

----- **NÚMERO.- 72 (SETENTA Y DOS).**-----

----- **Ciudad Victoria, Tamaulipas, ocho de marzo de dos mil veintitrés.**-----

----- **V I S T O** para resolver el toca número 37/2023, relativo al recurso de apelación interpuesto por la parte actora, contra la sentencia de fecha nueve de noviembre de dos mil veintidós, dictada dentro del expediente número *****, correspondiente al Juicio Sumario Civil sobre otorgamiento de escritura, promovido ante el Juzgado Primero de Primera Instancia de lo Civil y Familiar del Séptimo Distrito Judicial con residencia en El Mante, Tamaulipas, por el

***** (***** ***) en contra de *****.

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

----- **PRIMERO.-** Por escrito recepcionado en Oficialía de Partes del Distrito de origen, el trece de septiembre de dos mil veintidós, el licenciado*****, apoderado general para pleitos y cobranzas de la parte actora el

***** (***** ***) ocurrió

ante el *A quo* a demandar, en la vía sumaria civil, a

*****, lo siguiente:-----

A) La formalización del contrato donde se haga constar que el Instituto del Fondo para la Vivienda para los Trabajadores otorgó un crédito con garantía hipotecaria a cada uno de los Acreditados, hoy demandados, la constitución de la garantía hipotecaria y, con motivo de los Acreditados ejecutaron y dieron cumplimiento a su obligación de pago, del crédito, la cancelación de la garantía constituida en favor del instituto; lo anterior mediante escritura privada ante dos testigos como señala el artículo 42 de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores que contenga: a) El otorgamiento del crédito por parte del Instituto por el monto señalado en el apartado de "Datos de Originación" de la ficha técnicas jurídicas; b) Que, los Acreditados constituyeron en primer grado y en favor del

******, una hipoteca sobre el inmueble contenido en cada una de las fichas técnicas jurídicas; c) El*

***** *recibió el pago de la totalidad de los créditos según consta en el apartado de "Información Financiera" de cada una de las fichas técnicas jurídicas; y en consecuencia, cancela la hipoteca constituida en su favor sobre los inmuebles señalados en el apartado de "Datos del Acreditado" de las fichas técnicas jurídicas; d) Los Acreditados dan su consentimiento, el otorgamiento de la escritura privada por conducto del Instituto, misma que deberá inscribirse en el Instituto Registral y Catastral de Tamaulipas, en el Folio Real de los inmuebles correspondientes y; e) Los acreditados dan su consentimiento para que en caso de no existir Folio Real de los inmuebles, se aperture el correspondiente y se inscriba la escritura respectiva.*

B) En caso de rebeldía de los Acreditados a comparecer a la firma de la Escritura Privada, la firma del Juez ante su omisión.

C) Ordenar al Instituto Registral y Catastral de Tamaulipas, el registro o inscripción de la sentencia que se dicte en el presente Juicio en los folios de los inmuebles descritos en las fichas técnicas jurídicas.

En caso de no existir Folio del inmueble, se aperture el correspondiente y se inscriba la sentencia respectiva.

D) Declare se protocolice ante Notario Público, la escritura privada referida en la pretensión señalada en el inciso A), ya que lo exigen los artículos 2294 y 2296 del Código Civil para el estado de Tamaulipas, para su validez y cancelación simultánea de la garantía hipotecaria.

E) Se ordene la inscripción de la escritura protocolizada ante el Instituto Registral y Catastral de Tamaulipas, para dejar constancia de la libertad del gravamen previamente constituido en favor del Instituto del Fondo para la Vivienda para los Trabajadores, sobre los inmuebles descritos en las fichas técnicas jurídicas.

Se hace del conocimiento a su Señoría que los gastos que se generen por los trámites para la emisión de la(s) escritura privada(s), así como para la inscripción de esta(s) y/o la sentencia del presente juicio ante las autoridades registrales, serán cubiertos por el

***** como parte del
"Programa de Regularización de Escrituras 1972-2007".

----- El Juez de Primera Instancia, por auto de fecha treinta de septiembre de dos mil veintidós, dio entrada a la demanda, en la vía y forma propuesta, y ordenó correr traslado a la demandada

*****), con copias de la misma, para que contestara dentro del término de ley, lo cual hizo, mediante escrito recepcionado en Oficialía de Partes del Distrito de origen, el veinte de octubre de dos mil veintidós. Establecida la *litis*, se continuó con la substanciación del juicio por sus demás trámites legales y, en fecha nueve de noviembre de dos mil veintidós, el Juez de Primera Instancia dictó sentencia, la que concluyó con los siguientes puntos resolutivos:-----

----- **PRIMERO.-** *La parte actora probó los elementos constitutivos de su acción, y el demandado se allanó a la demanda.* -----

----- **SEGUNDO.-** *Se declara procedente el presente JUICIO SUMARIO CIVIL SOBRE OTORGAMIENTO DE ESCRITURA, promovido por el C. LICENCIADO ***** en su carácter de apoderado general para pleitos y cobranzas del ***** , en contra de la C. *****.*-----

----- **TERCERO.-** *En consecuencia, se condena a la C. ***** al otorgamiento y firma de la escritura privada a favor del ***** , del contrato de crédito de fecha quince de noviembre de dos mil novecientos noventa y nueve, por la cantidad de ***** , con una vigencia de 30 años.*-----

----- **CUARTO.-** *Se declara improcedente asentar en el contrato que la señora ***** ya pagó al ******

Consejo de la Judicatura en el punto noveno del Acuerdo General 05/2022, de fecha quince de marzo del dos mil veintidós.-----

----- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE...

----- Inconforme con la sentencia anterior, la parte actora interpuso recurso de apelación, mismo que fue admitido en “*efecto devolutivo*” por auto fecha veintiocho de noviembre de dos mil veintidós, del cual correspondió conocer por turno a esta Sala Colegiada, la que, por conducto de su Presidencia, radicó el presente Toca con fecha veinticinco de enero de dos mil veintitrés, ordenó dictar la resolución, y turnó al Magistrado correspondiente para la elaboración del proyecto de resolución.-----

----- **SEGUNDO.-** La parte actora, aquí apelante expresó como conceptos de agravios lo contenido en su memorial de 14 (catorce) hojas, mediante escrito recepcionado electrónicamente el veinticuatro de noviembre de dos mil veintidós, el cual obra agregado a los autos del presente Toca, de la foja 6 (seis) a la 19 (diecinueve) agravios a que se refieren los razonamientos que se expresan en el siguiente capítulo.-----

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

----- **PRIMERO.-** Esta Primera Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia del Estado de Tamaulipas es competente para

conocer y resolver del presente recurso de apelación, conforme a lo dispuesto por los artículo 104, fracción II y 116 fracción III, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 104 y 106, fracción I, de la Constitución Política local; 20, fracción II, 26 y 27 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado; 926 y 947 del Código de Procedimientos Civiles vigente en la entidad y punto Cuatro del Acuerdo emitido por el Pleno del Supremo Tribunal de Justicia del Estado el 31 de marzo de 2009 y publicado en el Periódico Oficial de la entidad de fecha 7 de abril de 2009.-----

----- **SEGUNDO.-** Los conceptos de agravio expresados por la parte actora, aquí apelante, consisten en lo que a continuación se transcribe:-----

***PRIMERO.-** Violación al derecho humano de legalidad que prevé el artículo 16 de nuestra Carta Magna, así como a las garantías de fundamentación y motivación que deben de ser consustanciales al momento de dictarse la Sentencia Definitiva; lo anterior en virtud de que la resolución de fecha 09 de noviembre de 2022 contraviene lo dispuesto por los artículos 109 y 115 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas, en relación con lo dispuesto por los artículos 2311 y 2312 del Código Civil del Estado de Tamaulipas, en relación con el artículo 149 de la Ley del Registro Público de la Propiedad Inmueble y del Comercio de Tamaulipas.*

En efecto, la Sentencia Definitiva que por este medio se impugna, viola en perjuicio de mí representada los derechos, garantías y preceptos

legales identificados en el párrafo anterior inmediato, en virtud de las siguientes consideraciones:

En primer lugar, es importante definir y diferenciar los derechos humanos de las garantías, siendo que los primeros son el conjunto de facultades, prerrogativas, libertades y pretensiones de carácter civil, político, económico, social y cultural y que además son inherentes a todos los seres humanos por el simple hecho de ser personas; mientras que las garantías son aquellos mecanismos, medios y procedimientos establecidos para lograr la efectiva salvaguarda de los derechos humanos.

En este sentido, es claro que la finalidad de las garantías contempladas por nuestra Carta Magna y nuestras leyes radica precisamente en tutelar los derechos humanos, en el entendido de que existe una relación de subordinación entre estos dos conceptos, siendo que las garantías no pueden existir sin que haya derechos humanos que proteger, mientras que los derechos si pueden existir por sí mismos.

En este sentido, es importante precisar que el artículo 16 constitucional contempla el derecho humano de legalidad, el cual consiste en que nadie puede ser molestado en su persona, familia, domicilio, papeles o posesiones, sino en virtud de mandamiento escrito de la autoridad competente.

El precepto constitucional aludido en el párrafo anterior inmediato, en su parte conducente establece lo siguiente:

*“Artículo 16. Nadie puede ser molestado en su persona, familia, domicilio, papeles o posesiones, sino en virtud de mandamiento escrito de la autoridad competente, **que funde y motive la causa legal del procedimiento.***

[...]”

*Ahora bien, el derecho humano de legalidad es protegido por las garantías de **fundamentación** y*

***motivación** que deben de ser consustanciales a todo acto de autoridad a efecto de que dichos actos efectivamente cumplan con lo dispuesto por el artículo 16 de nuestra Carta Magna.*

En efecto, es de explorado derecho que uno de los presupuestos más importantes para poder considerar como legales los actos emitidos por la autoridad competente, es que los mismos se encuentren debidamente fundados y motivados, entendiéndose por lo primero la cita del dispositivo legal en que se apoyan para sustentar sus determinaciones, y lo segundo como los motivos o argumentos de derecho o circunstancias especiales que le llevaron a concluir que el caso particular encuadra en el supuesto previsto por la norma legal invocada como fundamento.

De esta forma, el control de legalidad no se limita a que las autoridades jurisdiccionales tengan facultades para pronunciar sus actos de autoridad, sino que lo que busca es obligar a estas a que cumplan con las garantías de fundamentación y motivación al emitir dichos actos, con el objetivo de evitar que se emitan de forma arbitraria, incongruente y de manera inexacta, tal y como es el caso que nos ocupa.

Así, la fundamentación legal que exige el artículo 16 constitucional, se materializa dentro del caso concreto al analizar el contenido del artículo 115 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas, el cual es de la literalidad siguiente:

“ARTÍCULO 115.- (se transcribe)

De la lectura del precepto legal en cita, su Señorías deben ver que dicho artículo reúne aquellos requisitos indispensables que los Jueces deben acatar al momento de emitir su fallo, esto es la obligación de citar en su resolución la norma o normas a las que está dando aplicación con dicho acto, pues de lo contrario su actuación será irremediablemente contraria a la garantía referida.

De igual forma, para dar cumplimiento a la garantía de motivación legal, el A quo debió de

haber expresado de manera ajustada, por qué aplican los preceptos legales citados a las situaciones de hecho, es decir debe precisar las causas o razones y circunstancias, por las cuales considero actualizada en el caso concreto, la hipótesis contenida en la norma que sirve como fundamento a la resolución emitida.

En este orden de ideas, se concluye que para que un acto de autoridad sea dictado con apego derecho, es necesario que el mismo esté expresamente fundado en la ley, es decir que en el texto de esta se señalen con toda precisión el precepto o los preceptos legales en que se apoyó para emitir dicho acto, así como el razonamiento lógico-jurídico por el que estima actualizada la hipótesis normativa en el caso concreto.

*Bajo este contexto, debe concluirse que la indebida motivación y fundamentación de un acto de autoridad, **tiene una afectación directa a la esfera jurídica de los gobernados para allegarse de una adecuada impartición de justicia por parte de los órganos judiciales encargados de ésta**, puesto que vuelve engañoso su derecho para implementar una adecuada defensa en contra de los actos emitidos por dichas autoridades, al no estar en aptitud de oponerse al mérito de sus decisiones.*

Al respecto se han pronunciado nuestros más altos Tribunales, al sustentar los criterios jurisprudenciales siguientes:

FUNDAMENTACIÓN Y MOTIVACIÓN. ARGUMENTOS QUE DEBEN EXAMINARSE PARA DETERMINAR LO FUNDADO O INFUNDADO DE UNA INCONFORMIDAD CUANDO SE ALEGA LA AUSENCIA DE AQUÉLLA O SE TACHA DE INDEBIDA. (se transcribe)

FUNDAMENTACIÓN Y MOTIVACIÓN. PARA CUMPLIR CON ESTAS GARANTÍAS, EL JUEZ DEBE RESOLVER CON BASE EN EL SUSTENTO LEGAL CORRECTO, AUN CUANDO EXISTA ERROR U OMISIÓN EN LA CITA DEL

acuerdos que ambas pacten, con mayor razón si se atiende a las manifestaciones expresas que ambas partes hicieron durante el desarrollo del proceso.

En otras palabras, el A quo dejó de advertir que la formalización de la escritura que se pretende es con fecha actual y por ende, si las partes quieren hacer constar el reconocimiento de pago, pueden hacerlo sin mayor limitaciones; el hecho de que permanezca la Sentencia en el sentido en que fue dictada, da pauta a que se reconozca un doble pago a favor del Instituto y un doble cargo en contra de la demanda, lo cual resulta completamente ilegal.

En consecuencia, toda vez que el A quo no motivo debidamente el sentido de su fallo, es por lo cual este Tribunal de Alzada deberá ordenar se revoque la Sentencia apelada y se emita una conforme a derecho.

SEGUNDO.- *Violación al derecho humano de tutela judicial efectiva que prevé el artículo 16 y 17 de nuestra Carta Magna, así como a las garantías de fundamentación y motivación que deben de ser consustanciales al momento de dictarse la Sentencia Definitiva; lo anterior en virtud de que la resolución de fecha 09 de noviembre de 2022 contraviene lo dispuesto por los artículos 109 y 115 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas, en relación con lo dispuesto por los artículos 2311 y 2312 del Código Civil del Estado de Tamaulipas, en relación con el artículo 149 de la Ley del Registro Público de la propiedad Inmueble y del Comercio de Tamaulipas; en concreto, por dejar de atender de manera exacta el caudal probatorio ofrecido por las partes.*

*Del acervo probatorio con el que cuenta el A quo, este yerra en advertir que se cumplen los requisitos establecidos en la norma para tirar la escritura privada de conformidad con el artículo 42 de la Ley del ***** ***** ***** , pues precisamente, al allanarse a cada una de las prestaciones, la parte demandada confeso lo que es del tenor siguiente:
(se transcribe)*

*En efecto, tal y como sus Señorías podrán advertirlo, el A quo reconoció que fue procedente la acción intentada por mi representada, esto con motivo de que no fue formalizado el contrato de crédito con garantía hipotecaria entre el ***** y la hoy demandada, por ende, pues tal y como fue manifestado por mi representada, al carecer del documento que regula el artículo 42 de la Ley del ***** ***** ***** , pero contando con antecedentes del otorgamiento del crédito (cuestión que además ha quedado confesa expresamente por la parte demandada), es de concluirse que la acción intentada no puede dividirse a criterio del Juzgador; esto es que, si la normatividad que regula el otorgamiento del crédito contempla la constitución de una garantía hipotecaria, de ninguna manera el Juzgador puede resolver que esta no se contemple o se constituya, pues es inherente a la disposición que rige a dicho organismo.*

Ahora bien, el A quo yerra en dar estudio a las manifestaciones efectuadas por ambas partes, pues en el Escrito Inicial de Demanda, mi representada reconoce expresamente que quien hoy es la parte demandada realizó en su totalidad el pago del crédito otorgado, situación por la cual se busca formalizar el contrato de crédito referido, pues en él se busca establecer el monto total que le fue conferido al Acreditado, así como el reconocimiento expreso de aquellos pagos que en su momento efectuó l Acreditado.

*En ese sentido, es evidente la falta de análisis a las constancias de autos que obran en el expediente, pues de igual manera **existe la confesión expresa de la parte demandada en cuanto a que recibió de conformidad el crédito otorgado por el ***** ***** *******, y derivado de ello, adquirió una vivienda que consta detallada en la Ficha Técnica Jurídica; documental pública que da certeza jurídica sobre la propiedad adquirida por la señora ******

a) La Ficha Técnica Jurídica, acredita el otorgamiento del crédito y la adquisición de

***** del Estado, atendiendo las manifestaciones de las partes así como el acervo probatorio con el que contaba.

En efecto, mi representada exhibió una constancia de no propiedad, pero el objeto de esta convalida la falta de formalización del Contrato de Crédito entre la parte demandada y el ***** , pues al no constar propiedad alguna del Acreditado dentro de los archivos del Registro Público, ello implica que no se formalizó el otorgamiento del crédito, y por ende, no se formalizó la inscripción de la garantía hipotecaria en el registro público.

En ese sentido, el hecho de que el Juzgador pretenda dividir los derechos que mi representada persigue en términos del artículo 42 de la Ley del ***** , contraviene lo dispuesto por los artículos 2294, 2296 y 2297 del Código Civil del Estado, los cuales establecen:

“ARTÍCULO 2294.- (se transcribe)

ARTÍCULO 2296.- (se transcribe)

ARTÍCULO 2297.- (se transcribe)

Ahora bien, no obstante al reconocimiento de procedencia de la Acción intentada, y aun cuando el ***** en su escrito inicial de demanda confesó expresamente haber recibido pagos por parte de la hoy demandada, no obstante lo anterior y de contar con allanamiento de ***** a todas y cada una de las prestaciones, el Juzgador, resuelve condenar se celebre una escritura privada que contemple el adeudo total del crédito otorgado a la señora ***** (hoy parte demandada), **sin que permita contemplar los pagos ya efectuados**, así como también, aún y cuando es requisito de ley ante el otorgamiento de créditos en términos de los artículos 42 y 47 de la Ley del ***** la constitución de una garantía hipotecaria, este resuelve que no hay elementos suficientes para determinar si la parte demandada es o no propietario del inmueble,

cuando de constancias de autos se advierte que

reconoció
haber **COMPRADO dicho inmueble con el crédito
concedido por el *******.

b) Es indiscutible que el *** otorgó el crédito cerciorándose de los requisitos que contempla la Ley, entre ellos, que se adquirió en propiedad el inmueble materia de la garantía hipotecaria.**

Tal y como sus Señorías podrán advertirlo, el A quo en ningún momento se pronunció sobre las REGLAS para el Otorgamiento de Créditos a los Trabajadores Derechohabientes del *****

mismas que se ofrecieron como hecho notorio; la importancia de haber atendido en su momento procesal oportuno dichas reglas – publicadas anualmente en el Diario Oficial de la Federación-, trasciende en el sentido de que dicha disposición normativa contempla aquellos requisitos indispensables para que el ***** otorgue créditos a aquellas personas que, bajo línea 2 del artículo 42 de la Ley del *****

quieren adquirir en propiedad una vivienda para habitación.

Esto se desprende de las Reglas Décimo y Decimoprimera y Anexo I, disposiciones que contemplan los requisitos indispensables para otorgar el crédito correspondiente, dentro de los cuales son:

“Dependiendo del destino de su crédito, además de los requisitos antes señalados, la y el Trabajador Derechohabiente deberá de presentar la siguiente documentación:

1. Crédito en Línea II, para la adquisición en propiedad de vivienda o suelo a que sea destinado a vivienda.

a) La que acredite la propiedad del vendedor sobre el inmueble, a través de testimonio con datos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad,

TERCERO.- *Violación al principio de exhaustividad que contemplan los artículos 14 y 16 de nuestra Carta Magna, así como a las garantías de fundamentación y motivación que deben de ser consustanciales al momento de dictarse la Sentencia Definitiva; lo anterior en virtud de que la resolución de fecha 09 de noviembre de 2022 contraviene lo dispuesto por los artículos 109 y 115 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas, en relación con lo dispuesto por los artículos 2311 y 2312 del Código Civil del Estado de Tamaulipas, en relación con el artículo 149 de la Ley del Registro Público de la Propiedad Inmueble y del Comercio de Tamaulipas; en concreto, por dejar de atender de manera exacta el caudal probatorio ofrecido por las partes.*

*Mi representada no es ajena en reconocer que en su caso ***** no haya formalizado el contrato de Compraventa con quien manifestó haber adquirido el inmueble materia de la controversia, sin embargo, dicha vía y causa legal es ajena a la resuelta por el A quo, pues el ***** carece de legitimidad para reclamar la formalización de dicho acto jurídico; es el caso que el artículo 26 de la Ley del Registro Público de la Propiedad Inmueble y del Comercio, establece:*

“ARTÍCULO 26. 1.- (se transcribe)

Esto es, en otras palabras, que de acuerdo con la documental aportada por la parte demandada, es evidente que no se formalizó el Contrato de Compraventa, sin embargo, el mismo Registro Público reconoce que dicho acto es inscribible para hacer constar la adquisición de un bien en propiedad.

*Por tal motivo, es que por medio de la acción tramitada ante el A quo, y en el margen del Programa de Regularización de Escrituras 1972-2007, es que, en términos del artículo 42 de la Ley del ***** se busca la obtención de un instrumento jurídico que formalice el otorgamiento del crédito, y se haga constar la constitución de la garantía hipotecaria necesaria*

previa ratificación ante Notario Público, **si se encuentran reguladas por la Ley** y por lo tanto, el hecho de omitir pronunciarse sobre las mismas implica necesariamente transgredir el principio de exhaustividad de las resoluciones.

c) Es derecho irrevocable del *** ***** ***** , solicitar garantía de los créditos que otorga, conforme al artículo 42 y 47 de la Ley del ***** ***** ***** .**

Por tal motivo, sus Señorías no deben de perder de vista que el ***** ***** ***** tiene el derecho de agotar los recursos legales respectivos para dictaminar los activos y pasivos que tiene con motivo de los créditos que otorga, por tal motivo, es una prerrogativa indiscutible que los créditos otorgados bajo el cobijo de la Línea 2, contemplada en el artículo 42 de la Ley del ***** ***** ***** , deban inscribirse en el Registro Público respectivo, pues con ello, garantiza: **a)** un elemento para los acreditados que obtuvieron un crédito para la adquisición de una vivienda y **b)** quede asegurado el crédito otorgado con la hipoteca que se constituya al efecto.

Asimismo, resulta contradictoria al principio de exhaustividad la sentencia que se impugna, pues en ningún momento hace pronunciamiento alguno sobre que se protocolice ante notario la escritura privada que se expida en términos del artículo 42 de la Ley del ***** ***** ***** , siendo dicha circunstancia indispensable en términos de la misma legislación aludida; por lo tanto, no existir solo pronunciamiento parcial es que deviene ilegal la resolución apelada.

Finalmente, si así lo deciden las partes, por la libre autonomía para formalizar un documento privado, pueden acordar reconocer el otorgamiento del crédito la garantía que en su caso implicó el otorgamiento de dicho crédito, así como el pago total de dicho crédito.

En conclusión, al carecer de razonamiento alguno y precepto legal que legitime la forma en la que el A

*quo resolvió la Sentencia Definitiva de fecha 09 de noviembre de 2022, es por lo cual se pide a su Señorías que se revoque dicha resolución y en su lugar se dicte una nueva, en la que se deba analizar la confesión expresa realizada por ambas partes, y en su caso, se formalice la escritura privada que establece el artículo 42 de la Ley del ***** ******

*******, en los términos y condiciones expuestos en el apartado de prestaciones del Escrito Inicial de Demanda de mi representada, por así corresponder conforme a derecho.

CUARTO.- *Violación a los principios de congruencia que prevén los artículos 14 y 16 de nuestra Carta Magna; lo anterior en virtud de que la resolución de fecha 09 de noviembre de 2022 contraviene lo dispuesto por el artículo 115 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas 42 de la Ley del Instituto del Fondo Nacional.*

Los principios de congruencia y exhaustividad de las sentencias, consagrados en el artículo 115 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas, obligan al juzgador a decidir las controversias planteadas y contestaciones formuladas, así como las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, de tal forma que se condene o absuelva al demandado, resolviendo sobre todos y cada uno de los puntos litigiosos que hubiesen sido materia del debate; en esas condiciones, si la responsable dicta una resolución tomando en cuenta sólo de manera parcial la demanda y contestación formuladas, tal sentencia no es precisa ni congruente y por tanto, viola las garantías individuales del peticionario; en referencia a la garantía constitucional consagrada por el artículo 17 de tutela judicial efectiva.

Bajo este contexto, debe concluirse que la incongruencia de una resolución, tiene una afectación directa a la esfera jurídica de los gobernados para allegarse de una adecuada impartición de justicia, puesto que vuelve al proceso insuficiente para colmar las peticiones de los ciudadanos.

*En efecto, de los argumentos por los cuales el A quo emite la resolución de mérito, no se puede apreciar que se haya analizado cada una de las prestaciones reclamadas por mi representado, pues se advierte que el A quo únicamente se limitó a citar una cantidad considerable de artículos en los que supuestamente se aduce que no puede otorgarse la escritura privada bajo los términos y condiciones propuestos por el ***** ***** *****, cuando el mismo artículo 42 le concede tal facultad; lo anterior además, sin tomar en consideraciones que en ningún momento explica de manera detallada por qué aplican todos esos fundamentos legales.*

Sobre el tema, se cita el siguiente criterio de Jurisprudencia:

GARANTÍA DE DEFENSA Y PRINCIPIO DE EXHAUSTIVIDAD Y CONGRUENCIA. ALCANCES. (se transcribe)

Ahora, tal y como fue detallado en el Agravio anterior, la sentencia de fecha 09 de noviembre de 2022 contraviene los principios de congruencia y exhaustividad de las cuales es garante mi representada, a entender lo que el Juez de origen resolvió: (se transcribe)

*En primer lugar no resulta proporcionalmente acorde a las manifestaciones de las partes, que el A quo resuelva que no deben contemplarse los pagos efectuados por la parte demandada, cuando es atribución del mismo ***** ***** ***** celebrar un documento privado en donde haga constar el otorgamiento del crédito y con motivo del Programa de Escrituración 1972-2007, reconozca los pagos efectuados por el mismo Acreditado; dicha circunstancia va en contra de las confesiones expuestas por las partes, pues en la especie tanto el ***** ***** ***** como la parte demandada reconocieron expresamente que fue concedido el crédito, y que él mismo ha sido pagado, quedando como constancia de lo anterior la Ficha Técnica Jurídica exhibida por mi representada.*

*En segundo lugar, es incongruente que el Juez declare improcedente que la prestación de mi representada consistente en que, ante la omisión por rebeldía de la parte demandada en firmar la Escritura Privada solicitada en términos del artículo 42 de la Ley del ***** ***** ***** , lo haga el Juez, puesto que. aún y cuando la misma parte demandada se haya allanado a todas y cada una de las prestaciones reclamadas por mi representada, puede oponerse a firmar la Escritura de mérito.*

Por lo tanto, de declararse procedente la resolución del A quo, en el sentido en que fue dictada, dejaría a mi representada en un estado de indefensión, pues en el supuesto de que la parte demandada decidiera no firmar el documento de referencia, aún y cuando se hayan agotado las medidas de apremio que establece la ley, en caso de oponerse, no podrá ejecutarse la sentencia de mérito en tanto la parte condenada firme la escritura.

Precisamente, por ello el legislador en su momento contempló lo dispuesto por el artículo 656 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Tamaulipas, el cual es del tenor siguiente:

“ARTÍCULO 656.- (se transcribe)

En consecuencia, es evidente que la resolución que se impugna contraviene lo dispuesto por el artículo en cita, pues aun y cuando la parte demandada haya manifestado su conformidad en firmar la Escritura Privada que se celebre, es el caso que puede oponerse a la misma, y por ende, debe de señalarse que ante tal oposición el Juez es quien deberá firmar en su rebeldía.

En ese tenor, la Sentencia combatida se resolvió contrario a lo dispuesto por el artículo 26 de la Ley del Registro Público de la Propiedad Inmueble y del Comercio, pues, en relación al principio de legalidad, el A quo concluyó que la Escritura Privada no puede ser inscrita ante el Registro Público, sin embargo, y en alcance a lo previamente expuesto, se tilda de incongruente y exhaustiva al resolución de mérito, pues de

----- Lo anterior se fundamenta en la última parte del artículo 115 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas, que faculta al Tribunal para fijar el razonamiento o proceso lógico que será la base de su determinación, sin quedar sobre estos puntos vinculado a las manifestaciones de las partes.-----

----- En el segundo agravio la parte apelante se queja de que la sentencia apelada contraviene el derecho humano a la tutela judicial contemplada en los artículos 16 y 17 de la Constitución, aunado con los numerales 109 y 115 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas; y el 149 de la Ley del Registro Público de la Propiedad y de Comercio, ya que el juzgador dejó de atender el caudal probatorio aportado a juicio, así como el allanamiento de la demandada, pues aduce que la acción no puede dividirse, es decir, que si la normatividad que regula el otorgamiento del crédito contempla la constitución de una garantía hipotecaria, el juzgador no puede considerar que no se contemple, pues es inherente, como lo dispone el artículo 42 de la Ley del

*****. Por lo que refiere que si el Instituto manifestó que la demandada realizó el pago total

del crédito otorgado para formalizar el contrato de crédito y la demandada lo reconoció, es que hay confesión expresa de ésta, en cuanto a que recibió de conformidad el crédito otorgado por ***** *****, y con el mismo adquirió la vivienda descrita en la ficha técnica, pues con tal documental se tiene certeza que tal propiedad la adquirió con el crédito; sin que se busque materializar la compraventa, ya que carecería de legitimación para hacerlo, dado que de acuerdo con el multicitado artículo 42 de la Ley de

*****), su objeto es el otorgamiento de crédito para la compra de bienes. -----

----- Así pues, refiere que si se desprende del material probatorio que ***** ***** otorgó un crédito; que la demandada reconoció haber recibido el mismo, así como haber efectuado el pago total del mismo; y que el inmueble descrito en la ficha técnica es el que adquirió la demandada, debe señalarse como garantía hipotecaria.-----

----- Ello, a pesar de la constancia de no propiedad que exhibió, ya que ello implica que no se formalizó el otorgamiento de crédito, y por consecuencia, la inscripción de la garantía hipotecaria en el Registro

Público; por lo tanto, al constar en la ficha técnica los datos del crédito y el inmueble sobre el cual debe recaer la garantía hipotecaria, debe formalizarse, pues se acreditó con tal documental y la confesión de la demandada.-----

----- En el tercer motivo de disenso la parte apelante alega que en el fallo impugnado se violentó el principio de exhaustividad contemplado en los numerales 14 y 16 de la Constitución, así como también el 109 y 115 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas; 2311 y 2312 del Código Civil del Estado de Tamaulipas; y 149 de la Ley del Registro Publico de la Propiedad, Inmueble y del Comercio, porque el Juez dejó de atender de manera exacta el material probatorio exhibido por las partes. Ya que si bien, con la documental aportada por la demandada es evidente que no se formalizó algún contrato de compraventa; verdad también es que el Registro reconoce que dicho acto es inscribible para hacer constar la adquisición de un bien en propiedad, pues en términos del artículo 42 de la Ley de

*****, se busca brindar a los acreditados una vivienda digna. Por lo que aduce, es ilegal la sentencia apelada porque el juzgador dividió los derechos

contemplados en el referido numeral, puesto que todo crédito debe ser garantizado mediante hipoteca y formalizado ante el Registro Público de la Propiedad.-----

----- Además, de que el juzgador estimó que no hay precepto que obligue a inscribir el contrato de crédito con garantía hipotecaria, sin embargo, los artículos 149 y 26.1 de la ley del Registro Público de la Propiedad Inmueble y del Comercio, establecen que los particulares pueden solicitar la inscripción de la sentencia en la que se pronuncie sobre derechos reales; y en su caso, los documentos privados sobre los que la ley no establezca la formalidad de escritura pública. Y si sus pretensiones consiste en la formalización de una escritura privada para su posterior inscripción, previa ratificación ante Notario Público, es que sí se encuentra regulado en la Ley, y al no pronunciarse el Juez, transgrede el principio de exhaustividad.-----

----- Y por último se queja de que el juzgador omitió pronunciarse en cuanto a que la escritura privada expedida en términos del artículo 42 de la Ley de

***** , se debe protocolizar ante notario,

y al no ordenarlo así, es que deviene ilegal la resolución.-----

----- En el cuarto y último agravio la parte apelante se queja de que en la sentencia apelada se violentó el principio de congruencia dispuesto en los numerales 14 y 16 Constitucional, ya que el juez no analizó cada una de las prestaciones reclamadas, pues se limitó a citar una cantidad de artículos en los que supuestamente se establece que no puede otorgarse la escritura privada bajo los términos y condiciones propuestos, a pesar de que el artículo 42 de la Ley del

*****, otorga tal facultad. Por lo que aduce, es incorrecto que el juzgador estimara que no deben contemplarse los pagos efectuados por la parte demandada, no obstante que es atribución de *****
***** celebrar un documento privado en el que se haga constar el otorgamiento del crédito, y con motivo del programa de escrituración 1972-2007, se reconozca los pagos efectuados, por lo que tal consideración va en contra de las confesiones expuestas por los litigantes, pues ambos reconocieron que fue concedido el crédito y que el mismo ha sido pagado, quedando como constancia la

ficha técnica.-----

----- Asimismo, porque el juzgador declaró improcedente la prestación de que en caso de rebeldía de la demandada para la firma de la escritura, lo haga él, esto, aún y cuando la demandada se haya allanado a las prestaciones reclamadas, ya que puede darse el caso de que se oponga a firmar la escritura; por lo que debe señalarse que el juzgador lo haga. Así pues, aduce que la sentencia es contraria a lo dispuesto en el artículo 26 de la Ley del Registro Público de la Propiedad Inmueble y del Comercio, porque el juzgador concluyó que la escritura privada no puede ser inscrita ante el Registro, a pesar de que los gobernados tienen la posibilidad de solicitar la inscripción de sentencias y escrituras privadas, siempre que cumplan con los requisitos de ley.-----

----- Previamente al estudio de los motivos de disensos expuestos por la parte actora, es necesario referir lo acontecido en el juicio.-----

----- Mediante escrito recepcionado en Oficialía de Partes del juzgado de origen, el trece de septiembre de dos mil veintidós, el

*****), por conducto de su apoderado

legal, el licenciado ***** , promovió juicio sumario civil sobre otorgamiento de firma de escritura, en contra de ***** expresando como hechos de su pretensión, en síntesis, que ***** ***** ***** le otorgó un crédito en línea dos, y que aquella había dado cumplimiento a su obligación de pago, como se advierte en la ficha técnica, por lo que el saldo del crédito es de *****

*es decir, no adeuda cantidad alguna por el crédito otorgado por ***** ***** ***** . Empero, al no localizarse escritura privada, es que ejercía tal acción.-----

----- Por su parte la demandada, se allanó a las prestaciones reclamadas. -----

----- Y el nueve de noviembre de dos mil veintidós, el juzgador dictó sentencia, declarando parcialmente procedente la misma, toda vez que sólo había quedado justificado con la ficha técnica que los litigantes celebraron un contrato de crédito por la cantidad de

*****con una vigencia de treinta años;
asimismo, que el crédito otorgado arrojaba un saldo de

*****Declarando

improcedente la condena de interés, en virtud de que en la ficha técnica, ni en la demanda se especificaba si era ordinario, moratorio, mensual, anual u otro; y la hipoteca, porque no se había acreditado que existiera alguna propiedad a nombre de la demandada, por lo que sería ilegal constituir hipoteca en un inmueble que aquella no sea propietaria; a más, que el crédito ya se había liquidado, lo que corroboró en la ficha técnica, por lo que no había crédito que tuviera que garantizarse con la constitución de la hipoteca.-----

----- Toda vez que los motivo de disensos identificados como el dos, tres y cuatro, van dirigidos a inconformarse en cuanto a que el juzgador fue equívoco en estimar que no se podía constituir hipoteca, se estudian en su conjunto, los cuales resultan infundados.-----

----- El artículo 42 de la Ley del

*****), dispone.-----

Artículo 42. Los recursos del Instituto se destinarán:

...

II.- Al otorgamiento de créditos a los trabajadores derechohabientes que sean titulares de depósitos constituidos a su favor en el Instituto:

a) En línea dos a la adquisición en propiedad de habitaciones o suelo que sea destinado a la construcción de vivienda;

...

El Instituto establecerá las condiciones para garantizar la libre elección del financiamiento que mejor convenga a los intereses del trabajador.

Asimismo, el Instituto podrá descontar a las entidades financieras que cuenten con la respectiva autorización emitida para tal efecto por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, los créditos que haya otorgado para aplicarse a los conceptos señalados en los incisos anteriores. Estos descuentos serán con la responsabilidad de esas entidades financieras.

III.- Al pago de capital e intereses de las subcuentas de vivienda de los trabajadores en los términos de ley;

IV.- A cubrir los gastos de administración, operación y vigilancia del Instituto;

V.- A la inversión de inmuebles destinados a sus oficinas, y de muebles estrictamente necesarios para el cumplimiento de sus fines.

VI.- A las demás erogaciones relacionadas con su objeto.

Los contratos y las operaciones relacionados con los inmuebles a que se refiere este artículo, así como el desarrollo y ejecución de los conjuntos de habitaciones que se edifiquen con financiamiento del Instituto, estarán exentos del pago de toda clase de impuestos, derechos o contribuciones de la Federación, de los Estados o del Distrito Federal y, en su caso, el precio de venta a que se refiere el artículo 48 se tendrá como valor de avalúo de las habitaciones. El impuesto predial y los derechos por consumo de agua, así como las donaciones y

equipamiento urbano se causarán y cumplirán en los términos de las disposiciones legales aplicables. Tanto las garantías como las inscripciones correspondientes se ajustarán en los términos del artículo 44 sin que se cause impuesto o derecho alguno, ni deban efectuarse trámites de registro adicionales.

Los contratos y las operaciones a que se refiere el párrafo anterior, así como la constitución del régimen de propiedad en condominio de los conjuntos que financie el Instituto podrán hacerse constar en documentos privados, ante dos testigos, e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad que corresponda, con la constancia del registrador sobre la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes.

*Los beneficios otorgados por el presente Artículo a los programas habitacionales que se realizan con fondos del

******, se harán extensivos a los trabajadores derechohabientes de ese Instituto, que realicen operaciones de compra de casa habitación por medios distintos a los del Instituto, siempre y cuando sean para su uso y el monto de la operación así realizada no sea superior al valor de las casas habitación que el mismo proporciona a sus afiliados. Por el excedente se pagarán los impuestos en los términos previstos por las leyes respectivas.

----- Los numeras 9º, 24, 25 y 26 de la Ley del Registro Público de la Propiedad Inmueble y del Comercio, establecen:-----

Artículo 9.

El Registro Público de la Propiedad Inmueble tendrá a su cargo todo lo concerniente al registro y publicidad de los bienes inmuebles y de los derechos reales sobre ellos, así como las demás cuestiones de trascendencia en materia de derechos reales previstas en esta ley.

Artículo 24.

El Registro Público de la Propiedad Inmueble garantizará a los usuarios y terceros que las funciones a su cargo, en cuanto fueran compatibles, se efectuarán bajo los principios de publicidad, inscripción, especialidad, consentimiento, tracto sucesivo, rogación, prioridad, legalidad, legitimación y fe pública registral.

Artículo 25.

En el Registro Público de la Propiedad Inmueble se inscribirán o anotarán los derechos, actos, contratos, diligencias y resoluciones que a continuación se enuncian: I. Aquellos por los cuales se constituyan, trasladen, reconozcan, transmitan, declaren, modifiquen, limiten, graven, cedan o extingan derechos reales sobre inmuebles; II. Aquellos en cuya virtud se establezcan modalidades a los derechos reales o a su ejercicio; III. Aquellos por los cuales se dispongan medidas cautelares y demás medidas judiciales sobre inmuebles; IV. Aquellos en virtud de los cuales se constituyan gravámenes sobre inmuebles; y V. Aquellos cuyo registro esté ordenado por disposición de la ley.

Artículo 26.

1. Además de las inscripciones dispuestas en el artículo anterior, se podrá solicitar el registro de: I. Las declaratorias ambientales, de zonas protegidas y demás que conforme a los ordenamientos en materia ambiental y de desarrollo sustentable sean sujetos de inscripción; II. Las declaratorias de bienes históricos y artísticos o de valores culturales que integren el patrimonio cultural del Estado; III. Las declaraciones de bienes con carácter de patrimonio de la humanidad, reservas turísticas o de carácter análogo conforme a los ordenamientos internacionales, nacionales o estatales; IV. Las resoluciones administrativas que se dicten con apoyo en los Programas de Desarrollo Urbano o que afecten éste; V. Las autorizaciones de fraccionamientos, fusiones, subdivisiones, condominios, usos del suelo y demás similares otorgadas por las autoridades correspondientes de conformidad con lo dispuesto por las leyes de la

materia; VI. Los derechos relativos a bienes del dominio del Estado, de acuerdo a su legislación especial; VII. La promesa de contratar que afecte bienes raíces o derechos reales constituidos sobre los mismos; VIII. Las informaciones ad-perpetuam promovidas y protocolizadas de acuerdo con lo que dispongan las leyes de la materia; IX. La división y partición y las hijuelas en que se haga adjudicación de bienes hereditarios; X. Los arrendamientos por más de cinco años o cuando hubiere anticipación de rentas por más de tres; en estos casos se consignará el arrendatario, valor del arrendamiento, su duración y si el arrendatario queda o no facultado para subarrendar; XI. Los arrendamientos con opción de compra; XII. La escritura de lotificación de inmuebles, en cuyo caso se abrirán tantos folios reales como inmuebles resultaren; XIII. El decreto de expropiación o de ocupación temporal y la declaración de limitación de dominio de bienes inmuebles; XIV. Los contratos de fideicomiso sobre bienes inmuebles; XV. La afectación de inmuebles al régimen de propiedad en condominio; XVI. Cualquier acto o contrato de trascendencia en materia de derechos reales; y XVII. Las resoluciones administrativas y judiciales en que resulte conducente.

2. Podrán inscribirse los documentos privados con firmas ratificadas ante notario público, cuando se trate de: I. La extinción del usufructo, uso y habitación y no se requiera por la ley escritura pública o resolución judicial para dicho efecto; II. La cancelación de hipoteca a petición del acreedor; III. La cancelación del patrimonio de familia cuando solo se haya formalizado mediante cláusula de contrato traslativo de dominio; y IV. Los casos de documentos inscribibles en que la ley expresamente no establezca la formalidad de escritura pública.

3. El notario podrá formalizar en una misma escritura pública los actos previstos en el párrafo anterior, cuando se transmita el dominio del inmueble.

----- De la anterior transcripción de los artículos, se desprende que el Registro Público de la Propiedad Inmueble y del Comercio tendrá a su cargo todo lo concerniente al registro y publicidad de los bienes inmuebles y de los derechos reales sobre ellos, así como las demás cuestiones de trascendencia en materia de derechos reales; asimismo, que garantizará que las funciones a su cargo se efectúen bajo los principios de publicidad, inscripción, especialidad, consentimiento, tracto sucesivo, rogación, prioridad, legalidad, legitimación, y fe pública registral; que se inscribirán o anotarán los derechos, actos, contratos, diligencias y resoluciones; que se podrá inscribirse documentos privados con firmas ratificadas ante notario público, cuando se trate de los casos de documentos inscribibles en que la ley expresamente no establezca la formalidad de la escritura pública; que para el registro de los derechos, actos, contratos, diligencias y resoluciones, deben presentarse los documentos auténticos en que estén consignados, y reunir los requisitos de estar formalizados en escritura pública, documento privado con ratificación de firmas ante fedatario, acta notarial, documento judicial o administrativo o provenir de árbitros, según

corresponda, cuando la ley aplicable al caso así lo disponga; cumplir con las formalidades establecidas por las leyes y estar autorizados sus originales por quien esté facultado para hacerlo; hacer fe en cuanto al contenido que sea objeto de registro; y los demás que establezca el reglamento.-----

----- Mientras, los artículos 1600, 2269 y 2282 del Código Civil del Estado de Tamaulipas, establecen lo siguiente.-----

Artículo 1600. Ninguno puede vender sino lo que es de su propiedad.

Artículos 2269. La hipoteca es un derecho real que, para garantizar el cumplimiento de una obligación principal y su preferencia en el pago, se constituye sobre bienes inmuebles determinados o sobre derechos reales.

Artículo 2282. Solo puede hipotecar el que puede enajenar.

----- Ahora, si bien el numeral 42 de la Ley del

*****), dispone que los contratos y operaciones en que el Instituto transmite la propiedad de inmuebles a los beneficiarios de los créditos que otorga, podrán hacerse constar en documentos privados, ante dos testigos, e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad que corresponda, con la constancia del registrador sobre la autenticidad de las firmas y la

voluntad de las partes. Ciertamente también es que, al no haber quedado justificado en el juicio, que el bien ubicado en ***** de la ciudad de El Mante, Tamaulipas, descrito en la ficha técnica, expedida por el ***** *****), por conducto del licenciado *****), Gerente del Área Jurídica de la Delegación Regional del Estado de Tamaulipas, que obra a foja de la 31 (treinta y uno) a la 35 (treinta y cinco) la demandada sea la propietaria de tal bien, esto, porque en la certificación del índice de titulares de fecha diecisiete de marzo de dos mil veintiuno, elaborada por el Instituto Registral y Catastral del Estado de Tamaulipas, que obra a foja 55 (cincuenta y cinco) del principal, se advierte que no se encontró propiedad alguna a nombre de la demandada*****. -----

----- Y si de acuerdo con el artículo 2 de la Ley del Registro Público de la Propiedad Inmueble y de Comercio, el Registro Público tiene como función primordial dar publicidad a los actos jurídicos que así lo requieran para que surtan efectos ante terceros en los términos de ley; mientras el numeral 2269 del Código

Civil del Estado de Tamaulipas, establece que la hipoteca es un derecho real que, para garantizar el cumplimiento de una obligación principal y su preferencia en el pago, se constituye sobre inmuebles determinados o sobre derechos reales; es que el juzgador fue correcto en estimar que sería ilegal constituir una hipoteca en un inmueble que no es propiedad de la demandada; por ello, fue que estimó lo siguiente: “... *Respecto a la constitución de la hipoteca que solicita la parte actora, es improcedente, en virtud de que no está acreditado que la señora ***** es la propietaria del inmueble que aparece en el apartado de datos del acreditado en la ficha técnica, ya que del certificado de índice de titulares se advierte que el demandado no es el propietario, ya que no tiene ninguna propiedad registrada a su favor, por lo tanto, sería ilegal constituir una hipoteca en un inmueble que no es propiedad de la señora ******, pues conforme a lo dispuesto por los artículos 2282 y 1600 del Código Civil del Estado, solo puede hipotecar el que puede enajenar y para enajenar se requiere ser el propietario del bien, pues nadie puede vender sino lo que es de su propiedad. Además ... ya pagó el crédito que le

otorgó

el

******, por así haberlo manifestado el representantte legal de dicho Instituto, corroborado con la ficha técnica exhibida, en la que tiene un saldo del crédito de \$***** por lo que no existe crédito algun que se deba garantizar con la constitución de la hipoteca que se solicita*". -----

----- Entonces, no le asiste razón al apelante en referir que por el hecho de que en el artículo 42 de la Ley del

******, se contemple la constitución de una garantía hipotecaria, tenga que hacerse, así como tampoco, porque la demandada se allanó a la prestación identificada con el inciso A) consistente en la constitución de la garantía hipotecaria, y su cancelación, con motivo de que la demandada dio cumplimiento a su obligación, ya que el Registro Público de la Propiedad Inmueble y del Comercio, tiene a su cargo todo lo concerniente al registro y publicidad de los bienes inmuebles y de los derechos reales sobre ellos, así como las demás cuestiones de trascendencia en materia de derechos reales previstos en la ley; y si en el caso, no existe algún*

inmueble a nombre de la demandada, es que no puede señalarse en el contrato privado la constitución de la garantía hipotecario y la cancelación de la misma sobre el bien descrito en la ficha técnica, dado que sólo puede hipotecar, quien puede enajenar, y para ello, es necesario que sea propietaria, pues nadie puede vender sino lo que es de su propiedad, como lo dispone los numerales 1600 y 2282 del Código Civil del Estado de Tamaulipas, transcritos con anterioridad.-----

----- Así tampoco, porque la demandada se allanó a la multicitada prestación identificada con el inciso A), ya que el juzgador no está obligado a declarar procedente la misma, por más que se haya allanado, atendiendo a que como se refirió en líneas anteriores, sólo puede hipotecar el que puede enajenar, como lo dispone el artículo 2282 del Código Civil del Estado de Tamaulipas; y si no se acreditó que la demandada sea la propietaria del bien descrito en la ficha técnica, ni existe alguna propiedad a su nombre; el juzgador fue acertado en declarar improcedente la multicitada prestación; así pues lo infundado del agravio.-----

----- Por otra parte, tampoco es verdad que en los numerales 26. 1, fracción VII, 26. 2, fracción IV y 149 de

la Ley del Registro Público de la Propiedad Inmueble y de Comercio, dispongan que se puede inscribir el multicitado contrato privado, dado que el artículo 26 de la referida ley, en lo que interesa, establece: “... *Artículo 26 1 ... fracción VII ... la promesa de contratar que afecte bienes raíces o derechos reales constituidos sobre los mismo ... 2 Podrán inscribirse los documentos privados con firmas ratificadas ante notario público, cuando se trate de: ... IV.- Los casos de documentos inscribibles en que la ley expresamente no establezca la formalidad de escritura pública... Artículo 149 ... I. Las demandas relativas a la propiedad de bienes inmuebles o a la constitución, transmisión, modificación o extinción de cualquier derecho; es decir, que se inscribirá la promesa de contratar que afecte bienes raíces o derechos reales constituidos sobre los mismos; los documentos privados con firmas ratificadas ante notario público, cuando los documentos inscribibles en que la ley no establezca la formalidad de escritura pública, y las demandas relativas a la propiedad de bienes inmuebles; empero, en el caso en estudio, se trata de formalizar un contrato privado por el otorgamiento de un crédito, que el Instituto elaborará en documento privado,*

ante dos testigos, como lo establece el artículo 42 de la
Ley del

*****, por así haberlo solicitado en el
inciso A) de su demanda; pero sin constitución de
garantía hipotecaria, atendiendo a que no existe bien
inmueble a nombre de la demandada, ya que no quedó
acreditado en el procedimiento que el bien descrito en la
ficha técnica exhibida por la parte actora, la demandada
sea la propietaria; por tanto, no le asiste razón en cuanto
a que el contrato deba inscribirse en el Registro Público
de la Propiedad y de Comercio, pues no hay bien que
inscribir ante tal dependencia. -----

----- Y en cuanto a que el juzgador omitió pronunciarse
en la sentencia impugnada que el contrato privado debe
protocolizarse ante Notario Público, es infundado. Ello,
en virtud de conformidad con lo establecido por el
artículo 113 del Código de Procedimientos Civiles del
Estado de Tamaulipas: “ *las sentencias deberán ser
congruentes con la demanda, contestación y demás
prestaciones deducidas oportunamente en el pleito, y
resolver todos los puntos que hayan sido objeto del
debate...* ”; y por disposición del diverso 114 del mismo

ordenamiento legal: “*En la sentencia no podrá concederse a una parte lo que no haya pedido, salvo disposición expresa*”. Ya que, en el caso concreto, del análisis de la demanda se advierte que la parte actora reclamó: “... A) *La formalización del contrato donde se haga constar que el Instituto del Fondo para la Vivienda para los Trabajadores otorgó un crédito con garantía hipotecaria ... lo anterior mediante escritura privada ante dos testigos como señala el artículo 142 de la Ley del*

*****...”; Es de estimarse, que en estricta aplicación de lo dispuesto por los anteriores artículos, fue que el Juez estimó condenar a la demandada al otorgamiento y firma de la escritura privada a favor de ***** , sobre el contrato de crédito de fecha quince de noviembre de mil novecientos noventa y nueve, tal como lo solicitó en su demanda, es decir, en documento privado, ante dos testigos, como lo establece el artículo 42 de la Ley del

***** , pues de no ser así, se estaría variando la *litis*, lo cual va en contra de lo dispuesto en

los numerales transcritos en líneas anteriores; así pues, lo infundado del agravio.-----

----- Y si bien, en el inciso D) solicitó: “... D) *Declare se protocolice ante Notario Público, la escritura privada referida en la pretensión señalada en el inciso A), ya que lo exigen los artículos 2294 y 2296 del Código Civil para el estado de Tamaulipas, para su validez y cancelación simultánea de la garantía hipotecaria*”; al no haber procedido la prestación referida en cuanto a la constitución de la hipoteca, es que no procedió tal prestación; por todo ello, es que no le asiste razón en cuanto a que se debió ordenar protocolizar el contrato privado ante notario público.-----

----- En el primer motivo de disenso la parte apelante se duele de que el juzgador violentó el derecho humano de legalidad; las garantías de fundamentación y motivación; y lo dispuesto en los numerales 109 y 115 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas, aunado con el 2311 y 2312 del Código Civiles del Estado de Tamaulipas, ya que sin fundamento declaró improcedente que se estableciera en el contrato privado que la demandada ya había pagado el crédito que le otorgó el Instituto demandante, sólo porque ello no formaba parte

del acuerdo de voluntades, lo que aduce infringió lo establecido en el artículo 42 de la Ley del

*****, dado que la formalización de la escritura es actual, y si las partes quieren hacer constar el reconocimiento de pago, pueden hacerlo sin mayor limitación, pues de no ser así, se estaría reconociendo un doble pago a favor del Instituto, y de cobro, en contra de la demandada.-----

----- Agravio que resulta fundado, por lo siguiente:-----

----- Así tenemos que, en el juicio se acreditó que el quince de noviembre de mil novecientos noventa y nueve, los litigantes, el

***** y

*****, celebraron un contrato de crédito por la cantidad de

***** asimismo que en la actualidad el mismo se encuentra pagado, ya que así lo expresaron las partes, lo cual constituye confesión expresa de su parte, conforme a lo que disponen los artículos 306 y 393 del Código

Procesal Civil, al provenir de persona capaz, sobre hecho que le es propio y de manera espontánea, aunado a que se corroboró con la ficha técnica expedida por tal Instituto, por conducto del Gerente del Área Jurídica de la Delegación Regional del Estado de Tamaulipas, dado que en la misma se advierte que el saldo del crédito es de ***** es decir, no existe adeudo pendiente que pagar; Así pues, contrario a lo estimado por el Juzgador, esta Alzada considera que al haberse acreditado en el procedimiento que el crédito ya se pagó, es que ello sí debe asentarse en el acuerdo de voluntades, pues no puede considerarse que no formó parte de tal acuerdo, si ello quedó acreditado en el presente juicio, al igual que la celebración de contrato privado por la suma establecida en la ficha técnica; por tanto, esta Primera Sala Colegiada estima que debe modificarse el fallo impugnado para asentar en el contrato privado que la demandada cumplió con su obligación de pago del crédito, y el Instituto recibió el pago total del mismo, es decir, no existe adeudo del crédito que otorgó ***** a la demandada.-----

----- Por otro lado, atendiendo que en la fracción V, del artículo 656 del Código de Procedimientos Civiles del

Estado de Tamaulipas, dispone que la resolución que contuviera la obligación de hacer alguna cosa, en el caso, el otorgamiento de algún documento o la celebración de un acto jurídico, y el obligado se negare a cumplir, el juez lo puede ejecutar por el obligado expresando que se otorgó en rebeldía. Y bien, en la especie, ***** , se allanó a la demanda, es decir, en lo que interesa, aceptó su conformidad de realizar la firma del multicitado contrato privado, cierto también es que, ello no es suficiente para no considerar tal supuesto, pues se puede dar el caso que la obligada, demandada se niegue a otorgarla, y si tal precepto apercibe a la parte obligada en el sentido de que en caso de que se negaré a otorgarla, el juzgador lo ejecutará expresando que se otorga en rebeldía, esta Primera Sala Colegiada estima que se debe modificar la sentencia apelada para asentar en el multicitado contrato que si ***** , se niega a otorgarla, el Juez lo ejecutará expresando que se otorga en rebeldía, de conformidad con el artículo 656, fracción V, del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado de Tamaulipas.-----

----- **CUARTO.-** Como en el presente caso, el fallo emitido por este Tribunal es de carácter modificatorio, debe decirse que no es coincidente con la resolución de primera instancia; por lo tanto, al no surtir los extremos del artículo 139 del Código de Procedimientos Civiles, no se hace especial condena al pago de gastos y costas en segunda instancia.-----

----- Ante tales circunstancias, procede resolver el recurso de apelación a que el presente Toca se refiere y declarar que han resultado el primero fundado, el segundo, tercero y cuarto infundados, los conceptos de agravio expuestos por la parte actora, aquí apelante, por lo que, se deberá modificar la sentencia.-----

----- Por lo anteriormente expuesto y fundado, con apoyo además en los dispuesto por los artículos 926, 932, 936, 941, 946, 947 y 949 del Código de Procedimientos Civiles vigente, se resuelve:-----

----- **PRIMERO.-** Han resultado el primero fundado, el segundo, tercero y cuarto infundados, los conceptos de agravio expresados por la parte actora, contra la sentencia de fecha nueve de noviembre de dos mil veintidós, dictada dentro del expediente número *****, correspondiente al Juicio Sumario Civil sobre otorgamiento de escritura,

promovido ante el Juzgado Primero de Primera Instancia de lo Civil y Familiar del Séptimo Distrito Judicial con residencia en El Mante, Tamaulipas, por el

***** (***** ***) en contra de *****; cuya parte conducente se transcribe en el resultando primero de la presente resolución.-----

----- **SEGUNDO.-** Se modifican los resolutivos cuarto y quinto de la sentencia recurrida en esta Alzada, quedando intocado el resto de la misma, los que deberán regirse de la siguiente manera:-----

CUARTO.** Se declara procedente asentar en el contrato de crédito privado, que ** , cumplió con su obligación de pago del crédito que otorgó el ***** , es decir, la demandada cumplió con su obligación de pago y el Instituto recibió el pago total del mismo, por lo que no existe adeudo pendiente que liquidar.*

***QUINTO.** Se condena a la demandada al otorgamiento y firma del contrato privado, en el entendido de que si la obligada se niega a otorgarla, el Juez lo ejecutará expresando que se otorga en rebeldía, de conformidad con el artículo 656, fracción V, del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado de Tamaulipas.*

----- **TERCERO.-** No se hace especial condena en costas de esta instancia, en términos del considerando cuarto de la presente resolución.-----

-----**CUARTO.-** Con testimonio de la presente resolución, devuélvase el expediente al juzgado de su origen para los efectos legales consiguientes y, en su oportunidad, archívese el toca con asunto concluido.-----

----- **Notifíquese personalmente.** Así lo resolvieron y firmaron los licenciados HERNÁN DE LA GARZA TAMEZ y NOÉ SÁENZ SOLÍS, Magistrados integrantes de la Primera Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar del H. Supremo Tribunal de Justicia en el Estado, ante la ausencia del titular de la Tercera Sala, que forma parte de éste Órgano Colegiado, conforme a lo previsto por los artículos 26, párrafo segundo y 27, fracción I, de la Ley Orgánica del Poder Judicial, siendo Presidente y ponente el primero de los nombrados, quienes firmaron el ocho de marzo de dos mil veintitrés, fecha en que se terminó de engrosar esta sentencia, ante la Secretaria de Acuerdos licenciada LILIANA RAQUEL PEÑA CÁRDENAS, que autoriza y da fe. -----

L'HGT/A'banr

Mag. Hernán de la Garza Tamez

Mag. Noé Sáenz Solís.

Lic. Liliana Raquel Peña Cárdenas
Secretaria de Acuerdos

-----Enseguida se publicó en la lista del día. Conste.-----

----- Hoja de firmas de la sentencia número 72 (SETENTA Y DOS) de fecha ocho de marzo de dos mil veintitrés, emitida por la Primera Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar, dentro del Toca 37/2023.-----

----- *La Licenciada BEATRIZ ADRIANA NAAL RAMOS, Secretaria Proyectista, adscrita a la PRIMERA SALA COLEGIADA CIVIL, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución número 72 (SETENTA Y DOS) dictada el ocho de marzo de dos mil veintitrés, por los Magistrados que anteceden, constante de 27 (veintisiete) 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.