



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
SÉPTIMA SALA UNITARIA EN
MATERIAS
CIVIL Y FAMILIAR

--- **RESOLUCIÓN.- 59 (CINCUENTA Y NUEVE).**-----

--- Ciudad Victoria, Tamaulipas, veintiocho de septiembre de dos mil veintiuno.-----

--- V I S T O para resolver el presente toca **55/2021**, formado con motivo del recurso de apelación interpuesto por la parte actora en contra del auto de ocho de febrero de dos mil veintiuno, dictado por la Juez Cuarto de Primera Instancia de lo Civil del Segundo Distrito Judicial del Estado con residencia en Altamira, Tamaulipas, en en los autos del folio 22/2021, relativo al Juicio Sumario Civil sobre Otorgamiento de Escritura promovido por ***** en contra de *****; visto el escrito de expresión de agravios, la resolución impugnada, con cuanto más consta en autos y debió verse; y:-----

----- **R E S U L T A N D O** -----

--- **PRIMERO.-** El auto impugnado es del tenor literal siguiente.-----

“RAZÓN DE CUENTA.- Por recibido escrito presentado en fecha (03) tres de febrero de dos mil veintiuno, y con el cual da cuenta el Secretario de Acuerdos del Juzgado, a la Titular del mismo.- DOY FE.-----

--- *En Ciudad Altamira, Tamaulipas, ocho de febrero del año dos mil veintiuno.*-----

--- *Téngase por presentado a la C. ***** con su escrito de cuenta, en términos del mismo y una vez visto su contexto, se le previene para que dentro del improrrogable término de (3) tres días, EXHIBA LA DOCUMENTAL CORRESPONDIENTE A LA PREPARACIÓN DEL JUICIO QUE PRETENDE INICIAR, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN QUE REFIERE EN LOS HECHOS DE SU DEMANDA, QUE*

*EL CONTRATO DE COMPRAVENTA DEL BIEN INMUEBLE DEL CUAL SOLICITA LA FIRMA DE LA ESCRITURA (ACCIÓN PROFORMA) Y EN EL CUAL BASA SU ACCIÓN, FUE DE MANERA VERBAL; con el apercebimiento que de no hacerlo, no se le dará curso a su promoción.- Se ordena dar al escrito de promoción inicial el número **RESERVADA 22/2021**, para efectos de mejor identificación.- Se tiene por señalado el domicilio que se indica el promovente, para oír y recibir notificaciones, autorizando para los mismos fines a las personas que menciona en su escrito.- **NOTIFIQUESE personalmente.** Así y con fundamento en los artículos 1, 4, 63, 108, 247, 249 y 252 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Tamaulipas, lo acordó y firma la licenciada **MARÍA DE LOURDES DOMÍNGUEZ GÓMEZ**, Jueza del Juzgado Cuarto de Primera Instancia de lo Civil del Segundo Distrito Judicial en el Estado ante el **LICENCIADO FRANCISCO CRUZ PIERREZ**, Secretario de Acuerdos que autoriza y da fe.--”*

--- **SEGUNDO.**- Inconforme con el auto que ha quedado transcrito, ***** , interpuso en su contra recurso de apelación, el que fue admitido en ambos efectos, mediante proveído de veintidós de febrero de dos mil veintiuno; se remitieron los autos originales al Honorable Supremo Tribunal de Justicia del Estado, y por Acuerdo Plenario del seis de julio de dos mil veintiuno, fueron turnados a esta Séptima Sala Unitaria en Materias Civil y Familiar para la substanciación del recurso de apelación de que se trata; se radicó el presente Toca mediante acuerdo de siete de julio siguiente y se tuvo a la recurrente expresando en tiempo y forma los motivos de inconformidad que estima le causa la resolución recurrida, quedando los autos en estado de dictar



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
SÉPTIMA SALA UNITARIA EN
MATERIAS
CIVIL Y FAMILIAR

TOCA 55/2021

3

resolución, y se emite la misma al tenor del siguiente:-----

----- **CONSIDERANDO** -----

--- **PRIMERO.**- Esta Séptima Sala Unitaria en Materias Civil y Familiar es competente para conocer y resolver el recurso de apelación a que se contrae el presente toca, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 26, 27 y 28 fracción III de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado, y el acuerdo plenario de tres de junio de dos mil ocho.-----

--- **SEGUNDO.**- ***** ***** ***** , expresó como motivos de inconformidad en escrito de dieciséis de febrero de dos mil veintiuno, que obra a fojas seis a la ocho del toca; los cuales consisten en lo que a continuación se transcribe:-

“AGRAVIO PRIMERO: Irroga agravio lo expuesto por la jueza de origen en la parte de su acuerdo que impone la obligación a la suscrita de que para ejercer la acción de firma de escritura, debo necesariamente exhibir documento en el que conste la celebración del contrato de compraventa del que se derive la acción de otorgamiento de escritura.

Efectivamente causa agravio dicha consideración de la Jueza de Primera Instancia, al exigir la exhibición del contrato por escrito, pues de existir el contrato por escrito, haría innecesario la instauración del juicio que se pretende accionar.

Es de destacarse que en mi demanda inicial hago mención que dentro del procedimiento acreditaré los elementos de la compraventa, el contrato fue verbal, por lo tanto no estoy obligado a exhibir un documento cuando no existe.

En el juicio de acción proforma no se requiere que se exhiba ningún documento, dado que es precisamente

en el procedimiento en el cual el actor acreditará los elementos constitutivos de su demanda (acción).

La ley establece que para la procedencia de dicha acción lo es:

- a).- Que existe un acuerdo de voluntades.*
- b).- La existencia de un contrato de compraventa (el objeto integrado por la cosa y el precio).*
- c).- Que se cumplió con la obligación correspondiente.*

Desde luego, dichos elementos se acreditarán en juicio.

AGRAVIO SEGUNDO.- *Causa agravio la consideración de la jueza de que es menester promover juicio previo, es decir, medios preparatorios a juicio, lo cual se traduce en ejercer una doble acción.*

El hecho de que la jueza me imponga la obligación de que previo acudir al juicio sumario sobre firma de escritura debo preparar el juicio, ese hecho resulta incongruente, pues ya a nada práctico conduciría el sumario, si ya previamente se acredita la existencia del contrato de compraventa.

En el juicio sumario civil sobre firma de escritura no se impone como presupuesto procesal la existencia de un contrato por escrito previo o un reconocimiento judicial previo, ya que es en el juicio sumario en el que se acreditarán los elementos del contrato.

La acción de otorgamiento de escritura o proforma, procede cuando la ley exija determinada forma para un contrato y esta no se hubiera realizado; de manera que tratándose de un contrato de compraventa, para que cualquiera de las partes contratantes pueda exigir que se dé al contrato la forma requerida por la ley, como pudiera ser que el obligado extienda la escritura correspondiente del acto jurídico realizado de modo informal, debe acreditarse por parte interesada la existencia de los elementos esenciales del contrato de compraventa.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
SÉPTIMA SALA UNITARIA EN
MATERIAS
CIVIL Y FAMILIAR

Violenta la jueza mi garantía a la tutela jurisdiccional prevista en el artículo 17 de la Constitución Política de lo Estados Unidos Mexicanos, entendida como el derecho subjetivo público que toda persona tiene, dentro de los plazos y términos que fijen las leyes, para acceder de manera expedita a tribunales independientes e imparciales, plantear una pretensión o a defenderse de ella, con el fin de que, a través de un proceso en el que se respeten ciertas formalidades, se decida sobre la pretensión o la defensa y, en su caso, se ejecuta esta decisión.

Sirve de apoyo a lo anterior, la siguiente tesis con número de registro 172112 Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, que al tenor establece:

“ACCIÓN PROFORMA. PARA SU PROCEDENCIA DEBE ACREDITARSE LA REALIZACIÓN DE UN CONTRATO CON TODOS LOS REQUISITOS EXIGIDOS POR LA LEY (COMPRAVENTA). (La transcribe).”

--- **TERCERO.-** Los conceptos de agravio propuestos por la apelante se analizarán de forma conjunta por la relación que tienen entre sí.-----

--- En ellos, expone que la juez de primera instancia violentó su garantía a la tutela jurisdiccional prevista en el artículo 17 de la Constitución Política de lo Estados Unidos Mexicanos, en virtud de que le impuso la obligación de que previo a ejercer la acción de otorgamiento y firma de escritura, debe exhibir el documento en el que conste la celebración del contrato de compraventa, a través de los medios preparatorios a juicio; lo cual, -indica la recurrente- es incorrecto, porque en la demanda hizo mención que dentro del procedimiento acreditará los elementos del contrato

verbal de compraventa que celebró y, por tanto, no está obligado a exhibir el documento que la juez refiere.-----

--- Los agravios así sintetizados, se estiman fundados y suficientes para la revocación del auto impugnado.-----

--- En efecto, en la especie se tiene que la aquí apelante ***** , mediante escrito presentado el diecisiete de febrero de dos mil veintiuno, ocurrió en la vía sumaria civil, a ejercitar la acción de otorgamiento de escritura en contra de ***** de quien reclamó como prestaciones:-----

*“A).- El otorgamiento y firma de escritura pública del contrato privado celebrado de manera verbal, respecto al bien inmueble ubicado en calle ***** , el cual se llevó a cabo el día ***** .*

B).- En caso de negativa de la demandada a firmar la escritura correspondiente respecto al bien inmueble antes mencionado, éste Tribunal lo haga en su rebeldía.

C).- El pago de gastos y costas que se me originen por la tramitación del presente juicio.”

--- Sustentó su demanda en los siguientes hechos.-----

*“1.- El ***** , la suscrita celebré contrato verbal de compraventa con el C. ***** , respecto del bien inmueble ubicado en Calle ***** .*

Con las siguientes medidas y colindancias:

- Al norte en 8 mts con *****.*
- Al sur en 8 mts con calle *****.*
- Al este en 25 mts con *****.*
- Al oeste en 25 mts con *****.*



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
SÉPTIMA SALA UNITARIA EN
MATERIAS
CIVIL Y FAMILIAR

2.- En el contrato traslativo de dominio, acordamos el objeto, el precio y la forma de pago.

3.- El precio fijado por la operación de compraventa lo fue _____ de

*****cantidad de dinero que fue cubierta en doce pagos mensuales de *****cada uno, los cuales eran pagaderos en el domicilio del demandado los días ** de cada mes, para lo cual asistía la suscrita al domicilio ubicado _____ en

tratando siempre de ir acompañada de alguna persona, pues a veces no se encontraba el demandado y dejaba el dinero con quien se encontrara en su domicilio, por lo que no se me expedía el recibo correspondiente.

4.- Es importante mencionar que la suscrita he liquidado el precio total del inmueble materia de la compraventa, lo cual acreditaré debidamente en el procedimiento. Al momento de la celebración del contrato y habiendo dado el primer pago, el vendedor en ése momento me hizo entrega y me dio posesión material del inmueble motivo de la compraventa.

5.- Una vez que liquidé el precio del inmueble y que lo fue en el mes de ***** la parte vendedora me manifestó que en virtud de haber finiquitado l trato y el precio total de la operación de compraventa, me firmaría la escritura en instrumento público ante el notario de mi elección, por lo que le manifesté que acudiéramos a un notario, diciéndome que si no había ningún problema, sin embargo, en innumerables ocasiones faltó a la cita de la firma de escritura ante notario público.

A pesar de las múltiples ocasiones que le he solicitado al demandado para que me firme la escritura pública del contrato privado, éste se ha negado sin justificación, solo aduciendo falta de tiempo, por lo que

no se ha podido elevar a escritura pública la operación de compraventa, motivo por el cual se instauró el presente juicio.

6.- Desde la fecha en que se me transmitió la propiedad y la posesión del inmueble objeto de la compraventa y motivo del presente juicio, la suscrita he tenido ininterrumpidamente la posesión del inmueble en mención.”

--- Por acuerdo de tres de febrero de dos mil veintiuno en curso, la juez de primer grado determinó:-----

*“--- Téngase por presentado a la C. ***** con su escrito de cuenta, en términos del mismo y una vez visto su contexto, se le previene para que dentro del improrrogable término de (3) tres días, EXHIBA LA DOCUMENTAL CORRESPONDIENTE A LA PREPARACIÓN DEL JUICIO QUE PRETENDE INICIAR, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN QUE REFIERE EN LOS HECHOS DE SU DEMANDA, QUE EL CONTRATO DE COMPRAVENTA DEL BIEN INMUEBLE DEL CUAL SOLICITA LA FIRMA DE LA ESCRITURA (ACCIÓN PROFORMA) Y EN EL CUAL BASA SU ACCIÓN, FUE DE MANERA VERBAL; con el apercibimiento que de no hacerlo, no se le dará curso a su promoción.- Se ordena dar al escrito de promoción inicial el número **RESERVADA 22/2021**, para efectos de mejor identificación.- Se tiene por señalado el domicilio que se indica el promovente, para oír y recibir notificaciones, autorizando para los mismos fines a las personas que menciona en su escrito.- **NOTIFIQUESE personalmente.** Así y con fundamento en los artículos 1, 4, 63, 108, 247, 249 y 252 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Tamaulipas, lo acordó y firma la licenciada **MARÍA DE LOURDES DOMÍNGUEZ GÓMEZ**, Jueza del Juzgado Cuarto de Primera Instancia de lo Civil del Segundo Distrito Judicial en el Estado ante el*



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
SÉPTIMA SALA UNITARIA EN
MATERIAS
CIVIL Y FAMILIAR

LICENCIADO FRANCISCO CRUZ PIERREZ,
Secretario de Acuerdos que autoriza y da fe.

--- En el proveído transcrito, que da materia al presente recurso de apelación, la Juez previno a la recurrente para que exhiba la documental correspondiente a la preparación del juicio que pretende iniciar (otorgamiento y firma de escritura).-----

--- La forma de proceder de la A quo, se estima desacertada, pues como bien refiere el recurrente, la exhibición del documento en el que conste la celebración del contrato verbal de compraventa, a través de los medios preparatorios a juicio, no es un requisito para la procedencia de la acción proforma intentada.-----

--- En efecto, la acción de otorgamiento de escritura o proforma procede cuando la ley exija determinada forma para un contrato y ésta no se hubiere realizado; de manera que tratándose de un contrato de compraventa para que cualquiera de las partes contratantes pueda exigir que se dé al contrato la forma requerida por la ley, como pudiera ser que el obligado extienda la escritura correspondiente del acto jurídico realizado de modo informal, debe acreditarse por parte interesada la existencia de los elementos esenciales del contrato de compraventa.-----

--- Ahora bien, la compraventa es un contrato en virtud del cual uno de los contratantes, llamado vendedor, se obliga a transferir el dominio de una cosa o un derecho a otro, llamado comprador, quien a su vez se obliga a pagar un precio cierto y en dinero, y el objetivo principal que se persigue en este contrato es el de transmitir el dominio de

las cosas o derechos. De esta forma, los elementos constitutivos de la acción que nos ocupa son la celebración del contrato informal de compraventa ya sea de forma verbal o por escrito, y el cumplimiento de las obligaciones impuestas en el propio acuerdo de voluntades, así, por lo general, tratándose del comprador, la satisfacción del precio convenido, y del vendedor, la entrega de la cosa. Y es que, se trata de las condiciones singulares de la relación en que se fundamenta la acción de otorgamiento de escritura, de tal manera, que con su acreditamiento el actor demuestra la existencia de la obligación y su exigibilidad, circunstancias por las que le corresponde el ejercicio de la acción en examen.-----

--- Lo anterior se traduce en el acreditamiento de los siguientes elementos: **1.** El consentimiento -conformado por la existencia del acuerdo de voluntades entre las partes respecto de los términos del contrato- y, **2.** El objeto -integrado por la cosa y el precio-.-----

--- Efectivamente, la finalidad de la acción de otorgamiento de escritura es únicamente dar a un contrato la forma exigida por la ley, lo que implica su existencia previa, de tal suerte que, el demandante pretende exclusivamente colmar un requisito legal para que el contrato, ya existente, adquiera plena validez.-----

--- En este orden de ideas, si bien es cierto la fracción II del artículo 248 del Código de Procedimientos Civiles del Estado establece que deberá acompañarse a toda demanda o contestación, el documento o documentos en que la parte



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
SÉPTIMA SALA UNITARIA EN
MATERIAS
CIVIL Y FAMILIAR**

interesada funde su derecho, también lo es que cuando la acción no se basa en un derecho que se encuentre consignado en un determinado documento que la parte actora esté obligado a exhibir precisamente en su demanda, sino en hechos susceptibles de comprobarse durante el juicio por cualquiera de los medios establecidos por la ley, pueden tenerse por exhibidos durante el periodo probatorio los documentos o pruebas respectivas.-----

--- De manera que, si en el caso que nos ocupa la ahora recurrente no aportó con su demanda el documento base de la acción por no existir contrato de compraventa por escrito, sino lo que pretende probar con la instauración del juicio sobre otorgamiento de escritura, es precisamente la existencia de ese contrato que celebró de forma verbal el tres de octubre de dos mil cuatro con ***** y, por ende, se eleve a la categoría de escritura pública; entonces, contra lo que sostuvo el juez de primer grado, deberá admitirse a trámite la demanda en la vía y forma propuestas, pues de considerar lo contrario y conminarlo a exhibir la documental correspondiente a la preparación del juicio sobre otorgamiento y firma de escritura, se estaría inobservando la garantía a la tutela jurisdiccional prevista en el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, entendida como el derecho público subjetivo que toda persona tiene, dentro de los plazos y términos que fijen las leyes, para acceder de manera expedita a tribunales independientes e imparciales, a plantear una pretensión o a defenderse de ella, con el fin

de que, a través de un proceso en el que se respeten ciertas formalidades, se decida sobre la pretensión o la defensa y, en su caso, se ejecute esa decisión; máxime, que el ordinal 413 del Código Adjetivo Civil no prevé la preparación del aludido juicio.-----

--- Así, de conformidad con lo dispuesto por el primer párrafo del artículo 926 del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado, a fin de reparar el agravio causado al recurrente, lo procedente es la revocación del auto ocho de febrero de dos mil veintiuno que desechó la demanda promovida por ***** , dictado por la Juez Cuarto de Primera Instancia Civil, del Segundo Distrito Judicial del Estado, con residencia en Altamira, Tamaulipas, y en su lugar dictar otro, en los siguientes términos:-----

“--- Ciudad Altamira, Tamaulipas, a ocho de febrero de dos mil veintiuno.-----

*--- Por presentada a la C. ***** , dentro del juicio en que se actúa y visto el contexto de su escrito de cuenta, se le tiene promoviendo juicio sumario civil sobre otorgamiento y firma de escritura en contra de ***** , quien tiene su domicilio en calle*

******; sin embargo, como no exhibe la copia de traslado del escrito de demanda, se le previene para que en el término de tres días exhiba la misma, apercibida de que en caso de no hacerlo, se desechará de plano la demanda.-----*

--- Téngase a la compareciente señalando como domicilio para oír y recibir notificaciones el ubicado en calle



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
SÉPTIMA SALA UNITARIA EN
MATERIAS
CIVIL Y FAMILIAR**

***** autorizando en términos del artículo 68 Bis del Código de Procedimientos Civiles del Estado, al licenciado ***** , no así a los demás profesionistas mencionados toda vez que no cuentan con registro de su título profesional en este Tribunal; asimismo, se le autoriza para que tenga acceso a los medios electrónicos en cuanto a las promociones digitalizadas y las notificaciones que se lleguen a ordenar, aún las de carácter personal le sean realizadas a través del correo electrónico *****.

--- Lo anterior, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 2º., 4º., 247 y 248 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

--- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE A LA PARTE DEMANDADA.”

--- En las relatadas consideraciones, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 926 del Código de Procedimientos Civiles, se revoca el auto de tres de febrero de dos mil veintiuno, dictada por la Juez Cuarto de Primera Instancia de lo Civil del Segundo Distrito Judicial en el Estado con residencia en Altamira, Tamaulipas.

--- Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 105, fracción II, 106, 108, 112, 113, 114, 115, 118, 947, fracción VII, y 949 del Código de Procedimientos Civiles, se resuelve:

--- **PRIMERO.-** Ha resultado fundado el motivo de inconformidad expresado por ***** , en contra del auto de ocho de febrero de dos mil veintiuno, dictada por la Juez Cuarto de Primera Instancia de lo Civil del Segundo

Distrito Judicial en el Estado con residencia en Altamira,
Tamaulipas.-----

--- **SEGUNDO.-** Se revoca el auto a que alude el punto
resolutivo que antecede, para quedar en los términos
precisados en la parte final del considerando tercero de esta
resolución.-----

--- **NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.-** En su momento
procesal oportuno remítase copia de la presente resolución
al juzgado su procedencia y en su oportunidad archívese el
toca como asunto debidamente concluido.-----

--- Así lo resolvió y firma el C. LIC. MAURICIO GUERRA
MARTÍNEZ, Magistrado de la Séptima Sala Unitaria en
Materias Civil y Familiar del H. Supremo Tribunal de Justicia
en el Estado, ante el Secretario de Acuerdos C. LIC. JOSÉ
LUIS RICO CÁZARES, quien autoriza y DA FE.-----

Lic. Mauricio Guerra Martínez
Magistrado

Lic. José Luis Rico Cázares
Secretario de Acuerdos

--- Se publicó en lista del día.- CONSTE.-----
L'MGM/L'JLRC/L'ESD/I'ktw-



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
SÉPTIMA SALA UNITARIA EN
MATERIAS
CIVIL Y FAMILIAR**

La licenciada Elizabeth Sosa Dávila, Secretaria Proyectista, adscrita a la Séptima Sala Unitaria, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución cincuenta y nueve, dictada el martes, 28 de septiembre de 2021, por el Magistrado Mauricio Guerra Martínez, constante de catorce 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, datos de identificación del bien inmueble objeto del contrato base de la acción, así como los montos y fechas de pago pactadas; información que se considera legalmente como confidencial, sensible o reservada, por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.

ACTUACIONES

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 Décima Primera Sesión Ordinaria del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 04 de noviembre de 2021.