



Sentencia número: 86/2021

Ciudad Victoria, Tamaulipas; trece de mayo de dos mil veintiuno.

Visto para resolver el expediente **337/2021**, relativo al juicio sumario civil sobre otorgamiento y firma de escrituras, promovido por ***** , en contra de *****

Resultando.

Primero. Mediante escrito presentado el uno de marzo de dos mil veintiuno, por y ante la oficialía común de partes para los juzgados civiles con asiento en este primer distrito judicial, compareció la actora en la vía sumaria civil, ejerciendo la acción de otorgamiento y firma de escritura, reclamó las siguientes prestaciones:

a).-El otorgamiento por el demandado, ***** , ante Notario Público, de la Escritura Pública de compraventa definitiva, respecto de una fracción de terreno ubicado en el Ejido Santa Librada de esta Ciudad Victoria, Tamaulipas, consistente en un Lote de terreno, que es identificado con el número 21, parcela 34 P1, ZI, con una superficie total de 1,600.00 (un mil seiscientos metros cuadrados) tal y como se describe en el contrato de compraventa a plazos de fecha 6 de octubre del año dos mil veinte, y carta finiquito de fecha 07 de diciembre del año 2020, con las siguientes medidas y colindancias:Que va a ser objeto de este Contrato. 1-un Lote, que es identificado con el número 21, Parcela 34, P1 ZI del plano en mención, con la superficie, medidas y colindancias que conforme al mismo le corresponda. AL NORESTE, en dos medidas, una de 17.84 m. (diecisiete metros ochenta y cuatro centímetros) y 2.16 m. (dos puntos dieciséis metros), con parcela propiedad de Leonardo Corral Pérez; AL SUROESTE, en 20.00 m (veinte metros), con Lote 22 (veintidós) de la Parcela 36 (treinta y seis), camino de

*acceso de por medio; AL NOROESTE, en 85.58 M. (ochenta y cinco metros cincuenta y ocho centímetros) con Lote 23 (veintitrés de la parcela 34 (treinta y cuatro). Dicho predios se derivan de la propiedad del hoy demandado ***** *****, la cual consta de una superficie de: 5-64-09.00 hectáreas (cinco hectáreas, sesenta y cuatro áreas, nueve punto centiáreas) con las siguientes medidas y colindancias, AL NOROESTE: EN 614.31 metros con parcela 32; AL SURESTE: en 84.84 metros con pequeña propiedad de JAIME RODRIGUEZ, brecha de por medio; AL SUROESTE: en 547.5 metros con parcela 36 y 93.56 metros, con parcela 35, y AL NOROESTE en 12.49 metros con parcela 35; 7.79 metros con parcela 33, y 68.34 metros con parcela 26, debidamente inscrito en el Instituto registral y catastral de esta ciudad, con el número de Finca 81236, en el Municipio de Victoria, Tamaulipas. Se acredita con el certificado informativo que se adjunta a este escrito.*

b).-En caso de oponerse al presente juicio la parte demandada, se establezca en sentencia ejecutoriada, que se le condene al pago de los gastos y costas que se originen con motivo de la justa y legal tramitación del presente juicio.

Segundo. El cuatro de marzo de dos mil veintiuno, se admitió a trámite el presente asunto, ordenándose el emplazamiento correspondiente, mismo que tuvo verificativo en el recinto de éste tribunal el día veintitrés del citado mes y año.

Tercero. Mediante escrito presentado el veintitrés de marzo del año en curso, compareció el demandado a allanarse a las prestaciones reclamadas por la parte actora.

Luego de que fuera ratificado el escrito de allanamiento y como lo dispone el artículo 270 fracción I del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se citó a las partes a oír la sentencia, la que se pronuncia al 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 a 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 se ubicare el domicilio de la parte demandada, atento la fracción IV, del artículo 195 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, y en el caso se encuentra situados 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 compradora y el demandado como vendedor.

Cuarto. Litis. La misma quedó fijada con el escrito de demanda y el allanamiento a la misma.

La actora refirió que el día veintiuno de marzo de dos mil doce, celebró con el demandado Leonardo Corral Pérez, un contrato de compraventa, respecto a una fracción de terreno ubicado en el Ejido Santa Librada de esta Ciudad Victoria, Tamaulipas, consistente en un Lote de terreno, que es identificado con el número 21, parcela 34 P1, ZI, con una superficie total de 1,600.00 (un mil seiscientos metros cuadrados), el cual se encuentra inscrito en el Instituto



registral y catastral de esta ciudad, con el número de Finca 81236, en el Municipio de Victoria, Tamaulipas.

Por otro lado, manifestó que el precio de la operación lo fue la cantidad de \$80,000.00 (ochenta mil pesos 00/100 moneda nacional), afirmando haber cubierto la misma.

Por último, señaló que el demandado ha sido omiso en formalizar la escritura correspondiente.

Quinto. Estudio. La parte actora para acreditar su acción, exhibió las siguientes documentales:

Consistente en un contrato denominado compraventa a plazos, el cual fuera celebrado por las partes del presente procedimiento el día seis de octubre de dos mil veinte y ratificado ante la fe del Notario Público 81 con ejercicio en esta ciudad, siendo que el objeto del mismo fue una fracción de terreno ubicado en el Ejido Santa Librada de esta Ciudad Victoria, Tamaulipas, consistente en un Lote de terreno, que es identificado con el número 21, parcela 34 P1, ZI, con una superficie total de 1,600.00 (un mil seiscientos metros cuadrados), en el cual se pactó el precio total de \$80,000.00 (ochenta mil pesos 00/100 moneda nacional).

Y Carta Finiquito respecto al contrato de compraventa, la cual fue debidamente ratificada ante fedatario público.

Documentales a las cuales se gradúa de valor probatorio conforme lo disponen los artículos 398 y 402 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, y con las cuales se justifica que las partes del presente sumario celebraron un contrato de compraventa respecto a una fracción de terreno que es identificado con el número 21, parcela 34 P1, ZI, con una superficie total de 1,600.00 (un mil seiscientos metros cuadrados) y que el precio pactado fue cubierto en su totalidad.

En seguida procede el estudio de la acción de otorgamiento y firma de escrituras 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 la propiedad del primero no haya sido debidamente transferida conforme a lo dispuesto en la ley 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 rehúse 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. Una vez analizadas las pruebas de la autora del juicio, así como el allanamiento de la parte demandada, es que se determina la procedencia de la acción pro forma o de otorgamiento de escritura.

Así se considera, en virtud de que el actor probó que adquirió por compraventa informal el inmueble objeto del contrato en cuestión; realizó el pago total pactado y, que el demandado se rehúsa ha otorgar las escrituras respectivas; precisándose que el último de los elementos al ser un hecho negativo, le correspondía al demandado justificar lo contrario.

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 realizar los actos necesarios para que se produzca la traslación de la propiedad del bien enajenado, y, que debe otorgar al comprador - en el caso *****- los documentos legalmente necesarios para acreditar el traslado de dominio; es que se condena a la parte reo al otorgamiento,

firma y entrega de la escritura pública que refiere el contrato de compraventa y que se reclama en la prestación identificada con el inciso a.

Por último, se absuelve a los demandados del pago de gastos y costas originados con la tramitación del asunto, al no haber suscitado controversia alguna y por ende no haber actuado con temeridad o mala fe.

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

Primero. La parte actora demostró convenientemente los hechos constitutivos de la acción de otorgamiento de escritura; mientras que los demandados no comparecieron al presente sumario.

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

Tercero. Se condena al demandado ***** , al otorgamiento y firma de la escritura pública concerniente a la venta que le hicieran a ***** , respecto al bien inmueble señalado en el contrato de compraventa y que se reclama en la prestación identificada con el inciso a.

Precisándose que en caso de negativa a otorgar la escritura referida, este juzgador lo hará en su rebeldía en conformidad



con el ordinal 656 fracción V, de la ley del proceder civil local.

Cuarto. Se absuelve al demandado del pago de gastos y costas, en razón de no haber suscitado controversia alguna, y de no haber obrado con temeridad o mala fe.

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'RGC/L'AMM/L'FCL. Exp.00723/2019

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 86/2021 dictada el (JUEVES, 13 DE MAYO DE 2021) por el JUEZ, constante de 11 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 Séptima Sesión Extraordinaria 2021 del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 16 de julio de 2021.