GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

SENTENCIA NUMERO 222 (DOSCIENTOS VEINTIDÓS).

Altamira, Tamaulipas, a (22) veintidós de Septiembre de dos mil veintidós (2022).

V I S T O para resolver los autos del expediente número 00**145/2022** relativo al juicio Sumario Civil sobre Otorgamiento de Escritura **promovido por **********, en contra de **********, ********** con sede en Tampico, Tamaulipas, y **********.**

R E S U L T A N D O

PRIMERO. Por escrito presentado el veinticuatro de Febrero de dos mil veintidós comparece ante este juzgado **********, promoviendo juicio Sumario Civil sobre Otorgamiento de Escritura en contra de **********, ********** con sede en Tampico, Tamaulipas, y **********, de quienes reclama las siguientes prestaciones:

a) La firma de la escritura a mi favor del inmueble que se describirá en el punto 1 de hechos del presente escrito.

b) Como consecuencia de lo anterior, la inscripción ante Catastro Municipal así como en el **********, del inmueble que más adelante se señalará a favor del suscrito.

Fundándose para ello en los hechos que refiere y en las disposiciones legales que estimó aplicables al caso, exhibiendo los documentos que son el fundamento de su acción.

SEGUNDO. Este Juzgado por auto de fecha uno de Marzo de dos mil veintidós, da entrada a la demanda en la vía y forma propuesta, mandándose admitir, tramitar y registrar en el libro correspondiente, también se ordenó emplazar y correr traslado a la parte demandada, haciéndole saber que se le concede el término de DIEZ días para que produjera su contestación, si para ello tuviere excepciones legales que hacer valer.- Consta en autos que con fecha nueve de Marzo de dos mil veintidós se emplaza vía

Comunicación Procesal al ********** con sede en Tampico, Tamaulipas.- Consta en autos que previo citatorio de espera, con fecha uno de Junio de dos mil veintidós, se emplaza a **********, con los resultados visibles en autos.- Asimismo, previo citatorio de espera, con fecha veintidós de Junio de dos mil veintidós se emplaza a la **********, con los resultados visibles en autos, y a quien por auto del once de Julio del año en curso y por conducto de la C.P. **********, en su carácter de Jefa de la Dirección de Catastro del municipio de Altamira, Tamaulipas, se le tuvo dando contestación a la demanda instaurada en su contra, y por opuestas las excepciones legales que hace valer, con lo cual se dio vista a la parte contraria por el termino de tres días para que manifestara lo que a su interés convenga, lo que realiza la actora por auto de fecha quince de Julio del presente año.- Por auto del quince de Julio de dos mil veintidós, se ordena abrir el juicio a prueba por el término de veinte días comunes a las partes divididos en dos periodos de diez días cada uno, sirviendo el primero para ofrecer pruebas y el segundo para el desahogo de las que se hubieren admitido, asentándose el computo probatorio por la Secretaria de Acuerdos de este juzgado.- Por auto de fecha siete de Septiembre de dos mil veintidós, se cita a las partes a oír sentencia, misma que se procede a realizar en los términos siguientes:

C O N S I D E R A N D O

PRIMERO. Este Juzgado de Primera Instancia de lo Civil del Segundo Distrito Judicial en el Estado, es competente para resolver del presente JUICIO SUMARIO CIVIL en nombre de la ley, de conformidad con lo dispuesto por los Artículos 102 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Tamaulipas, 2º, 4º, 172, 173, 184 fracción I, 192, 195 del Código de Procedimientos Civiles en vigor en el Estado, 1, 2, 3 fracción II, 4° fracción I, 38, 47 fracción I de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

SEGUNDO. La vía Sumaria Civil elegida por el actor para ejercitar su acción personal pretensiva relativa al otorgamiento de Escritura, es la correcta de acuerdo a lo establecido por el Artículo 470 del Código de Procedimientos Civiles en vigor.

TERCERO. En el presente caso comparece **********, promoviendo Juicio Sumario Civil sobre Otorgamiento de Escritura en contra de **********, ********** con sede en Tampico, Tamaulipas, y **********, de quienes reclama las prestaciones que han quedado señaladas y descritas en el resultando primero del presente fallo, que en obvio de innecesarias repeticiones se tienen por reproducidos en el presente fallo como si se insertasen a la letra.

Por su parte, ********** e ********** con sede en Tampico, Tamaulipas, no comparecen a juicio.

Por su lado, la **********, al producir su contestación, niega las prestaciones que se le reclaman, fundándose para ello en los hechos que refiere y que por economía procesal se tienen aquí por reproducidos en todas y cada una de sus partes como si a la letra se insertaran.

CUARTO. El artículo 113 del Código Adjetivo Civil del Estado, impone que: **al pronunciarse sentencia se estudiarán previamente las excepciones que no destruyen la acción, y si alguna de ellas fuere procedente, se abstendrá el juez de entrar al fondo del negocio dejando a salvo los derechos del actor. Pero si dichas excepciones no fueren procedentes, se decidirá el fondo del negocio condenando o absolviendo según el resultado de la valuación de las pruebas aportadas por las partes.** En tal imperio, es pertinente establecer que en el presente caso no existe excepción dilatoria alguna que se haya propuesto, ni alguna que de oficio y vista como presupuesto procesal deba atender este tribunal, puesto que las de falta de acción que opone el reo, no pueden considerarse como excepciones sino como un desconocimiento del derecho sustantivo de la actora, lo cual es de

estudiarse al resolver el fondo del negocio; por lo que debe entonces entrarse al fondo del asunto.- Por otra parte, el artículo 273 del citado Código, **establece que el actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones, pero que sólo cuando el actor haya probado los hechos fundatorios de su acción, el reo estará obligado a la contraprueba que demuestre la inexistencia de los hechos probados por el actor, o bien a demostrar hechos que sin excluir los hechos probados, vengan a impedir o extinguir sus efectos jurídicos.**

• Bajo este marco legal, y a efecto de justificar su acción la **PARTE ACTORA** ofrece las siguientes probanzas:

1. DOCUMENTAL PÚBLICA. Consistente en copia fotostática simple de la certificada por Notario Público, relativa a la escritura número cinco mil ciento quince, volumen ciento veinticinco, de fecha veintitrés de Febrero de dos mil dos, levantada ante la fe del LICENCIADO **********, Notario Público numero ********** en Tampico, Tamaulipas, que contiene CONTRATO DE COMPRAVENTA celebrado por **********, con el consentimiento de su esposa **********, como “el vendedor”, y **********, como “comprador”, respecto de la vivienda identificada como **********; y que asimismo contiene CONTRATO DE CRÉDITO CON GARANTÍA HIPOTECARIA celebrado por el ********** y **********, destinado para la adquisición de dicho inmueble.- Visible a fojas 14 a 19.- Documento al que no obstante haberse exhibido en copia simple, se concede valor probatorio bajo el principio de buena fe procesal, para tener por acreditado lo vertido de la misma.

2. DOCUMENTAL PÚBLICA. Consistente en certificado acompañado del certificado de registración, expedidos por el Instituto Registral y Catastral del Estado de Tamaulipas en fecha siete de Septiembre de dos mil veintiuno, en relación a la FINCA NÚMERO ********** DEL MUNICIPIO DE ALTAMIRA, TAMAULIPAS.- Visible a

fojas 12 y 13.- Probanza a la que se otorga valor probatorio en términos de los artículos 324, 325 y 397 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

3. DOCUMENTAL PRIVADA. Consistente en CONTRATO PRIVADO DE PROMESA DE COMPRAVENTA celebrado por **********, como “promitente vendedor”, y por otra parte **********, como “promitente comprador”, en fecha treinta de Agosto de dos mil diez, respecto del bien inmueble identificado como **********; CON CLAVE CATASTRAL **********.- Visible a foja 20 a 22.- Probanza a la que se otorga valor probatorio en términos de los artículos 324, 329, 330 y 398 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

4. DOCUMENTAL PRIVADA. Consistentes en recibo de dinero de fecha treinta de Octubre de dos mil diez por la cantidad de $50,000.00 (CINCUENTA MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL) recibido por ********** de **********; y recibo de dinero de fecha treinta de Septiembre de dos mil diez por la cantidad de $50,000.00 (CINCUENTA MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL) recibido por ********** de **********.- Visibles a fojas 23 y 24.- Probanza a la que se otorga valor probatorio en términos de los artículos 324, 329, 330 y 398 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

5. CONFESIONAL POR POSICIONES a cargo de ******** .** Probanza que no se desahogó en virtud de la incomparecencia del absolvente como se desprende de la constancia de fecha treinta de Agosto de dos mil veintidós visible a foja 160, declarándose confeso de las posiciones calificadas de legales mediante auto del cinco de Septiembre de dos mil veintidós, teniéndose por ciertos los siguientes hechos:

1. SÍ ES CIERTO QUE CONOCE AL SEÑOR **********.

2. SÍ ES CIERTO QUE CELEBRÓ PROMESA DE COMPRA VENTA CON EL SEÑOR **********.

3. SÍ ES CIERTO QUE LA PROMESA DE COMPRA VENTA QUE CELEBRÓ CON EL SEÑOR ********** FUE RESPECTO DEL INMUEBLE IDENTIFICADO **********, CON SUPERFICIE DE 126.00 METROS CUADRADOS.

4. SÍ ES CIERTO QUE EN DICHA PROMESA DE VENTA USTED SE COMPROMETIÓ A VENDER EL INMUEBLE AL SEÑOR **********.

5. SÍ ES CIERTO QUE SE PACTÓ COMO PAGO DE LA OPERACIÓN LA CANTIDAD DE $200,000.00 (DOSCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.).

7. SÍ ES CIERTO QUE HASTA LA FECHA ACTUAL EL INMUEBLE IDENTIFICADO **********, CON SUPERFICIE DE 126.00 METROS CUADRADOS, SIGUE ESTANDO A SU NOMBRE.

8. SÍ ES CIERTO QUE HASTA LA FECHA ACTUAL SIGUE SIN OTORGARLE LA ESCRITURA DEFINITIVA DE COMPRA VENTA AL SEÑOR **********.

Probanza a la que se otorga valor probatorio en términos de los artículos 306, 392, 393 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado en cuanto beneficie a sus intereses.

6. DECLARACIÓN DE PARTE a cargo de ******** .** Probanza que no se desahogó en virtud de la incomparecencia del absolvente como se desprende de la constancia de fecha treinta de Agosto de dos mil veintidós visible a foja 160.

7. TESTIMONIAL. Desahogada el veintinueve de Agosto de dos mil veintidós a cargo de ********** y **********, como se desprende de la constancia visible a fojas 156 a 159, en los siguientes términos:

- - - En relación a **********:

Preguntas en los términos del artículo 371, Fracción V, del Código de Procedimientos Civiles en vigor:

1.- SI ES PARIENTE POR CONSANGUINIDAD O AFINIDAD DE ALGUNO DE LOS LITIGANTES Y EN QUÉ GRADO, CONTESTÓ: NO.-

2.- SI ES DEPENDIENTE O EMPLEADO DE LA QUE LO PRESENTARE, O TIENE CON ELLA SOCIEDAD O ALGUNA OTRA RELACIÓN DE INTERÉS, CONTESTÓ: NO.-

3.- SI TIENE INTERÉS DIRECTO O INDIRECTO EN EL PLEITO, CONTESTÓ: NO.-

4.- SI ES AMIGA ÍNTIMA O ENEMIGA DE ALGUNO DE LOS LITIGANTES, CONTESTÓ: NO.-

Interrogatorio Directo:

3.- CONOCE EL TESTIGO EL INMUEBLE IDENTIFICADO COMO **********, CON SUPERFICIE DE 126.00 METROS CUADRADOS.- CONTESTÓ.- SÍ, SI LA CONOZCO, ES UNA PROPIEDAD QUE ADQUIRIÓ EL SEÑOR **********.-

4.- SABE Y LE CONSTA AL TESTIGO, QUIEN TIENE LA POSESIÓN DEL INMUEBLE IDENTIFICADO COMO **********, CON SUPERFICIE DE 126.00 METROS CUADRADOS.- CONTESTÓ.- LA TIENE EN POSESIÓN **********.-

5.- SABE EL TESTIGO DESDE CUANDO TIENE LA POSESIÓN DEL INMUEBLE QUE MENCIONA EN EL PUNTO ANTERIOR EL SEÑOR **********.- CONTESTÓ.- SÍ.-

6.- SABE Y LE CONSTA AL TESTIGO EL MOTIVO POR EL QUE EL SEÑOR ********** TIENE LA POSESIÓN DEL INMUEBLE IDENTIFICADO COMO **********, CON SUPERFICIE DE 126.00 METROS CUADRADOS.- CONTESTÓ.- SÍ, ÉL LA ADQUIRIÓ POR MEDIO DE UN CONTRATO DE COMPRAVENTA AL SEÑOR**********.-

7.- SABE EL TESTIGO QUIEN ERA EL PROPIETARIO DEL INMUEBLE MENCIONADO EN EL PUNTO 4, ANTES DE ADQUIRIRLO EL SEÑOR **********.- CONTESTÓ.- SÍ ERA EL SEÑOR********** EL DUEÑO ANTERIOR.-

8.- SABE Y LE CONSTA AL TESTIGO, QUIEN LE COMPRO EL INMUEBLE IDENTIFICADO COMO **********, CON SUPERFICIE DE 126.00 METROS CUADRADOS, AL SEÑOR **********.- CONTESTÓ.- LA COMPRÓ EL SEÑOR **********, EL TREINTA DE AGOSTO DE L DOS MIL DIEZ.-

9.- SABE Y LE CONSTA, SI EL SEÑOR **********, ADQUIRIÓ EL INMUEBLE SEÑALADO EN EL PUNTO ANTERIOR, POR COMPRA QUE DE ÉL HIZO AL SEÑOR **********.- CONTESTÓ.- SÍ, ÉL LA COMPRÓ POR MEDIO DE UN CONTRATO DE COMPRAVENTA AL SEÑOR **********, NO SE FIRMÓ ESCRITURA PERO DESDE EL DOS MIL DIEZ SE HIZO LA COMPRAVENTA, EN AMBAS PARTES YO FUI TESTIGO, OSEA LO QUE ES LA COMPRAVENTA **********, SE LA COMPRO AL SEÑOR**********, .SE HIZO LA COMPRAVENTA EN DOS MIL DIEZ, ESTÁ EN UN CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA, UNA PROMESA.-

10.- SABE Y LE CONSTA EL TESTIGO, SI EL INMUEBLE IDENTIFICADO COMO **********, CON SUPERFICIE DE 126.00 METROS CUADRADOS, HA SIDO ESCRITURADO A FAVOR

DE **********.- CONTESTÓ.- NO AUN NO, ÉL LA TIENE EN POSESIÓN PERO NO SE HA HECHO LA ESCRITURA TODAVÍA.-

11.- EN CASO NEGATIVO, QUE DIGA EL TESTIGO PORQUE MOTIVO NO HA SIDO ESCRITURADO A FAVOR DE LA PERSONA QUE SEÑALA.- CONTESTÓ.- OK, SE HIZO EL CONTRATO YO FUI TESTIGO LO REPITO, PERO EL SEÑOR ********** LE HA DADO LARGAS DE LA FIRMA, LE HA DADO LARGAS Y NO SE HA PODIDO CONCRETAR LA FIRMA DE LA ESCRITURA EL SEÑOR ONORIO LA TIENE EN POSESIÓN PERO NO LE HA DEJADO LO QUE ES LA ESCRITURA TODAVÍA TERMINADA POR QUE NO LE DA FECHA, EL SEÑOR ********** NO SE HA PRESENTADO, NO LE HA DADO FECHA PARA FIRMAR LA ESCRITURA DEFINITIVA O SEA LA FIRMA DE COMPRAVENTA.-

12.- QUE DIGA EL TESTIGO LA RAZÓN DE SU DICHO.- Contestó: PORQUE YO FUI TESTIGO EN ESE CONTRATO DE COMPRAVENTA, EN DONDE ********** COMPRÓ LA PROPIEDAD SE HIZO LA PROMESA PERO EL SEÑOR ********** SE HA ABSTENIDO O LE HA DADO EXCUSAS PARA PODER FIRMAR LA ESCRITURA, YA TENEMOS MÁS DE CASI DOCE AÑOS Y NO SE HA CONCRETADO TODAVÍA Y LO ESTAMOS APOYANDO, DIGO YO FUI TESTIGO DE ESE CONTRATO Y POR ESO MISMO ESTOY AQUÍ PARA PODER SEGUIR APOYÁNDOLO COMO TESTIGO DE ESE CONTRATO.-

- - - En relación a GUADALUPE DEL CARMEN ACEVEDO HUERTA:

Preguntas en los términos del artículo 371, Fracción V, del Código de Procedimientos Civiles en vigor, se le formulan las siguientes:

1.- SI ES PARIENTE POR CONSANGUINIDAD O AFINIDAD DE ALGUNO DE LOS LITIGANTES Y EN QUÉ GRADO, CONTESTÓ: NO, DE NINGUNO.-

2.- SI ES DEPENDIENTE O EMPLEADO DE LA QUE LO PRESENTARE, O TIENE CON ELLA SOCIEDAD O ALGUNA OTRA RELACIÓN DE INTERÉS, CONTESTÓ: NO, NINGUNA.-

3.- SI TIENE INTERÉS DIRECTO O INDIRECTO EN EL PLEITO, CONTESTÓ: NO.-

4.- SI ES AMIGA ÍNTIMA O ENEMIGA DE ALGUNO DE LOS LITIGANTES, CONTESTÓ: NO DE NINGUNO.

Interrogatorio Directo:

3.- CONOCE EL TESTIGO EL INMUEBLE IDENTIFICADO COMO **********, CON SUPERFICIE DE 126.00 METROS CUADRADOS.- CONTESTÓ.- - SÍ, SI LO CONOZCO.-

4.- SABE Y LE CONSTA AL TESTIGO, QUIEN TIENE LA POSESIÓN DEL INMUEBLE IDENTIFICADO COMO **********,

CON SUPERFICIE DE 126.00 METROS CUADRADOS.- CONTESTÓ.- SÍ LO TIENE EL SEÑOR **********.-

5.- SABE EL TESTIGO DESDE CUANDO TIENE LA POSESIÓN DEL INMUEBLE QUE MENCIONA EN EL PUNTO ANTERIOR EL SEÑOR **********.- CONTESTÓ.- DESDE EL TREINTA DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL DIEZ, SÍ LO TIENE ÉL EN POSESIÓN, SE HIZO UNA PROMESA, DESDE EL TREINTA DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL DIEZ.-

6.- SABE Y LE CONSTA AL TESTIGO EL MOTIVO POR EL QUE EL SEÑOR ********** TIENE LA POSESIÓN DEL INMUEBLE IDENTIFICADO COMO **********, CON SUPERFICIE DE 126.00 METROS CUADRADOS.- CONTESTÓ.- SÍ, DESDE EL AÑO DEL DOS MIL DIEZ, EL TREINTA DE AGOSTO SE FIRMÓ UNA PROMESA, YO ESTUVE COMO TESTIGO EN ESA PROMESA DE COMPRAVENTA.-

7.- SABE EL TESTIGO QUIEN ERA EL PROPIETARIO DEL INMUEBLE MENCIONADO EN EL PUNTO 4, ANTES DE ADQUIRIRLO EL SEÑOR **********.- CONTESTÓ.- EL SEÑOR**********,.-

8.- SABE Y LE CONSTA AL TESTIGO, QUIEN LE COMPRO EL INMUEBLE IDENTIFICADO COMO **********, CON SUPERFICIE DE 126.00 METROS CUADRADOS, AL SEÑOR **********.- CONTESTÓ.- EL SEÑOR **********,.-

9.- SABE Y LE CONSTA, SI EL SEÑOR **********, ADQUIRIÓ EL INMUEBLE SEÑALADO EN EL PUNTO ANTERIOR, POR COMPRA QUE DE ÉL HIZO AL SEÑOR **********.- CONTESTÓ.- SÍ, FUE POR MEDIO DE UN CONTRATO DE COMPRAVENTA QUE SE HIZO EN EL CUAL YO FIRME COMO TESTIGO, PERO NO LA ESCRITURA HASTA AHORITA YO SÉ QUE NO SE HA FIRMADO.-

10.- SABE Y LE CONSTA EL TESTIGO, SI EL INMUEBLE IDENTIFICADO COMO **********, CON SUPERFICIE DE 126.00 METROS CUADRADOS, HA SIDO ESCRITURADO A FAVOR DE **********.- CONTESTÓ.- AUN NO, NO HA SIDO ESCRITURADO, NADAMÁS SE FIRMÓ LA PURA PROMESA, Y HASTA AHORITA YO SÉ QUE EL SEÑOR **********, NO HA PODIDO FIRMAR LA ESCRITURA POR QUE EL SEÑOR PUES NO, LE HA ESTADO DANDO LARGAS Y ME DICE QUE LO HA IDO A BUSCAR PERO PUES QUE NO QUE EL SEÑOR POR UN MOTIVO O POR OTRO DA EXCUSAS Y NO HA PODIDO FIRMARSE LA ESCRITURA.-

11.- EN CASO NEGATIVO, QUE DIGA EL TESTIGO PORQUE MOTIVO NO HA SIDO ESCRITURADO A FAVOR DE LA PERSONA QUE SEÑALA.- CONTESTÓ.- PUES POR ESO POR QUE EL SEÑOR ********** LE HA DADO LARGAS VAN Y LO

BUSCAN Y ÉL PONE MIL PRETEXTOS Y HASTA AHORITA NO ÉL NO HA PODIDO FIRMAR LA ESCRITURA PARA CEDERLE LEGALMENTE LA PROPIEDAD AL SEÑOR ********** .-

12.- QUE DIGA EL TESTIGO LA RAZÓN DE SU DICHO.- Contestó: AH PORQUE YO FUI TESTIGO DE LA PROMESA Y ADEMÁS PORQUE CONOZCO AL SEÑOR ********** DESDE HACE COMO VEINTE AÑOS.-

Probanza a la que se concede valor probatorio en términos del artículo 409 del Código Procesal Civil vigente en la Entidad, en cuanto beneficie los intereses de su oferente.

8. INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES. Consistente en todo lo actuado en el expediente en el que se comparece, así como lo que se actúe en adelante en el mismo.- Probanza a la que se le otorga valor probatorio en términos del articulo 325 fracción VIII y 397 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, y con la que se acredita lo vertido en la misma en tanto beneficie los intereses de su oferente.

9. PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA. Consistente en la apreciación que se sirva hacer el Juzgador, de las actuaciones que deriven en el presente expediente, así como de la aplicación de la ley que deberá realizar.- Probanza a la que se le concede valor probatorio en términos del artículo 411, del Código de Procedimientos Civiles en vigor en cuanto beneficie a los intereses de su oferente.

• Por su parte, ************, ********** con sede en Tampico, Tamaulipas, y **********,** no ofrecen elemento de prueba alguno.

QUINTO. Analizados que fueron debidamente los elementos probatorios de la acción intentada por la actora, cabe hacer mención de los elementos de la acción que se ventila en el presente juicio y que 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.**

Así entonces, tenemos que **************, reclama el otorgamiento y firma de la escritura a su favor respecto del bien inmueble

constituido por el **********, actualmente identificado bajo la FINCA ********** DEL MUNICIPIO DE ALTAMIRA, TAMAULIPAS; esto en virtud de la celebración de un contrato de promesa de compra venta privado efectuado el treinta de Agosto de dos mil diez visible a fojas 20 a 22, en el que aparecen como PROMITENTE VENDEDOR el señor ********** y como PROMITENTE COMPRADOR el señor **********, y del que se desprende que se pactó que el objeto materia del mismo lo es el bien inmueble descrito líneas arriba, cuya propiedad en favor de ********** se encuentra justificada con la copia fotostática simple de la certificada por Notario Público, relativa a la escritura número cinco mil ciento quince, volumen ciento veinticinco, de fecha veintitrés de Febrero de dos mil dos, levantada ante la fe del LICENCIADO **********, Notario Público numero ********** en Tampico, Tamaulipas, que contiene CONTRATO DE COMPRAVENTA celebrado por **********, con el consentimiento de su esposa **********, como “el vendedor”, y **********, como “comprador”, respecto de la vivienda identificada como **********; y que asimismo contiene CONTRATO DE CRÉDITO CON GARANTÍA HIPOTECARIA celebrado por el ********** y **********, destinado para la adquisición de dicho inmueble, instrumento adminiculado con el certificado acompañado del certificado de registración, expedidos por el Instituto Registral y Catastral del Estado de Tamaulipas en fecha siete de Septiembre de dos mil veintiuno, en relación a la FINCA NÚMERO ********** DEL MUNICIPIO DE ALTAMIRA, TAMAULIPAS; entonces, en virtud de que el presente juicio tiene como materia un derecho personal, que radica en que el actor exige a su contraparte elevar a escritura pública el contrato de compraventa que celebraron, ello es procedente siempre y cuando se cumplan las condiciones pactadas, sin que resulte necesario que dicho documento sea de fecha cierta como el de la especie, es decir que haya sido presentado ante funcionario investido de fe pública para su

ratificación, ya que el contrato en comento no deviene de una tercera persona, sino de las partes contendientes en el presente juicio, máxime que el contrato de referencia es de aquellos que la doctrina clasifica como de los que transmiten la propiedad, cuyos elementos de existencia son: el consentimiento y el objeto, en tal consideración se tiene por acreditado el primer elemento de la acción; sustentando lo anterior en el criterio cuyo rubro refiere: **ACCIÓN PRO FORMA. CUANDO CONSISTE EN EL OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA DE UN CONTRATO DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE, NO REQUIERE QUE EL DOCUMENTO BASE SEA DE FECHA CIERTA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE VERACRUZ)**[1]. "*Hechos: La controversia derivó de un juicio ordinario civil en donde la actora ejercitó la acción de otorgamiento y firma de escritura, pues con el carácter de compradora de un inmueble exigió del vendedor la obligación de darle formalidad al contrato de compraventa en términos de los requisitos establecidos en el artículo 2255 del Código Civil para el Estado de Veracruz; sin embargo, la autoridad responsable estableció que la acción resultaba improcedente, porque el documento base de la acción carecía de fecha cierta. Criterio jurídico: Este Tribunal Colegiado de Circuito determina que la acción pro forma no requiere que el documento base sea de fecha cierta, al ser una acción de carácter personal que no involucra a terceros. Justificación: Lo anterior, porque si el actor ejerció la acción de otorgamiento y firma de escritura de un contrato de compraventa contra su vendedor, el juicio tiene como materia un derecho personal que lo faculta para exigir a su contraparte que el contrato base de la acción lo eleve a escritura pública, porque éste es deudor de aquél con respecto a la obligación formal en comento, sin que sea requisito para el ejercicio de esta acción personal que el documento deba tener fecha cierta, pues éste no deviene de un tercero, sino de las partes en el juicio, aunado a que el contrato de compraventa es de aquellos que la doctrina clasifica como de los que transmiten la propiedad, y que*

---

1 Registro digital: 2023677
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Undécima Época
Materias(s): Civil
Tesis: VII.2o.C.5 C (11a.)
Fuente: Semanario Judicial de la Federación.
Tipo: Aislada

los elementos de existencia son, el consentimiento y el objeto, esto es, el vendedor se obliga a transmitir la propiedad y el comprador a pagar un precio, y cuando el objeto es un inmueble, éste debe revestir la formalidad de elevarse a escritura pública, como lo establece el artículo 2255 del Código Civil para el Estado de Veracruz; de ahí la legitimación del actor para intentar la acción de otorgamiento y firma de escritura. SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SÉPTIMO CIRCUITO."

Ahora, por cuanto hace al pago total del precio pactado en el contrato base de la acción como valor de la operación del contrato definitivo de compraventa, la cantidad de $200,000.00 (DOSCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.), ésta se encuentra cubierta por el promovente en las cantidades y formas pactadas en el contrato de promesa de compra venta, pues con las documentales exhibidas y agregadas a los autos a fojas 20 a 24, consistentes en: el propio contrato de promesa de compra venta, en el que se hizo constar dentro de la cláusula tercera que en el momento de la firma de dicho contrato se efectúo un pago por la cantidad de $100,000.00 (CIEN MIL PESOS 00/100 M.N.) sirviendo dicho documento como el recibo más eficaz, y dos recibos de pago expedidos por ********** a ********** por las cantidades de $50,000.00 (CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N.) de fecha treinta de Septiembre y treinta de Octubre ambos del año dos mil diez; documentos que ponen de manifiesto que se cumplió con lo pactado en la clausula tercera del contrato de promesa de compra venta; probanzas que adminiculadas con las constancias de autos otorgan a este juzgador la presunción de haberse cumplido en su totalidad con el precio pactado de la operación, pues no obstante haberse emplazado a ********** éste fue omiso en contestar la demanda entablada en su contra, por lo que se tienen por admitidos los hechos de la demanda de conformidad con el articulo 268 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Tamaulipas, considerándose

procedente la acción con apoyo en el siguiente criterio jurisprudencial: **ACCIÓN PROFORMA. AL EJERCERLA DEBE ACREDITARSE EL PAGO TOTAL DEL ADEUDO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE JALISCO)[2].** "*Una recta comprensión del artículo 23 de la ley del enjuiciamiento civil del Estado de Jalisco, que concede derecho al perjudicado por falta de título legal para exigir que el obligado le extienda el documento correspondiente, nos lleva al convencimiento de que, para que prospere en juicio la acción proforma de que habla dicho numeral, es necesario que el actor acredite en el procedimiento haber pagado la totalidad del precio convenido, porque es a partir de entonces que nace el derecho para demandar el cumplimiento del contrato suscrito por el demandado. SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL TERCER CIRCUITO.*"

Por cuanto hace al último de los elementos señalados, se obtiene que quedó acreditado el incumplimiento de la parte vendedora ********** en otorgar la escritura pública definitiva en favor de **********, pues del propio contrato de promesa de compra venta, en su clausula segunda, éste se obligó a otorgar la escritura definitiva de compraventa a favor del promitente comprador, pactándose en la clausula tercera la cantidad que ampara el valor del total del 100% de los derechos de propiedad que corresponden sobre el inmueble, misma que como se mencionó con anterioridad fue debidamente cumplida, sin que se haya procedido al otorgamiento de la escritura, además que el simple hecho de que el promitente comprador acuda a las instancias jurisdiccionales a promover el ejercicio de la acción proforma, con el fin de darle formalidad al acto jurídico traslativo de dominio pactado, justifica la negativa de la parte demandada a otorgar la escritura correspondiente, lo que se encuentra adminiculado con la confesión

---

2 Registro digital: 191273
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Novena Época
Materias(s): Civil
Tesis: III.2o.C. J/8
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XII, Septiembre de 2000, página 598
Tipo: Jurisprudencia

ficta de la parte demandada, instrumental de actuaciones y presunción legal y humana, y que se hace manifiesta en la falta de contestación a los hechos de la demanda.

SEXTA. A efecto de desvirtuar la acción intentada, la parte demandada C.P. **********, en su carácter de Jefa de la DIRECCIÓN DE CATASTRO DEL MUNICIPIO DE ALTAMIRA, TAMAULIPAS, opone las siguientes **EXCEPCIONES**:

1. EXCEPCIÓN DE FALTA DE ACCIÓN Y DE DERECHO. *Toda vez que el actor se encuentra debilitado en su base de acción, pues carece de legitimidad, al incoar la acción sumaria sobre otorgamiento de escritura, ante la escasez de material probatorio, queda de relieve la ausencia de elementos de convicción que demuestren el cumplimiento de los presupuestos procesales necesarios para la procedencia de su acción puesto que no acredita en ningún momento que el demandado en lo principal tenga la propiedad completamente libre de gravamen, que lo faculte para celebrar contratos de compraventa que le permitan trasladar el absoluto dominio sobre la propiedad en cita.*

Excepción que resulta ineficaz, dado que tomando en consideración la acción ejercitada por el actor, misma que tiene como materia un derecho personal que lo faculta para exigir a su contraparte que el contrato base de la acción lo eleve a escritura pública, en virtud de que éste a incumplido con respecto a la obligación formal señalada, y ser de aquellos que transmiten la propiedad, cuyo elemento de existencia es el consentimiento y el objeto, es decir, mediante el cual el vendedor se obliga a transmitir la propiedad, y el comprador a pagar un precio, lo que se encuentra acreditado en autos, pues al tratarse el objeto de un bien inmueble, dicho contrato debe revestir la formalidad de elevarse a escritura pública como lo dispone el artículo 1653 del Código Civil del Estado, de ahí la legitimación del actor para intentar la presente

acción; aunado a que no es obstáculo que el inmueble objeto de la compra venta se encuentre gravado con hipoteca, pues como bien se refiere en el numeral 2271 del ordenamiento mencionado, "*Los bienes hipotecarios quedan sujetos al gravamen impuesto, aunque pasen a poder de tercero*.".

2. EXCEPCIÓN DE LITISCONSORCIO PASIVO. *Consistente a fin de hacer efectiva frente a la ausencia de la C. **********, quien esencialmente debería fungir como codemandada evidentemente asume el rol de litisconsorte pasivo dentro del presente procedimiento, ello por ser cónyuge del demandado en lo principal y que su esfera de derechos y obligaciones pudiera verse afectado por opacidad ante un nulo llamamiento a juicio...*

Excepción infundada, tomando en consideración que del documento consistente en copia fotostática simple de la certificada por Notario Público, relativa a la escritura número cinco mil ciento quince, volumen ciento veinticinco, de fecha veintitrés de Febrero de dos mil dos, levantada ante la fe del LICENCIADO **********, Notario Público numero ********** en Tampico, Tamaulipas, que contiene CONTRATO DE COMPRAVENTA celebrado por **********, con el consentimiento de su esposa **********, como "el vendedor", y **********, como "comprador", respecto de la vivienda multicitada, puede observarse que la persona que refiere NO es cónyuge del demandado principal, pues en el propio instrumento se asentó que ********** compareció a la compraventa en estado civil soltero, como se desprende del apartado V de DECLARACIONES.

3. EXCEPCIÓN DE CONFUSIÓN DE DERECHOS. *La que hago consistir específicamente en el ofrecimiento de pruebas del actor, relativo al documento privado consistente en el contrato privado sobre promesa de compraventa, mismo en el cual se desprende como condicionante el cumplimiento de un hecho futuro concatenado con la cobertura de un crédito, exigible por parte de*

Infonavit cuyo obligado en lo principal es el demandado **********, *el cual no ha dado cumplimiento al contrato que celebro originalmente con INFONAVIT...situación que imposibilita que este se ostente la propiedad liberada al 100% de la Finca número* **********, *inmatriculada por conversión en fecha siete de septiembre de dos mil veintiuno, luego entonces la confesion de derechos que refiero, esta situada en la ejecución de un contrato de promesa de venta, que por cierto carece de penalidades en caso de incumplimiento, lo que lo hace materialmente imposible su reclamo judicial, ahora bien respecto al otorgamiento de escritura pública que se reclama este depende de la existencia de un contrato de compraventa, mismo que no existe en el presente juicio.*

Excepción que se estima ineficaz, en virtud de que sí bien en la clausula segunda del contrato de promesa de compra venta, se pactó firmar el contrato definitivo de compraventa una vez que se haya terminado de pagar el crédito mediante el cual fue obtenido el inmueble ante el INFONAVIT por parte de **********, también cierto lo es que se encuentra justificado que el actor cumplió en su cabalidad con lo pactado en el mismo, que lo fue el pago de un precio cierto y en dinero en los plazos determinados, constando el impago al crédito hipotecario, mismo que puede observarse vigente en el certificado expedido por el Instituto Registral y Catastral del Estado bajo la **********, sin embargo debe decirse que conforme lo dispuesto por el artículo 2271[3] de Código Civil para el Estado de Tamaulipas, ello no afecta la celebración de la compraventa pues la circunstancia de que una persona compre a otra un bien inmueble gravado con hipoteca, y acepte la carga consistente en la hipoteca, que garantiza el crédito del acreedor, no quiere decir otra cosa, que el comprador adquiere únicamente la obligación real, sin exonerar al primitivo deudor de su obligación personal derivada del crédito

3 **ARTÍCULO 2271.-** Los bienes hipotecarios quedan sujetos al gravamen impuesto, aunque pasen a poder de tercero.

concedido por el acreedor.

4. EXCEPCIÓN DE PRESCRIPCIÓN. *Toda vez que el último pago que manifiesta que hizo fue el 30 de Agosto del año 2010, por lo que a la fecha actual, han transcurrido casi 12 años, excediendo el término de 5 años en el que debió haber ejercitado la acción que hoy intenta.*

Excepción que resulta ineficaz, en virtud de que el derecho a ejercer la acción proforma, constituye una excepción a la regla general de prescripción contenida en dicho precepto, porque el derecho de reclamar el otorgamiento y firma de escritura es accesorio al derecho principal que es el de PROPIEDAD, el cual, a diferencia de otros derechos reales, éste no se pierde por el no uso o por la falta de ejercicio, pues es un derecho potestativo que puede hacerse valer en cualquier momento mientras sea titular del derecho de Propiedad, titularidad que quedó demostrada con la exhibición del contrato correspondiente y los recibos que justifican el cumplimiento de pago al precio pactado, pues de conformidad con el numeral 1583, 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; máxime que la acción pro forma no requiere que el documento base sea de fecha cierta, al ser una acción de carácter personal que no involucra a terceros.

5. EXCEPCIÓN DE FALTA DE ACCIÓN. *Esto es en contra del actor porque refiere en el petitorio primero de su demanda, que la acción la ejerce en contra de la sucesión a bienes del señor **********, lo que presupone que esta persona a fallecido, sin que en el proemio de su demanda ejercitara acción alguna.*

6. EXCEPCIÓN DE DOCUMENTO BASE DE LA ACCIÓN. *Toda vez que no se adjunta el acta de defunción, para acreditar su dicho, ya que el actor refiere que promueve juicio en contra de la*

*sucesión de **********, incumpliendo con lo establecido en el artículo 248 del Código de Procedimientos Civiles vigente en la Entidad.*

Excepciones que se analizan en conjunto dada la relación que guardan, y las que resultan infundadas, tomando en consideración que analizado el escrito de demanda, no se observa que el punto petitorio de la misma así como tampoco de las diversas partes de su contenido, que refiera ejercer la demanda en contra de la sucesión a bienes de **********, por el contrario refiere "*...promoviendo JUICIO SUMARIO CIVIL, en contra del señor **********, por los conceptos aquí enumerados.*".

SÉPTIMO. Conforme a lo relatado, se concluye que la parte actora acreditó los elementos constitutivos de su acción, en consecuencia, quien esto resuelve determina que HA PROCEDIDO el juicio Sumario Civil sobre Otorgamiento de Escritura **promovido por ********** , en contra de ********** , ********** con sede en Tampico, Tamaulipas, y ********** ,** en tal virtud, se condena a ********** al otorgamiento y firma de Escritura Pública del contrato de compraventa en favor de **********, respecto del inmueble identificado como **********; CON CLAVE CATASTRAL **********; ACTUALMENTE IDENTIFICADO COMO FINCA NÚMERO ********** UBICADA EN ALTAMIRA, TAMAULIPAS, en el entendido que de conformidad por el artículo 2271[4] de Código Civil para el Estado de Tamaulipas, el inmueble queda sujeto al gravamen de hipoteca en favor del ********** (**********), aunque pase a poder de tercero; por lo que una vez que la presente sentencia se encuentre ejecutoriada, requiérase a ********** para que dentro del término de cinco días cumpla voluntariamente con el otorgamiento y firma de dicha escritura en favor de **********, así como también se inscriba en el INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL DEL ESTADO DE TAMAULIPAS, y en la **********, previo pago de derechos

4 **ARTÍCULO 2271.-** Los bienes hipotecarios quedan sujetos al gravamen impuesto, aunque pasen a poder de tercero.

correspondientes, apercibido que en caso de existir contumasia de su parte, este Tribunal la otorgará en su rebeldía.

Establece el articulo 130 del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado, el cual a la letra dice: *"En las sentencias que se dicten en los juicios que versen sobre acciones de condena, las costas serán a cargo de la parte o partes a quienes la sentencia fue adversa..."*; por tanto y toda vez que la sentencia le resulto adversa a la parte demandada, se condena a ********** al pago de gastos y costas erogadas con motivo del presente juicio.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 4°, 30, 68, 112, 113, 470 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles en vigor, 1158, 1255, 1256, 1257, 1259, 1260, 1269, 1294, 1302, 1303, 1304, 1338, 1582, 1583, 1613, 1653, y relativos del Código Civil en vigor, se:

R E S U E L V E

PRIMERO. HA PROCEDIDO el juicio Sumario Civil sobre Otorgamiento y Firma de Escritura **promovido por ********** , en contra de ********** , ********** con sede en Tampico, Tamaulipas, y ********** .**

SEGUNDO. Se condena a ********** al otorgamiento y firma de Escritura Pública del contrato de compraventa en favor de **********, respecto del inmueble identificado como **********; CON CLAVE CATASTRAL **********; ACTUALMENTE IDENTIFICADO COMO FINCA NÚMERO ********** UBICADA EN ALTAMIRA, TAMAULIPAS, en el entendido que de conformidad por el artículo 2271[5] de Código Civil para el Estado de Tamaulipas, el inmueble queda sujeto al gravamen de hipoteca en favor del ********** (**********), aunque pase a poder de tercero.

TERCERO. Una vez que la presente sentencia se encuentre ejecutoriada, requiérase a ********** para que dentro del término de

5 **ARTÍCULO 2271.-** Los bienes hipotecarios quedan sujetos al gravamen impuesto, aunque pasen a poder de tercero.

cinco días cumpla voluntariamente con el otorgamiento y firma de dicha escritura en favor de **********, así como también se inscriba en el INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL DEL ESTADO DE TAMAULIPAS, y en la **********, previo pago de derechos correspondientes, apercibido que en caso de existir contumasia de su parte, este Tribunal la otorgará en su rebeldía.

CUARTO. Toda vez que el presente fallo le resulto adverso a la parte demandada, se condena a ********** al pago de gastos y costas erogadas con motivo del presente juicio.

QUINTO. Hágase del conocimiento de 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 CUAUHTEMOC CASTILLO INFANTE, Juez Segundo del Ramo Civil del Segundo Distrito Judicial en el Estado de Tamaulipas, actuando con la LICENCIADA MARÍA DEL CARMEN VILLAGRANA ALMAGUER, Secretaria de Acuerdos que autoriza y da fe.

LICENCIADO CUAUHTEMOC CASTILLO INFANTE.
Juez Segundo de lo Civil.

LICENCIADA MARIA DEL CARMEN VILLAGRANA ALMAGUER.
Secretaria de Acuerdos.
En su fecha se hace la publicación de Ley.- Conste.
MVC

El Licenciado(a) MIRIAM LIZETH VEGA CASTELLANOS, Secretario Proyectista, adscrito al JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL SEGUNDO DISTRITO, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución (222) dictada el (JUEVES, 22 DE SEPTIEMBRE DE 2022) por el JUEZ, constante de (22) 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 Cuarta Sesión Ordinaria del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 28 de abril de 2023.