ya no es necesario que intervenga en el asunto, alegando que no tiene tiempo.---- 6- en vista de lo anterior y ante la negativa de la ahora demandada, me veo en la imperiosa necesidad de promover el presente juicio sumario civil sobre otorgamiento y firma de escritura, respecto del bien inmueble anteriormente descrito y en el caso de que la ahora demandada se niegue a nuestras pretensiones, solicitamos desde este momento a este h. tribunal, a su digno cargo mediante sentencia definitiva y previo los tramites inherentes tenga a bien suscribir y otorgar las escrituras respectivas par causa de la negativa o rebeldia en la que incurre la hoy demandada."-----*

---- Por su parte, la demandada \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, no rindió su contestación, antes bien, fue declarada en rebeldía.-----

---- **CUARTO.- MARCO JURÍDICO.-** Establecen los artículos 112, 113, 115, 273, y 392 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, que: *"Las sentencias deben contener un análisis jurídico de la procedencia o improcedencia de las acciones y excepciones, con vista de las Pruebas aportadas, o del derecho alegado si el punto a discusión no amerita prueba material.- Las sentencias deberán ser congruentes con la demanda, contestación y demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, y resolver todos los puntos que hayan sido objeto del debate.- Toda sentencia debe ser fundada en la ley.- Las controversias judiciales se resolverán conforme a la letra de la ley o a su interpretación jurídica, y falta de la primera, conforme a los principios generales del derecho.- El actor debe*



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

*probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones.- El juez o tribunal hará el análisis y valorización de las Pruebas rendidas, de acuerdo con los principios de la lógica y la experiencia, debiendo además, observar las reglas especiales que la ley fije.”-----*

----- Bajo ese tenor es procedente entrar al estudio de las Pruebas ofrecidas por las partes en el presente juicio a fin de determinar su procedencia o improcedencia; y al efecto tenemos que el actor para intentar acreditar su acción ofreció como medios de pruebas, siendo éstas las que a continuación se reseñan:-----

----- **DOCUMENTAL PÚBLICA.-** PROMESA DE COMPRAVENTA de fecha (23) Veintitrés de Septiembre del año (2016) Dos Mil Dieciséis, celebrado entre \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* (prominente vendedora) Y \*\*\*\*\* en su carácter de (prominente comprador ), ratificado ante el Notario Público número 303 con ejercicio en esta localidad, visible a foja (06) Seis a la (09) Nueve; respecto a la Finca urbana número \*\*\*\*\* de este m unicipio, ubicada en Lote \*, Manzana \*; Fila \*, Colonia Centro, Sector \*de Soto la Marina, Tamaulipas, con una superficie de 882.00 metros cuadrados, el cual cuenta con las siguientes medidas y colindancias: N EN 21.00 METROS CON CALLE \*\*\*\*\*; S: EN 42.00 METROS CON LOTE 1; E: EN 21.00 METROS CON LOTE 3; N: EN 42.00 METROS CON LOTE 7; y que ha convenido en celebrar la presente promesa de compraventa con el señor \*\*\*\*\* , respecto del bien inmueble urbano que ha quedado identificado con antelación, sujetádo a ambas partes la presente operación a las disposiciones que se estipulan en las siguientes cláusulas:  
“PRIMERA: LA PROMINENTE VENDEDORA LA C. \*\*\*\*\* se compromete a vender Y EL PROMINENTE COMPRADOR C. \*\*\*\*\* , promete comprar LA SUPERFICIE DESCRITA CON ANTERIORIDAD DEL PREDIO MOTIVO DE ESTE CONTRATO.----- SEGUNDA.- El precio TOTAL de la compraventa es la cantidad de \$ 325,000.00 .... por el predio descrito, mismos que se cubrirán DE LA SIGUIENTE MANERA: 1- AL MOMENTO DE LA FIRMA DE

ESTA PROMESA, SE LE ENTREGARA EN EFECTIVO A LA C. \*\*\*\*\* LA CANTIDAD DE \$250,000.00 DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL, LOS CUALES SERAN CAUSA DE PERDIDA TOTAL EN CASO DE QUE EL PROMITENTE COMPRADOR NO LLEGARA A CUMPLIR ESTA PROMESA DE VENTA Y EN CASO DE QUE LA QUE NO CUMPLA SEA ELLA, ESTA SE COMPROMETE A ENTREGARLE AL PROMITENTE COMPRADOR EL PORCENTAJE DE GANANCIA VIGENTE EN EL BANCO POR LA CANTIDAD DADA Y EL TIEMPO TRANSCURRIDO, EL COSTO TOTAL DE COMPRAVENTA SE CUBRIRA EN UN LAPSO DE 8 MESES CONTADOS DESDE EL DÍA DE LA FIRMA DE ESTA PROMESA, SIENDO LA CANTIDAD DE \$75,000.00 SETENTA Y CINCO MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL, MANIFESTANDO AMBAS PARTES QUE UN MES ANTES DE QUE LLEVE A CABO ESTE PAGO DEBERAN EMPEZAR LOS TRAMITES NECESARIOS PARA LA ESCRITURACION DEL BIEN A FAVOR DEL COMPRADOR O DE QUIEN ESTE DESEE, EN LA NOTARIA QUE EL ELIJA”.-----

----- Recibo de fecha (20) Veinte de Septiembre del año (2017) Dos Mil diecisiete, por concepto de pago total de un predio urbano, identificado como Finca número 4298 con una superficie de 882.00 metros, firmado por \*\*\*\*\* (RECIBE) Y \*\*\*\*\* (ENTREGA).-----

----- **CONFESIONAL**, a cargo de \*\*\*\*\* , a quien mediante diligencia de fecha (21) Veintiuno de noviembre del presente año, visible a foja (69) Sesenta y nueve, se le tuvo confesando que: Celebró un contrato de promesa de compraventa con \*\*\*\*\* en fecha (\*\*\*\*\*) del año (\*\*\*\*\*) , de su propiedad ubicado en lote \*, manzana \*, Fila \*\*\*\*, colonia \*\*\*\*\* , Sector \* de este municipio, y con superficie de 882.00 metros cuadrados y al que corresponden las siguientes medidas y colindancias; N. EN 21.00 METROS CON CALLE \*\*\*\*\*; AL S. EN 42.00 METROS CON LOTE 1; AL E: EN 21.00 METROS CON LOTE 3 Y AL N. EN 42.00 METROS CON LOTE 7, al que le



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

corresponde el número de Finca Urbana \*\*\*\*\* de este municipio de Soto la Marina, Tamaulipas; así mismo, se le tuvo confesando que el pago de la operación de la compraventa sería por la cantidad de \$325,000.00 (Trescientos veinticinco mil pesos 00/100 moneda nacional); así mismo se le tuvo por confesa en el sentido de que recibió de parte del C. \*\*\*\*\* el pago de \$325,000.00 (trescientos veinticinco mil pesos 00/100 moneda nacional) que era la cantidad pactada para la operación de la promesa de compraventa; que el C. \*\*\*\*\* le ha pedido que pasen con el Notario Público para la firma de la escritura de compraventa del bien inmueble materia de la presente juicio y el cual se menciona en el contrato de promesa de compraventa de fecha (23 ) Veintitrés de Septiembre del año (2016) Dos Mil Dieciséis, de su propiedad, ubicado en lote \*\*, manzana \*, Fila \*\*, colonia \*\*, Sector \*\* de este municipio, y con superficie de 882.00 metros cuadrados y al que corresponden las siguientes medidas y colindancias; N. EN 21.00 METROS CON CALLE \*\*\*\*\*; AL S. EN 42.00 METROS CON LOTE 1; AL E: EN 21.00 METROS CON LOTE 3 Y AL N. EN 42.00 METROS CON LOTE 7; así mismo se le tuvo por confesa en el sentido de que se ha negado a acompañar al actor \*\*\*\*\* a firmar la escritura correspondiente sobre el contrato de promesa de compraventa que ambos realizaron en fecha (23 ) Veintitrés de Septiembre del año Dos Mil dieciséis, identificado como lote \*, manzana \*, Fila \*, colonia \*, Sector \* de este municipio, y con superficie de 882.00 metros cuadrados y al que corresponden las siguientes medidas y colindancias; N. EN 21.00 METROS CON \*\*\*\*\*; AL S. EN 42.00 METROS CON LOTE 1; AL E: EN 21.00 METROS CON LOTE 3 Y AL N. EN 42.00 METROS CON LOTE 7, el cual se encuentra debidamente inscrito bajo como finca urbana número \*\*\*\*\* de este municipio de Soto la Marina, Tamaulipas; probanza a la que se le da valor probatorio en términos del artículo 394 del Código de Procedimientos Civiles en Vigor, en relación con el 306 del invocado Código Procesal.-----

----- **TESTIMONIAL** que estuvo a cargo de los C.C. \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\* con el resultado de fecha (22) Veintidós de Noviembre del año en curso, visible a foja (71) Setenta y Uno a la (74) Setenta y cuatro, al tenor del interrogatorio presentado por su oferente, probanza que conforme a los artículos 371 y 409 de la Ley del Proceder Civil Local, merece valor probatorio pleno, y quienes fueron coincidentes en manifestar, que conocen a \*\*\*\*\*; el primer testigo manifestó que lo conoce desde hace veinte años, el segundo dijo conocerlo desde hace siete años, ambos manifestaron que conocen a la C. \*\*\*\*\*; el primer testigo dijo conocerla desde hace más de quince años, el segundo desde hace cuatro o cinco años, saben y les consta que los C.C. \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\* celebraron un contrato de compraventa de un bien inmueble ubicado en lote \*, manaza \* fila \*, colonia centro, sector \*, con superficie de 882.00 metros cuadrados, ubicado en esta población de \*\*\*\*\*; saben y les consta que la cantidad pactada en el contrato de promesa de compraventa del bien inmueble materia del presente juicio lo era por la cantidad de \$325,000.00 ( trescientos veinticinco mil pesos 00/100 moneda nacional); ambos coincidieron en manifestar que \*\*\*\*\* le cubrió el monto pactado en el contrato de promesa de compraventa con la señora \*\*\*\*\*; saben y les consta que \*\*\*\*\* tiene la posesión física y pacífica de un bien inmueble ubicado en lote \*, Manzana \*, Fila \*, Colonia \*\*\*\*\*; Sector \* de este municipio y refieren que el actor tiene un negocio, ahí vive; ambos refieren y les consta que el actor le ha pedido a la demandada para que pasen con el Notario a fin de llevar a cabo la firma de la escritura respecto a la promesa de compraventa del bien inmueble materia del presente juicio, refiere que la demandada le da puras negativas al actor, y que lo es por falta de interés, falta de tiempo, ha hecho caso omiso; al primer testigo le consta su dicho, toda vez que cuando \*\*\*\*\* le ha entregado dinero a \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* lo ha acompañado a Ciudad Victoria, Tamaulipas, primero para la entrega del dinero y en



dos ocasiones para pedirle que le firme las escrituras, a lo cual ella se ha negado o ha mostrado falta de interés; al segundo testigo le consta su dicho , toda vez que refiere que as dos veces que le toco dar el primer anticipo yo lo acompañe y en el segundo también, ahí estuvo en ellos en la capital, le dio doscientos cincuenta mil y ya después el resto, o sea dos veces ahí estuve yo, por que lo acompañé; y toda vez que los testigos contestaron a las preguntas sin dudas ni reticencias, coacción o violencia, coincidiendo en lo esencial de las mismas, a esta probanza se le concede valor probatorio pleno al tenor de lo que señalan los numerales 362 y 409 del Código de Procedimientos Civiles en vigor.-----

----- PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA E INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES.- Consistente en sus aspectos legal y humano, y en las consecuencias lógico-jurídicas que la ley deduzcan de un hecho conocido para averiguar la verdad de otro desconocido. Prueba que se le concede valor probatorio de conformidad a lo que se prevé en los numerales 385, 386 y 411 del Código en comento.-----

---- Por su parte, la demandada \*\*\*\*\* no ofreció medios de convicción, ello en virtud de que no contestó al demanda del presente juicio, y fue declarada en rebeldía.-----

----- **SEXTO.-** Ahora bien, analizadas y valoradas que han sido dichas probanzas, conforme lo preceptuado por el artículo 392 del Código de Procedimientos Civiles, es decir, de acuerdo con los principios de la lógica y la experiencia, observando además el sistema tasado para la valoración de las pruebas ofrecidas por la parte actora, procederemos al estudio de la acción que hiciera valer el actor promovente para el Otorgamiento de escritura, debiendo para tal efecto reunir los requisitos de Ley, teniendo como base la siguiente Tesis:-----

**CONTRATO DE COMPRAVENTA EN ESCRITURA PÚBLICA. LA CONTUMACIA DEL DEMANDADO PARA ELEVARLO A ESA CATEGORÍA NO ES UN ELEMENTO DE LA ACCIÓN EN LA QUE SE DEMANDA SU OTORGAMIENTO, CUYA DEMOSTRACIÓN ESTÉ A**

**CARGO DEL ACTOR (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA).**- De los artículos 2121 a 2123, 2153, 2181 y 2182 del Código Civil para el Estado de Puebla se colige que los elementos de la acción de otorgamiento de contrato de compraventa en escritura pública con tres: la existencia del acuerdo de voluntades; el pago total del precio pactado en el mismo; y que el vendedor rehúse otorgar la escritura pública correspondiente. Los dos primeros elementos constituyen actos positivos, mientras que el tercero encierra uno negativo; por ende, el actor solo está obligado a demostrar aquellos y no este, ya que en términos generales el que niega no está obligado a probar, acorde con las reglas de prueba contempladas en el artículo 232 del Código de Procedimientos Civiles para esta entidad federativa. Máxime que el solo ejercicio de la acción evidencia la satisfacción del último de sus elementos.- **SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.** VI.2o.C.649C. Amparo directo 419/2008. Maribel Díaz Martínez. 6 de Noviembre de 2008. Unanimidad de Votos. Ponente: Ma. Elisa Tejada Hernández. Secretaria: María del Rocío Chacon Murillo. **Instancia:** Tribunales Colegiados de Circuito. **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXIX, Enero de 2009. Pag. 2673. Tesis Aislada.

---- En la especie tenemos que respecto a la existencia del acuerdo de voluntades, se encuentra debidamente acreditado en autos con el Contrato de Promesa de Compraventa, de fecha (\*\*) \*\*\*\*\* del año (\*\*\*\*) \*\*\*\*\* , visible a foja (06) Seis a la (9) Nueve, celebrada entre la ahora parte demandada \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* como “prominente vendedora” y \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* como “PROMINENTE COMPRADOR”, respecto del bien inmueble ubicado en esta localidad, identificado como Lote \*, Manzana \*\*\*, Fila \*\*\*, Colonia \*\*\*, sector \*\*, con una superficie de 882.00 metros cuadrados con las siguientes medidas y colindancias: N. EN 21.00 METROS CON CALLE \*\*\*\*\*; S. EN 42.00 METROS CON LOTE 1; E. 21.00 METROS CON LOTE 3; N EN 42.00 METROS CON LOTE 7; y a la que se le concediera valor probatorio al tenor del artículo 398 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, también lo es que la parte VENDEDORA acredita ser



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

la propietaria del bien inmueble materia del presente litigio, pues ésta se encuentra registrado ante el Instituto Registral y Catastral con el número de Finca 4298.-----

---- Luego entonces, para una mejor comprensión del caso a estudio, es menester enfatizar que en su aspecto sustantivo el artículo 1581 del Código Civil en Vigor, establece: *“Si el promitente rehusa firmar los documentos necesarios para dar forma legal al contrato prometido, en su rebeldía los firmará el Juez, salvo el caso de que el bien ofrecido haya pasado por título oneroso a la propiedad de tercero de buena fe, pues entonces la promesa quedará sin efecto, siendo responsable el que la hizo de todos los daños y perjuicios que se hayan originado a la otra parte.”* Por su parte, el artículo 1613 del Código Civil en vigor, establece: *“... El vendedor esta obligado: I.- A mantenerse en aptitud de transmitir el dominio o en su caso realizar los actos necesarios para que se produzca la traslación de la propiedad del bien enajenado.- II.- A conservar y custodiar el bien entre tanto lo entregue.- III.- A entregar al comprador el bien vendido, IV.- A garantizar al comprador una posesión pacífica respecto al bien, contra los actos jurídicos de tercero fundados en causas anteriores a la enajenación; V.- A responder de los vicios de defectos ocultos del bien; VI.- A responder al saneamiento para el caso de evicción; VII.- A otorgar al comprador los documentos legalmente necesarios para acreditar el traslado de dominio, o los que exijan las leyes fiscales.”* -----

---- Así las cosas, en el presente justificable que invita la atención, el accionante en su escrito inicial de demanda, reclamó de la demandada \*\*\*\*\* el otorgamiento y firma de escritura ante el notario público, de un bien inmueble ubicado en este municipio de Soto la Marina, Tamaulipas, identificado como Lote \*\*, Manzana \*\*, Fila \*\*\*, Colonia Cetro, sector \*, con una superficie de 882.00 metros cuadrados con las siguientes medidas y colindancias: N. EN 21.00 METROS CON CALLE \*\*\*\*\*; S. EN 42.00 METROS CON LOTE 1; E. 21.00 METROS CON LOTE 3; N EN 42.00 METROS CON LOTE 7; así como, la declaración mediante sentencia judicial ejecutoriada, de que el actor es propietario

del bien inmueble que da origen al presente juicio, ahora bien, tal circunstancia obra plenamente justificada con la documental pública conducente de adecuada ponderación en el contexto de la parte considerativa que antecede.-----

----- El artículo 1259 del Código Civil, establece: *“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 fé, al uso o a la ley”*; luego entonces, a la interpretación jurídica del dispositivo en cita, cabe puntualizar, que ambas partes celebraron un contrato de promesa de compraventa, sobre un inmueble ubicado en esta localidad, de Soto la Marina, Tamaulipas, en el cual, comparece como prominente vendedor \*\*\*\*\* respecto a un bien inmueble urbano, compuesto de una superficie de 882.00 metros cuadrados, ubicado en este municipio de Soto la Marina, Tamaulipas, y que se compromete a vender a \*\*\*\*\* el referido predio, y que el prominente comprador \*\*\*\*\* tomará posesión del solar urbano solo si el prominente vendedor se lo autoriza; y que ambas partes se comprometen a acudir en fecha y hora señalados para la enajenación definitiva de compraventa; por su parte la prominente vendedora \*\*\*\*\* manifestó que al recibir el aviso para la elaboración y firma de la escritura definitiva de compraventa, acudirá a efectuar dicho trámite; por lo tanto, y de conformidad a lo establecido en el artículo 1419 del Código Civil Vigente en el Estado, sujetándose el contrato entre otras a las siguientes cláusulas, que el precio total de la compraventa es la cantidad de \$325,000.00 (trescientos veinticinco mil pesos 00/100 moneda nacional), por el predio motivo del presente juicio, mismo que se cubrira de la siguiente forma: 1- Al momento de la forma de esta promesa se le entregará en efectivo a la C. \*\*\*\*\* la cantidad de \$250,000.00 (Doscientos Cincuenta mil pesos 00/100 moneda nacional) los cuales serán causa de perdida total en caso de que el



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

prominente comprador no llegará a cumplir esta promesa de venta y en caso de que la que no cumpla sea ella, esta se compromete a entregarle al prominente comprador el porcentaje de ganancia vigente en el banco por la cantidad dada y el tiempo transcurrido; el costo total de compraventa se cubrirá en un lapso de ocho meses contados a partir del día de la firma de esta promesa, siendo la cantidad de \$75,000.00 (setenta y cinco mil pesos 00/100 moneda nacional), manifestando ambas partes que en un mes antes de que se lleve a cabo este pago, deberá empezar los tramites necesarios para la escrituración del bien a favor del comprador o de quien éste desee, en la notaría que él elija; así mismo, obra en autos, visible a foja (10) Diez, recibo de fecha (20) Veinte de Septiembre del año (2017) Dos MilDiecisiete, en el cual la C. \*\*\*\*\* recibió del C. \*\*\*\*\* la cantidad en efectivo de \$75,000.00 (setenta y cinco mil pesos 00/100 moneda nacional) COMO PAGO TOTAL de un predio urbano identificado como Finca número \*\*\*\*, con una superficie de 882.00 metros cuadrados con las siguientes medidas y colindancias; NORESTE: 21.00 METROS CON \*\*\*\*\*; AL SURESTE EN 42.00 METROS CON LOTE 1; AL SUROESTE EN 21.00 METROS CON LOTE 3; AL NOROESTE EN 42.00 METROS CON LOTE 7; y en el cual obran las firmas del los C.C. \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*; constituyendo en dichas condiciones una auténtica compraventa en términos del artículo 1583 del Código Civil, por el solo acuerdo de las partes en la cosa y el precio; pero sin revestir la forma ordenada por el artículo 1653, al tratarse de Inmueble, de constar en escritura pública, formalidad subsanable como lo establece el numeral 1303 del ordenamiento antes citado por lo que en razón de lo anterior se acredita lo establecido por la siguiente tesis jurisprudencial:-----

**“ACCION PROFORMA U OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA. IMPRESCRIPTIBILIDAD DE LA. El ejercicio de la acción proforma u otorgamiento y firma de escritura, es imprescriptible, toda vez que se basa en el derecho de propiedad que se tiene respecto de un**

*bien inmueble y la finalidad de esta acción, no es la de que se considere propietario a alguien que ya lo es, sino que se condene al demandado, al cumplimiento del otorgamiento y firma de que se trata, es decir, a darle formalidad al acto jurídico traslativo de dominio, cuya omisión en nada afecta la validez de la compraventa, dado que de conformidad con lo establecido por los artículos 2014, 2248 y 2249 del Código civil para el Distrito Federal, el contrato en comento, es perfecto con la sola obligación del vendedor de transmitir la propiedad de una cosa y del comprador, la de pagar un precio cierto y en dinero, aún cuando la primera no haya sido entregada, ni el segundo satisfecho. SEXTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO. Amparo directo 3306/96. Luis Morales Sánchez. 20 de junio de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: Ana María y. Ulloa de Rebollo. Secretario: Cuauhtemoc González Álvarez”.*

---- Determinándose en este orden eidético que, el actor justificó convenientemente los hechos fundatorios de su demanda, con todos y cada unos de los elementos de prueba, que como material probatorio, ofreció y desahogó el actor, por lo que, concatenados entre si, se arriba a la conclusión de que el actor, \*\*\*\*\* justificó convenientemente los hechos constitutivos de su acción, y la demandada, si bien, fue emplazada personalmente, tal y como obra en la cédula de emplazamiento, la misma, no contestó a la demanda instaurada en su contra; en tal virtud, se condena a \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* al otorgamiento y firma de escritura del predio objeto del contrato de Promesa de compraventa de fecha (\*\*\*) \*\*\*\*\* DE \*\*\*\*\* (\*\*\*\*) inmueble consistente en Lote \*, Manzana \*, Fila \*, Colonia Cetro, sector 3\*\*\*\*, con una superficie de 882.00 metros cuadrados con las siguientes medidas y colindancias: N. EN 21.00 METROS CON \*\*\*\*\*; S. EN 42.00 METROS CON LOTE 1; E. 21.00 METROS CON LOTE 3; N EN 42.00



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

METROS CON LOTE 7, el cual se encuentra inscrito en el instituto Registral y Catastral como Finca número \*\*\*\*\* de este Municipio.-----

---- Por lo que en términos de los artículos 1582 al 1653 del Código Civil en Vigor, se condena a \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* al otorgamiento y firma de la escritura del bien inmueble, motivo del contrato de Promesa de compraventa de fecha (\*\*) \*\*\*\*\* DE \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* ) inmueble consistente en Lote \*\*, Manzana \*, Fila \*, Colonia \*\*\*\*\* , sector \*\*, con una superficie de 882.00 metros cuadrados con las siguientes medidas y colindancias: N. EN 21.00 METROS CON CALLE \*\*\*\*\* ; S. EN 42.00 METROS CON LOTE 1; E. 21.00 METROS CON LOTE 3; N EN 42.00 METROS CON LOTE 7, el cual se encuentra inscrito en el instituto Registral y Catastral como Finca número \*\*\*\* de este Municipio; en la inteligencia, de que se le concede el término de CINCO días, computables a partir de la fecha en que sea susceptible de ejecutarse este fallo, para el cumplimiento voluntario, apercibido, que de no hacerlo este Juzgado, lo hará en rebeldía, ante el Notario Público que designe el actor. - - - -

---- Y tomando en consideración, que ninguna de las partes se condujo con temeridad o mala fe, no se hace especial condena en costas, sino que cada uno reportará las que hubiere erogado.-----

---- Por lo anteriormente expuesto y fundado, con apoyo además en lo dispuesto en los artículos 4, 40, 105, 109, 110, 112, 113, 114, 115, 118, 119, 470, 471 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, es de resolverse y se:-----

-----**RESUELVE:**-----

---- **PRIMERO:-** el C. \*\*\*\*\* , justificó la procedencia de la acción intentada, y la demandada \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , no compareció dentro del presente juicio antes bien se decreto en rebeldía. - - - - -

---- **SEGUNDO:-** En consecuencia, esta Autoridad determina que **Ha procedido** el presente Juicio Sumario Civil sobre Otorgamiento y Firma de Escritura, promovido por \*\*\*\*\* , en contra de \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , por las razones

jurídicas expuestas en el considerando último del presente fallo culminatorio.- - - - -

-----  
---- **TERCERO:-** Se condena a \*\*\*\*\* , al otorgamiento y firma de la escritura del bien inmueble, motivo del contrato de Promesa de compraventa celebrado en fecha (\*\*) \*\*\*\*\* DE \*\*\*\*\* (\*\*\*\*) inmueble consistente en Lote \*, Manzana \*, Fila \*\*\*, Colonia \*\*\*\*, sector \*\*\*, con una superficie de 882.00 metros cuadrados con las siguientes medidas y colindancias: N. EN 21.00 METROS CON CALLE \*\*\*\*\* S. EN 42.00 METROS CON LOTE 1; E. 21.00 METROS CON LOTE 3; N EN 42.00 METROS CON LOTE 7, el cual se encuentra inscrito en el instituto Registral y Catastral como Finca número \*\*\*\*\* de este Municipio; en la inteligencia, de que se le concede el término de CINCO días, computables a partir de la fecha en que sea susceptible de ejecutarse este fallo, para el cumplimiento voluntario, apercibido, que de no hacerlo este Juzgado, lo hará en rebeldía, ante el Notario Público que designe el actor.- - - - -

---- **CUARTO:-** Tomando en consideración que ninguna de las partes se condujo con temeridad o mala fe, no se hace especial condena en costas, sino que cada uno reportará las que hubiere erogado. - - - - -

---- **QUINTO:-** 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 lo resolvió y firma el **Licenciado \*\*\*\*\*** , Juez de Primera Instancia Mixto del Décimo Segundo Distrito Judicial del Estado, quien actúa con el **Licenciado \*\*\*\*\*** , Secretario de Acuerdos del Ramo Civil-Familiar, quien autoriza y da fe de lo actuado.--**DOY FE.**-----

Juez Mixto de Primera Instancia del

Secretario de Acuerdos



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

Décimo Segundo Distrito Judicial

del Ramo Civil-Familiar

LIC. \*\*\*\*\*. LIC. \*\*\*\*\*

----- En esta fecha se publicó en lista del día.- conste.-----  
L'ERRG/L'LUOP/lhm

*El Licenciado(a) LUIS URIEL OCHOA PERALES, Secretario Proyectista, adscrito al JUZGADO MIXTO DEL DECIMO SEGUNDO DISTRITO, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución (número 17) DIECISIETE dictada el (LUNES, 16 DE DICIEMBRE DE 2019) por el JUEZ LICENCIADO ERASMO RUBEN RUBIO GARZA, constante de (17) DIECISIETE 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.