

-----**NÚMERO: 269 BIS (DOSCIENTOS SESENTA Y NUEVE BIS)** .-----

-----Ciudad Victoria, Tamaulipas, veintidós de marzo de dos mil veintitrés.-----

-----**V I S T O** para resolver de nueva cuenta el toca número \*\*\*\*\*, relativo al recurso de apelación interpuesto por la parte actora contra la sentencia de fecha veintiuno de abril de dos mil veintiuno, dictada dentro del expediente número \*\*\*\*\*, correspondiente al Juicio Sumario Civil sobre Otorgamiento de Escritura, promovido por \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\* ante el Juzgado Primero de Primera Instancia de lo Civil del Segundo Distrito Judicial, con residencia en Altamira, Tamaulipas; y vista también la ejecutoria de fecha tres de marzo de dos mil veintitrés, dictada por el Segundo Tribunal Colegiado en materias Administrativa y Civil del Décimo Noveno Circuito, con residencia en esta ciudad, recaída al Juicio de Amparo Directo número \*\*\*\*\* civil, mediante el cual se le concedió a a parte quejosa el amparo y protección constitucional; y,-----

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

-----**PRIMERO.-** Por escrito de fecha siete de diciembre de dos mil veinte, el actor ocurrió ante el Juez A quo a demandar en la vía Sumaria Civil, lo siguiente:-----

*“A).- El otorgamiento y firma en escritura pública del contrato privado celebrado de manera verbal, respecto al bien inmueble ubicado en Calle \*\*\*\*\*  
Manzana \*, Lote \*\*, entre \*\*\*\*\*  
Fraccionamiento \*\*\*\*\*  
Tamaulipas, el cual se llevó a cabo el día 02 de agosto del año 2011.*

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

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

-----El Juez de Primera Instancia, por auto del día once de diciembre de dos mil veinte dio entrada a la demanda en la vía y forma propuesta, y con las copias de la misma, ordenó emplazar a la parte demandada \*\*\*\*\* para que la contestara dentro del término de ley.-----

-----El emplazamiento del demandado \*\*\*\*\* se llevó a cabo el quince de enero de dos mil veintiuno, según se aprecia a fojas 13-trece a la 18-dieciocho del expediente principal, sin que éste compareciera a dar contestación a la demanda; por lo que fue declarado en rebeldía por auto del doce de febrero de dos mil veintiuno.-----

-----Establecida la litis, se continuó con la sustanciación del juicio por sus demás trámites legales, y con fecha veintiuno de abril de dos mil veintiuno el Juez de Primer Grado dictó la sentencia correspondiente, la cual concluyó con los siguientes puntos resolutivos:-----

“...---PRIMERO: La parte actora no acredito su acción y el demandado no dio contestación a la demanda instaurada en su contra, por lo tanto.-----  
---SEGUNDO: No ha procedido el juicio sumario civil sobre otorgamiento de escritura promovido por \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , en consecuencia.-----  
---TERCERO.- Se le absuelve al demandado de las prestaciones reclamadas en su contra.-----  
---CUARTO: Sin que se condene a la parte demandada al pago de las costas, por las razones expuestas en la parte considerativa de la presente resolución.-----  
---NOTIFIQUESE PERSONALMENTE.-----”

-----Inconforme con la sentencia anterior, la parte actora interpuso recurso de apelación, mismo que fue admitido en EFECTO DEVOLUTIVO por auto del día diez de mayo de dos mil veintiuno, y del cual correspondió conocer por turno a ésta Sala Colegiada, la que, a través de su Presidencia, radicó el presente toca en fecha quince de septiembre del año en curso, y turnó, para la elaboración del proyecto de resolución, a la ponencia correspondiente.-----

-----Por lo que concluidos los trámites legales, con fecha veintisiete de octubre de dos mil veintiuno se dictó la resolución número 269-DOSCIENTOS SESENTA Y NUEVE, cuyos puntos resolutive son los siguientes:-----

“-----**RESUELVE:**-----  
-----PRIMERO.- Han resultado infundados los conceptos de agravio expresados por la parte demandada en contra de la sentencia de fecha veintiuno de abril de dos mil veintiuno, dictada dentro del expediente número \*\*\*\*\* , correspondiente al Juicio Sumario Civil sobre Otorgamiento de Escritura, promovido por \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , ante el Juzgado Primero de Primera Instancia de lo Civil del Segundo Distrito Judicial, con residencia en Altamira Tamaulipas;

*cuyos puntos decisorios se transcriben en el resultando primero del presente fallo.-----*

*-----SEGUNDO.- Se confirma la sentencia que es materia del presente recurso.-----*

*-----TERCERO.- No se hace especial condena en el pago de gastos y costas en esta segunda instancia.-----*

*-----CUARTO.-Con testimonio de esta resolución, devuélvase el expediente al juzgado de su origen para los efectos legales consiguientes y, en su oportunidad, archívese el Toca como asunto concluido.-----*

*-----NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.--..”--*

-----**SEGUNDO-** La parte actora no conforme con la resolución anterior, promovió demanda de amparo directo de la que conoció por turno el Segundo Tribunal Colegiado en materias Administrativa y Civil del Décimo Noveno Circuito, con residencia en esta ciudad, el cual transcurridos los trámites correspondientes, con fecha tres de marzo de dos mil veintitrés, resolvió el amparo de garantías de que se trata, por el que concedió el amparo y protección de la Justicia Federal a la parte quejosa \*\*\*\*\* \*\*\*, y en consecuencia requiere a ésta autoridad para que de cumplimiento a la ejecutoria de mérito, lo que se realiza a continuación al tenor de los siguientes:-----

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

-----**PRIMERO.-** El Segundo Tribunal Colegiado en Materias Administrativa y Civil del Décimo Noveno Circuito, al resolver el juicio de amparo de que se trata, determinó conceder el amparo y protección de la justicia federal, con base en los razonamientos que se contienen en

el Considerando SÉPTIMO, cuya parte conducente a continuación se transcribe: -----

*“SÉPTIMO. Antecedentes.*

*Juicio Sumario Civil*

*Demanda inicial.- (...)*

*Admisión.- (...)*

*Rebeldía de la parte demandada.- (...)*

*Resolución en primera instancia.- (...)*

*Sentencia reclamada.- (...)*

***Contra la anterior determinación, la actora promovió el juicio de amparo directo en estudio.***

***Conceptos de violación.***

*La quejosa considera que la determinación combatida es desacertada, porque, destaca, que no se debe confundir la inscripción ante el Instituto del Registro Público de la Propiedad de la escritura que emane de las actuaciones judiciales, dado que ese procedimiento es meramente administrativo y su finalidad es darle publicidad al contrato y que surta efectos contra terceros, por así establecerlo los artículos 2 y 9 de la Ley del Registro Público de la Propiedad Inmueble y del Comercio.*

*Pero el requisito de inscripción para obtener un folio-agrega la quejosa – no constituye un elemento de la acción proforma, pues para que ésta proceda únicamente se deben demostrar: a). La celebración de un acto jurídico (por ejemplo el contrato de compraventa); b). El pago total del precio pactado en el contrato; y c). Que dicho acto no sea exteriorizado en la forma establecida en la ley.*

*Por lo que si en el caso se acreditaron tales elementos, entonces se debió tener por acreditada la acción ejercida.*

***Asiste la razón a la impetrante de amparo, conforme a las razones que enseguida se precisan.***

*De acuerdo con lo que previene el artículo 1583 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas, que a la letra dice; (se transcribe), luego por regla general y tratándose de bienes determinados individualmente, la compraventa se perfecciona para las partes por el solo acuerdo de las mismas sobre el bien y su precio, aunque el primero no haya sido entregado y el segundo cubierto.*

*De ahí que si se reclama el otorgamiento y firma de escritura de un contrato privado de compraventa como mera consecuencia de la obligación contraída a través de ese pacto, tal pretensión procederá, aunque ese*

*acuerdo no revista las formalidades exigidas por la ley, siempre que la compraventa se actualice; ello en razón a que la forma no es un elemento en sí, configurativo o de existencia de dicho acto jurídico, sino sólo de validez, teniéndose en cuenta que la carencia de dicha formalidad es precisamente lo que origina la acción de que se trata por lo que, para que prospere, sólo ha de justificarse la celebración del acto jurídico correlativo.*

*Lo anterior es absolutamente congruente con lo dispuesto por el artículo 1303 del Ordenamiento sustantivo civil en consulta, que establece: (se transcribe).*

*Como se ve, la acción de otorgamiento de escritura es de carácter personal y tiene como finalidad lograr que se obligue al demandado a otorgar formalmente el contrato de compraventa que con anterioridad, se había celebrado, sin las formalidades que establece la ley.*

*De esta forma, los hechos constitutivos de la acción de otorgamiento y firma de escritura, los cuales se traducen en la causa eficiente que le sirve de fundamento, son la celebración del contrato informal de compraventa y el cumplimiento de las obligaciones impuestas en el propio acuerdo de voluntades; así, por lo general, tratándose del comprador, la satisfacción del precio convenido, y del vendedor, la entrega de la cosa.*

*Estos elementos constituyen las condiciones esenciales de la relación en que se fundamenta la acción de otorgamiento de escritura, de tal manera que con su acreditamiento el actor demuestra la existencia de la obligación y su exigibilidad, circunstancias por las que le corresponde el ejercicio de la acción en examen.*

*Ahora bien, tal y como previamente se destacó, la Sala estimó que para la procedencia de la acción intentada, era necesario que el título del vendedor sea inscribible en el Registro Público de la Propiedad, para lo cual necesita un folio real.*

*En este contexto, no debe perderse de vista que la acción de otorgamiento y firma de escritura de un contrato de compraventa, 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, porque éste es deudor de aquél con respecto a la obligación formal en comento, en la inteligencia de que dicho contrato de compra venta tiene como objetivo principal, el transmitir el dominio de las cosas o derechos, con las características de ser principal, bilateral, oneroso, conmutativo, consensual y formal.*

*Sirven de apoyo a las conclusiones que anteceden, el criterio que informa la tesis sustentada por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Segundo Circuito, que a continuación se transcribe. **“ACCIÓN DE OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA. ES CONSECUENCIA LEGAL DE UN CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA CONFIGURADO IDÓNEAMENTE. (SE TRANSCRIBE)”** (Registro digital: 184239. Novena Época. Materias(s): Civil. Tesis: II.2o.C.411 C. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XVII, Junio de 2003, página 906).*

*Así también, es aplicable la tesis formulada por el Octavo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, cuyo rubro y texto son los siguientes.*

**“COMPRAVENTA. PARA LA PROCEDENCIA DE LA ACCION DE OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA, NO ES INDISPENSABLE QUE SE ACREDITE LA PROPIEDAD DEL INMUEBLE.(SE TRANSCRIBE).** (Registro digital: 199603. Novena Época. Materias(s): Civil. Tesis: I.8o.C.68 C. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo V, Enero de 1997, página 443).

*Asimismo, por identidad jurídica sustancial, se comparte el criterio sostenido por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Séptimo Circuito que a continuación se transcribe.*

**“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). (SE TRANSCRIBE).-** Registro digital: 2023677. Undécima Época. Materias(s): Civil. Tesis: VII.2o.C.5 C(11a.) Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Libro 6, Octubre de 2021, Tomo IV, página 3499).

*Sin embargo, la responsable no expone en forma razonada, completa y con la debida fundamentación y motivación, porque la procedencia de la acción pro forma requiere un folio real inscribe en el Registro Público de la Propiedad; de ahí lo fundado del concepto de violación en estudio.*

*No se soslaya que en las razones que tuvieron las autoridades de primera y segunda instancias, para concluir en la forma en que lo hicieron, subyace la intención de preservar los principios de seguridad y certeza jurídica que se salvaguardan cuando una*

*escritura es inscribible en el Registro Público de la Propiedad; lo que no la releva de cumplir con los aludidos requisitos constitucionales de fundamentación y motivación en las resoluciones jurisdiccionales.*

*Así lo ilustra la jurisprudencia 1a./J. 139/2005, de la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación que a continuación se transcribe.*

**“FUNDAMENTACIÓN Y MOTIVACIÓN DE LAS RESOLUCIONES JURISDICCIONALES, DEBEN ANALIZARSE A LA LUZ DE LOS ARTÍCULOS 14 Y 16 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, RESPECTIVAMENTE (SE TRANSCRIBE).** (Registro digital: 176546. Novena Época. Materias(s): Común. Tesis: 1a./J. 139/2005. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXII, Diciembre de 2005, página 162).

**Decisión:**

*En las relacionadas condiciones, al resultar fundados los motivos de inconformidad expuestos, procede conceder la protección de la Justicia Federal para el efecto de que: **a)** la autoridad responsable deje insubsistente la sentencia reclamada; y, **b)** en su lugar dicte otra, en la que, de conformidad con las consideraciones que anteceden, analice nuevamente los agravios hechos valer por la actora apelante y; **c)** hecho lo cual, resuelva con plenitud de jurisdicción lo que estime procedente en derecho, con la debida fundamentación y motivación.*

*Determinación que se hace extensiva a los actos de ejecución atribuidos al Juez Primero de Primera Instancia de lo Civil del Segundo Distrito Judicial del Estado, con sede en Altamira, Tamaulipas, al no habersele reclamado por vicios propios.*

*Por lo expuesto y fundado, se*

**RESUELVE:**

**ÚNICO: LA JUSTICIA DE LA UNIÓN AMAPARA Y PROTEGE A \*\*\*\*\* respecto de los actos reclamados y autoridades responsables destacados, para los efectos precisados en la presente ejecutoria.**

**Notifíquese...”**

----- **SEGUNDO.-** De conformidad con lo dispuesto por los artículos 77 y 192 de la Ley de Amparo, esta Sala, en acatamiento a los razonamientos transcritos en el

considerando anterior, deja insubsistente la resolución 269-DOSCIENTOS SESENTA Y NUEVE, emitida en los autos del presente toca con fecha veintisiete de octubre de dos mil veintiuno y, en su lugar, procede a dictar este nuevo fallo siguiendo los lineamientos de la ejecutoria que se cumplimenta: **a)** dejar insubsistente la sentencia reclamada; y, **b)** en su lugar dicte otra, en la que, de conformidad con las consideraciones que anteceden, analice nuevamente los agravios hechos valer por la actora apelante y; **c)** hecho lo cual, resuelva con plenitud de jurisdicción lo que estime procedente en derecho, con la debida fundamentación y motivación, lo que ahora se hace conforme a lo siguiente: - -

-----**TERCERO.-** 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 artículos 104, fracciones I y I-B, y 116, fracción III, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 104 fracción I, y 106 de la Constitución Política local; 20, fracción I, 26 y 27 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado, artículos 926 y 947 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, y Punto Cuatro, inciso b), del Acuerdo General del 31 de marzo de 2009, emitido por el Pleno del Supremo Tribunal de Justicia del

Estado y publicado en el Periódico Oficial de la entidad de fecha 7 de abril de 2009.-----

-----**CUARTO:** Los conceptos de agravio expresados por la apelante \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* consisten en su parte medular, en lo que a continuación se transcribe: -----

*“AGRAVIO PRIMERO: Irroga agravio lo expuesto por el juez de origen en el considerando quinto de la sentencia que se impugna, concretamente en lo relativo a que la suscrita no demostré la procedencia de mi acción ejercida, siendo que, en el considerando cuarto el Juez de Primera Instancia valora todas y cada una de las pruebas ofrecidas por la suscrita y a las cuales les concede valor probatorio pleno, sin embargo, estima que la suscrita no demostré la procedencia de mi acción, efectivamente, causa agravio la incongruencia de la sentencia, dado que, por una parte concede valor probatorio a las pruebas que desahogara la suscrita y por otro lado argumenta que no obstante a ello, no demostré la procedencia de mi acción.*

*Vulnera el juez con lo anterior lo dispuesto en los artículos 112fracción IV, y 113 del Código de Procedimientos Civiles, en virtud de que dichos Procedimientos establecen que las sentencias se ocuparán de analizar la procedencia de la acción con vista a las pruebas aportadas y que además las sentencias deben ser congruentes con la demanda y contestación, por lo que, al haberle otorgado valor probatorio a las pruebas desahogadas en juicio, es por lo que el Juez debió haber declarado la procedencia de mi acción ejercida.*

*AGRAVIO SEGUNDO.- Causa agravio el considerando quinto de la sentencia que se recurre, concretamente en la parte confederativa que expone que toda vez que no proporcioné la suscrita los datos de registro del inmueble materia de la compra venta ante el “Instituto” ya que es requisito necesario para que prospere la acción proforma, en virtud de que dicha inscripción dota de certeza jurídica al derecho de propiedad producto de la celebración del contrato privado de compra venta, es decir, que con dicha inscripción se acredita que en efecto me fue vendido un derecho de propiedad y no uno de posesión, de ahí que para la procedencia del presente*

*juicio debe acreditarse la existencia de un folio real en relación del bien inmueble del que se trate.*

*Causa agravio la consideración antes parafraseada y que sirviera de argumento al Juez de Primera Instancia para declarar la improcedencia de mi acción ejercida, puesto que la suscrita acredite en juicio todos y cada uno de los elementos que conforman un contrato de compraventa de inmuebles, esto es, se tuvo por acreditado el contrato privado de compraventa, se tuvo por acreditado que dicho contrato se celebró entre la suscrita como compradora y \*\*\*\*\* como vendedor, que el mismo fue respecto al inmueble ubicado en Calle Magnolia, numero \*\*\*, manzana \*\*\*\*, lote \* entre \*\*\*\*\* del Fraccionamiento \*\*\*\*\* Tamaulipas, también se tuvo por acreditado que el precio de la compra venta fue por \$90,000 noventa mil pesos y los que se cubrieron mediante 9 pagos mensuales, por lo tanto, el juez debió haber dictado sentencia declarando procedente mi acción ejercida y condenado al demandado a la firma de la escritura respecto al citado bien inmueble.*

*No debe confundirse la inscripción ante el Instituto del Registro Público de la Propiedad de la escritura que emane de las actuaciones judiciales, dado que, este procedimiento es un acto meramente administrativo cuya finalidad lo es darle publicidad al contrato y surta efectos contra terceros, pero de ninguna manera forma parte de los elementos de la acción.*

*El juez, debió haber concretado su actuación a las pruebas desahogadas en juicio, y como consecuencia de su valoración declarar la procedencia de mi demanda, sin que por disposiciones administrativas o fiscales puedan declarar la improcedencia de mi acción, lo anterior encuentra su fundamento en lo que dispone el artículo tercero del Código de Procedimientos Civiles.*

*Causa agravio la consideración del juez de que es requisito indispensable la existencia de un folio real en relación al bien inmueble materia de la compraventa, argumento que se traduce en un obstáculo fiscal.*

*De igual forma causa agravio la cita de la tesis aislada que invocada el juzgador de origen como sustento legal a su argumento, dado que, como lo acabo de mencionar, se trata de una tesis aislada emitida por el Tercer Tribunal Colegiado en materia civil del Primer Circuito, luego entonces, no es obligatoria para los jueces que se ubiquen dentro del Décimo Noveno Circuito al que corresponde el Juez Primero de Primera Instancia de lo Civil con residencia en Altamira, Tamaulipas*

*contraviniendo con ello en mi perjuicio lo que dispone el artículo 217 de la Ley de Amparo.*

*El hecho de que la juez me imponga la obligación de que deba acreditar la existencia de un folio real en relación al inmueble, tal evento resulta violatorio del debido proceso.*

*En el juicio sumario civil sobre firma de escritura no se impone como presupuesto procesal la existencia de un folio real, ya que en el juicio sumario se acreditaron únicamente los elementos del contrato.*

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

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

*Sirve de apoyo a lo anterior, la siguiente tesis con número de registro 172112 Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, que al tenor establece; ACCIÓN PROFORMA. PARA SU PROCEDENCIA DEBE ACREDITARSE LA REALIZACIÓN DE UN CONTRATO CON TODOS LOS REQUISITOS EXIGIDOS POR LA LEY (COMPRAVENTA).(se transcribe)”*

-----**QUINTO.**- Analizadas las alegaciones que anteceden se arriba a la conclusión que resultan fundadas, como se aprecia a continuación:-----

-----La apelante refiere en su **primer motivo de disenso,**

que le irroga agravio que el Juez, aún cuando valoró todas las pruebas que ella ofreció, determinara en el considerando Quinto que no demostró la procedencia de la acción ejercida, por lo que considera que la sentencia es incongruente y que vulneró en su perjuicio lo dispuesto por los artículos 112 fracción IV y 113 del Código de Procedimientos Civiles.----

-----En un **segundo motivo de inconformidad** señala que le causa agravio que el Juez declarara improcedente la acción, porque no proporcionó los datos de registro del inmueble materia de la compraventa ante el Instituto Registral y Catastral como requisito necesario para que prospere la acción pro-forma, ya que con dicha inscripción no se acredita que le fue vendido un derecho de propiedad y no de posesión.-----

-----Argumenta la recurrente que el requisito de acreditar la existencia de un folio real en relación al inmueble materia de la compraventa, no forma parte de los elementos de la acción, y exigirlo, resulta violatorio del debido proceso, pues la inscripción ante el Registro Público de la Propiedad es un acto administrativo cuya finalidad es darle publicidad al contrato y surta efectos contra terceros; por lo que el juez debió haber concretado su actuación a las pruebas desahogadas en juicio y como consecuencia de su valoración, declarar la procedencia de su acción, sin que por

disposiciones fiscales pueda declarar la procedencia de la acción, conforme a lo dispuesto por el artículo 3 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.-----

-----Que la tesis que invocó el Juzgador como sustento legal de su argumento, es aislada, emitida por el Tercer Tribunal Colegiado en materia civil del Primer Circuito, por lo que no es obligatoria para los jueces que se ubiquen dentro del Décimo Noveno Circuito al que corresponde el Juez del conocimiento.-----

-----**Los agravios se estudian de manera conjunta y se estiman como ya se adelantó, fundados.**-----

-----**Son fundados** los agravios, porque acreditar la existencia de un folio real con relación al inmueble del cual se pide el otorgamiento de escritura no forma parte de los elementos necesarios para la procedencia de la acción de otorgamiento de escrituras o acción pro-forma.-----

-----En efecto, la finalidad de la acción de otorgamiento de escritura o acción pro-forma, únicamente es dar formalidad a un contrato privado de compraventa al que le falta la forma prescrita por la Ley, es decir, que se otorgue la escritura pública en que se contenga la celebración de dicho acto jurídico.-----

-----Por ello, los elementos que deben reunirse para la procedencia de la acción son los siguientes:-----

- a) Celebración del contrato informal de compraventa
- b) Cumplimiento de las obligaciones impuestas en el propio acuerdo de voluntades, como lo es la satisfacción del precio convenido por parte del comprador y la entrega de la cosa por parte del vendedor.
- c) Que dicho acto no haya sido exteriorizado en la forma establecida en la Ley.

-----Así se desprende de lo dispuesto por el artículo 1303 del Código Civil del Estado, que en su texto establece *“Cuando la Ley exija determinada forma para un contrato, mientras éste no revista esa forma no será válido, salvo disposición en contrario; pero si la voluntad de las partes para celebrarlo consta de manera fehaciente, cualquiera de ellas puede exigir que se le dé al contrato la forma legal”*.--

-----En el caso que nos ocupa, el Juez resolutor indicó en la parte considerativa de la sentencia materia del presente recurso, que la promovente acreditó a través de las pruebas testimonial, confesional y la propia rebeldía de la parte demandada, a quien se le tuvieron por ciertos los hechos de la demanda que dejó de contestar, que se suscribió el contrato privado de compraventa el dos de agosto de dos mil diez, entre \*\*\*\*\* como vendedor y \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* como comprador respecto del bien inmueble ubicado en calle \*\*\*\*\* número \*\*\*, Manzana \*, lote \*,

entre \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, Fraccionamiento  
\*\*\*\*\*, Tamaulipas, y que el precio de  
la compraventa fue de \$\*\*\*\*\* pesos  
00/100 m.n.), los cuales se cubrieron mediante nueve pagos  
mensuales.-----

-----Por lo que es evidente que el acto jurídico de la  
compraventa celebrado entre las partes se perfeccionó en los  
términos del artículo 1583 del Código Civil, pues hubo  
acuerdo de las partes sobre el bien y su precio, el cual fue  
cubierto; con lo que se demuestra la existencia de la  
obligación y su exigibilidad, ya que el reclamo del  
otorgamiento y firma de escritura que realiza la promovente,  
es la consecuencia de la obligación contraída a través de ese  
pacto.-----

-----Resulta aplicable por su contenido la tesis II.2o.C.411  
C, del Segundo Tribunal Colegiado en materia civil del  
Segundo Circuito, Novena Época, Materia (s) civil, de rubro  
y texto: -----

***“ACCIÓN DE OTORGAMIENTO Y FIRMA DE  
ESCRITURA. ES CONSECUENCIA LEGAL DE UN  
CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA  
CONFIGURADO IDÓNEAMENTE. De acuerdo con lo  
que previene el artículo 1625 del Código Civil para el  
Estado de México, vigente hasta el veintiuno de junio de dos  
mil dos (cuyo texto es similar a lo que previene el numeral  
7.73 de la actual legislación sustantiva invocada), los  
contratos se perfeccionan por el mero consentimiento de las  
partes y desde entonces obligan a los interesados que en  
dicho acto jurídico intervienen no sólo al cumplimiento de  
lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias***

*que de ello deriven. De ahí que si se reclama el otorgamiento y firma de escritura de un contrato privado de compraventa como mera consecuencia de la obligación contraída a través de ese pacto, tal pretensión procederá aunque ese acuerdo no revista las formalidades exigidas por la ley, siempre que la compraventa se actualice; ello en razón a que la forma no es un elemento en sí configurativo o de existencia de dicho acto jurídico, sino sólo de validez, teniéndose en cuenta que la carencia de dicha formalidad es precisamente lo que origina la acción de que se trata, por lo que, para que prospere, sólo ha de justificarse la celebración del acto jurídico correlativo.”<sup>1</sup>*

-----Así también le asiste razón a la inconforme cuando refiere que la inscripción ante el Registro Público de la Propiedad es un acto administrativo cuya finalidad es darle publicidad al contrato y surta efectos frente a terceros, y que no forma parte de los elementos de la acción pro-forma acreditar que el inmueble objeto del contrato se encuentra inscrito en dicho registro.-----

-----En efecto, la propiedad del inmueble no constituye un elemento de la acción proforma, pues ésta es una **acción personal** que sólo afecta a las partes involucradas en el contrato, sin que lo determinado sobre ellas pueda tener trascendencia sobre los derechos de terceras personas.-----

-----La diferencia entre una acción real y una personal, sustancialmente radica en el objeto o finalidad que cada una persiguen, pues mientras en la primera el derecho recae en la cosa, la segunda deriva del cumplimiento de la acción

---

<sup>1</sup>Registro digital: 184239, Novena Época, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XVII, Junio de 2003, Página 906, Tipo: Aislada

contraída por el sujeto quien se compromete a hacer o dejar de hacer algo.-----

-----De ahí que el otorgamiento de la escritura y la inscripción en el Registro Público de la Propiedad tienen fuentes diferentes: el otorgamiento de la escritura es lo sentenciado por el Juez resolutor, en tanto que la inscripción en el Registro es un acto voluntario que posterior a la firma de la escritura puede solicitar el interesado, y cuya procedencia dependerá de que se reúnan los requisitos que para el registro establece la Ley del Registro Público de la Propiedad Inmueble y del Comercio en los capítulos V, VI, VII, VIII.-----

-----Por ello, si bien es cierto la propiedad del inmueble objeto del contrato no es un hecho constitutivo de la acción de otorgamiento de escritura, pues la acción pro-forma no busca indagar sobre quien es el propietario, no debe soslayarse que la inscripción registral dota de certeza jurídica al derecho de propiedad producto de la celebración de un contrato de compraventa informal, pues solo de ésta manera es que dicho acto puede producir perjuicios a terceros, como se aprecia del texto del artículo 111 de la Ley del Registro Público de la Propiedad Inmueble y del Comercio en el Estado, que reza *“Los derechos, actos, contratos y resoluciones que conforme a las Leyes deban*

*registrarse y no se registren, sólo producirán efectos entre las partes, pero no podrán producir perjuicios a tercero, el cual sí podrá aprovecharse en cuanto le fueren favorables.”*

-----Por otra parte, cabe indicar que la Suprema Corte de Justicia de la Nación les ha concedido el carácter orientador a las tesis aisladas, por lo que el Juzgador puede invocarlas en sus resoluciones mediante la cita de las consideraciones que las soporten, como parte del ejercicio de su función jurisdiccional.-----

-----Con respecto al tema de análisis en el presente recurso, sirve de orientación la tesis VII.2o.C.25 C, del Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Séptimo Circuito, de rubro y texto:-----

***“ACCION DE OTORGAMIENTO DE ESCRITURA, PARA QUE PROSPERE LA, NO SE NECESITA ACREDITAR QUE EL VENDEDOR ES PROPIETARIO DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DEL CONTRATO INFORMAL DE COMPRAVENTA (LEGISLACION DEL ESTADO DE VERACRUZ). El artículo 9 del Código de Procedimientos Civiles de la entidad veracruzana establece: "El perjudicado por falta de documento legal, tiene acción para exigir que el obligado no lo extienda. En caso de rebeldía, el juez extenderá el documento en nombre del rebelde"; por lo tanto si la acción ejercida lo es la de otorgamiento de escritura pública, acción personal, su finalidad es lograr que al contrato celebrado sin las formalidades exigidas por la ley se le dé la forma requerida por ésta; así, no constituye elemento de la acción la demostración de la propiedad, dado que la pretensión de otorgamiento de escritura se refiere únicamente a que el contrato se eleve a la categoría de escritura pública y por ende al actor sólo le corresponde demostrar la existencia del contrato previo y que cumplió con la obligación que le corresponde, y si bien el artículo 2202 del Código Civil estatuye que sólo puede venderse lo que es propiedad de***

*quien lleva al cabo la venta y el artículo 2203 del mismo Código Civil establece que la venta de cosa ajena es nula, también lo es que el numeral 2204 del mismo ordenamiento legal permite la revalidación de esa venta "si antes de que tenga lugar la evicción, adquiere el vendedor, por cualquier título legítimo la propiedad de la cosa vendida", esto es, ese aspecto de la propiedad no es dable considerarlo como un elemento de la acción proforma del contrato de compraventa.”<sup>2</sup>*

-----**SEXTO.**- Bajo las anteriores circunstancias, y acorde a lo establecido por el artículo 926 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, lo que procede es declarar que los agravios vertidos por la apelante resultan fundados, por lo que deberá revocarse la sentencia que da materia al recurso y declarar procedente la acción de otorgamiento de escritura promovido por \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , a quien se condena al otorgamiento de la escritura definitiva derivada del contrato de compraventa que en su carácter de vendedor celebró con \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* respecto del bien inmueble ubicado en Calle \*\*\*\*\* número \*\*\*, Manzana \*, Lote \*, entre \*\*\*\*\* , Fraccionamiento \*\*\*\*\* , con las medidas y colindancias siguientes: Al Sur en 8.00 metros con Calle \*\*\*\*\* , Al Norte en 8.00 metros con lote 8, Al Este en 25.00 metros con lote 40, Al Oeste en 25.00 metros con lote \*\*. Así como al pago de los gastos y costas procesales en términos de lo

---

2 Registro digital: 212487, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Octava Época, Materia(s): Civil, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Tomo XIII, Mayo de 1994, página 386.

dispuesto por el artículo 130 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.-----

-----En cuanto a la condena en costas en grado de apelación, se actualiza el segundo supuesto del artículo 139 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por lo que en términos de lo dispuesto por el artículo 130 del Código de Procedimientos Civiles del Estado procede condenar al demandado a su pago, las que pueden ser reguladas por la actora en la vía incidental en ejecución de sentencia.-----

-----Por lo anteriormente expuesto y fundado, con apoyo además en los artículos 926 y 949 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, y 77 fracción I, de la Ley de Amparo, se:-----

----- **R E S U E L V E** -----

-----**PRIMERO.-** Ésta Sala deja sin efecto la sentencia número 269 (DOSCIENTOS SESENTA Y NUEVE) dictada en los autos del presente Toca, con fecha veintisiete de octubre de dos mil veintiuno, cuyos puntos resolutive se transcriben en el resultando segundo de la presente resolución, y en su lugar procede a dictar éste nuevo fallo.---

-----**SEGUNDO.-** Han resultado fundados los conceptos de agravio expresados por la parte actora en contra de la sentencia de fecha veintiuno de abril de dos mil veintiuno, dictada dentro del expediente número \*\*\*\*\*,

correspondiente al Juicio Sumario Civil sobre Otorgamiento de Escritura, promovido por \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\* , ante el Juzgado Primero de Primera Instancia de lo Civil del Segundo Distrito Judicial, con residencia en Altamira, Tamaulipas; cuyos puntos decisorios se transcriben en el resultando primero del presente fallo, en consecuencia:-----

-----**TERCERO.**- Se revoca la sentencia que es materia del presente recurso.-----

-----**CUARTO.**- Ha procedido el Juicio Sumario Civil sobre Otorgamiento de Escritura promovido por \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\* , por lo

tanto: -----**QUINTO.**- Se condena a \*\*\*\*\* al otorgamiento de la escritura definitiva derivada del contrato de compraventa que en su carácter de vendedor celebró con \*\*\*\*\* respecto del bien inmueble ubicado en Calle \*\*\*\*\* número \*\*\*, Manzana \*, Lote \*, entre \*\*\*\*\* , Fraccionamiento \*\*\*\*\* , con las medidas y colindancias siguientes: Al Sur en 8.00 metros con Calle \*\*\*\*\* , Al Norte en 8.00 metros con lote 8, Al Este en 25.00 metros con lote 40, Al Oeste en 25.00 metros con lote \*\* cuyo precio de compraventa de \$\*\*\*\*\* pesos 00/100 m.n.) se cubrieron mediante nueve pagos mensuales.-----

-----**SEXTO.**- En su oportunidad, prevéngase al demandado \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, para que dentro del término de cinco días, a partir de que legalmente sea susceptible de ejecución la sentencia, de cumplimiento al resolutive anterior, con el apercibimiento que en caso de no hacerlo, el Tribunal otorgará la escritura en su rebeldía.-----

-----**SÉPTIMO.**- Se condena al demandado \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, al pago de las costas procesales de ambas instancias en favor de la actora, regulables en la vía incidental en ejecución de sentencia.-----

-----**OCTAVO.**- Comuníquese el dictado de éste fallo al Segundo Tribunal Colegiado en Materias Administrativa y Civil del Décimo Noveno Circuito, con residencia en ésta Ciudad, para su conocimiento y efectos legales a que haya lugar. -----

-----**NOVENO.**- Con testimonio de ésta resolución, devuélvase el expediente al Juzgado de su origen para los efectos legales consiguientes y, en su oportunidad, archívese el Toca como asunto concluido.-----

-----**NOTIFIQUESE PERSONALMENTE.**- Así lo resolvieron y firmaron los Ciudadanos Magistrados HERNÁN DE LA GARZA TAMEZ, y NOÉ SÁENZ SOLÍS, integrantes de la Primera Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar del 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 hoy veintidós de marzo de dos mil veintitrés, fecha en que se terminó de engrosar esta sentencia, ante la Licenciada LILIANA RAQUEL PEÑA CÁRDENAS, Secretaria de Acuerdos que autoriza y da fe.- -----

Licenciado Hernán de la Garza Tamez  
Magistrado Presidente

Licenciado Noé Sáenz Solís  
Magistrado

Lic. Lilibiana Raquel Peña Cárdenas  
Secretaria de Acuerdos

----- Enseguida se publicó en la lista del día. Conste. -----  
*PSCCF/L'HGT/sebm*

*La Licenciada SANDRA EDITH BARRAGÁN MÁRQUEZ, Secretario Proyectista, adscrita a la PRIMERA SALA COLEGIADA CIVIL, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución NÚMERO: 269 BIS (DOSCIENTOS SESENTA Y NUEVE BIS) dictada en la sesión del veintidós de marzo de dos mil veintitrés por los magistrados integrantes de la Primera Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia en el Estado, constante de 12-doce 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.