

----- NÚMERO: 184 (CIENTO OCHENTA Y CUATRO).-----

---- Ciudad Victoria Tamaulipas, a 31 (treinta y uno) de Mayo del año 2023 (dos mil veintitrés).-----

---- V I S T O S para resolver los autos del Toca Civil número 184/2023, concerniente al recurso de apelación interpuesto por la parte actora en contra de la sentencia dictada por el Juez Segundo de Primera Instancia de lo Civil del Primer Distrito Judicial del Estado, con residencia en esta Ciudad, con fecha 7 (siete) de diciembre del año 2022 (dos mil veintidós), dentro del expediente 500/2022 relativo al Juicio Sumario Civil sobre Otorgamiento y Firma de Escritura promovido por ***** en contra de ***** *****; y,-----

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

---- I.- Mediante escrito presentado el 2 (dos) de junio del año 2022 (dos mil veintidós) compareció ante el Juzgado Segundo de Primera Instancia de lo Civil del Primer Distrito Judicial del Estado, ***** a promover Juicio Sumario Civil sobre Otorgamiento y Firma de Escritura en contra de ***** ***** , de quien reclama las siguientes prestaciones: “a).- El otorgamiento y firma del título de propiedad mediante

escritura pública respecto del inmueble ubicado en este municipio, el cual el señor ***** identificó al vendérmelo como inmueble con una superficie de 1,614.80 metros cuadrados, cuyas medidas y colindancias son; Al Norte en 33.40 metros lineales con propiedad del señor *****; Al Sur en 40.00 metros lineales con propiedad del señor *****, camino vecinal de por medio; Al Oriente en 40.00 metros lineales con propiedad del señor *****; y Al Poniente con propiedad del señor *****, esto de acuerdo al reconocimiento hecho a favor del ahora actor por el demandado ***** *****, en el contrato privado de compra venta de fecha veinticinco de septiembre del año dos mil ocho, documento que agrego al presente juicio como fundamento de mi acción. b).- Así mismo y a efecto de evitar mayores perjuicios al suscrito, y en su caso a terceros, solicito se gire atento oficio al Director de la oficina del Registro Público de la Propiedad Inmueble y del Comercio de Victoria, Tamaulipas, a fin de que realice la anotación de que el inmueble con una superficie de 1,614.80 metros cuadrados, cuyas

2.

medidas y colindancias son; Al Norte en 33.40 metros lineales con propiedad del señor *****; Al Sur en 40.00 metros lineales con propiedad del señor ***** , camino vecinal de por medio; Al Oriente en 40.00 metros lineales con propiedad del señor *****; y Al Poniente con propiedad del señor ***** , que se desprende de una superficie mayor y que se ampara en el título de propiedad debidamente inscrito según instrumento publico número ****, volumen ***** , otorgado en fecha 22 de diciembre del año 1995, ante la fe del licenciado ***** , Notario público número ** con ejercicio en esta ciudad, inscrito en el Registro Público de la Propiedad en la SECCION ***** , NUMERO ****, LEGAJO ***, MUNICIPIO DE VICTORIA, TAMAULIPAS, DE FECHA 23 DE ENERO DE 1996, que por conversión en la Inmatriculación ahora se encuentra amparado en la FINCA NÚMERO *****, lo anterior a fin de que no se realice ningún trámite relativo a la traslación de domicilio de la fracción de terreno que en este asunto me interesa, a efecto de garantizar la reparación del daño que se me ha causado con el incumplimiento en el

que ha incurrido el demandado. c).- Que la demandada comparezca ante Notario Público a suscribir el título de propiedad respectivo, en los términos que ese H. Tribunal lo señale y se le aperciba de que en caso de no hacerlo así, ese H. Tribunal procederá en su rebeldía. d).- Que en virtud de que el inmueble de mi propiedad se desprende de una superficie mayor, se ordene la subdivisión respectiva ante las autoridades administrativas correspondientes. e).- Se condene al demandado al pago de gastos y costas.”, fundándose en los hechos y consideraciones contenidos en el propio escrito de demanda, y que pretendió acreditar con las pruebas que al efecto ofreció y anexó al mismo.-----

---- Es conveniente precisar que en autos consta que el demandado ***** no dió contestación a la demanda instaurada en su contra, por lo que por acuerdo firme del 8 (ocho) de agosto de 2022 (dos mil veintidós), se declaró su rebeldía y se tuvieron por admitidos, salvo prueba en contrario, los hechos de la demanda que dejó de contestar.-----

---- Realizadas las etapas procesales correspondientes,

3.

el Juez de Primera Instancia con fecha 7 (siete) de diciembre del año 2022 (dos mil veintidós) dictó sentencia bajo los siguientes puntos resolutivos: “PRIMERO: La parte actora no probó los hechos y elementos constitutivos de su acción, en consecuencia, no procede el presente JUICIO SUMARIO CIVIL SOBRE OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA promovido por ***** , por sus propios derechos, en contra de ***** , por lo tanto: SEGUNDO: Se dejan a salvo los derechos de la parte actora para que los haga valer en la vía y forma legal que corresponda. TERCERO: Notifíquese a las partes que, de conformidad con el Acuerdo 40/2018 del Consejo de la Judicatura de fecha doce de diciembre de dos mil dieciocho, una vez concluido el presente asunto contarán con 90 (noventa) días para retirar los documentos exhibidos, apercibidos de que en caso de no hacerlo, dichos documentos serán destruidos junto con el expediente. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE:”.

---- II.- Notificada que fue la resolución que se precisa en el resultando que antecede e inconforme

***** interpuso en su contra recurso de apelación, mismo que se admitió en el efecto devolutivo por auto del 30 (treinta) de enero del año 2023 (dos mil veintitrés), teniéndosele por presentado expresando los agravios que en su concepto le causa la sentencia impugnada, con los cuales se dió vista a su contraparte por el término de ley, disponiéndose además la remisión de los autos originales al Supremo Tribunal de Justicia, Cuerpo Colegiado que en Sesión Plenaria del 25 (veinticinco) de abril del propio año (2023) acordó su aplicación a la Primera Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar, donde se radicaron el 26 (veintiséis) de los mismos mes y año, ordenándose la formación y registro del expediente correspondiente, y toda vez que el Juez de Primera Instancia admitió el recurso y la calificación que hizo del grado es legal, aunado a que el inconforme expresó en tiempo los agravios relativos, sin que la contraparte desahogara la vista relacionada, se citó para sentencia.-----

---- III.- El apelante ***** expresó en concepto de agravios, sustancialmente: “PRIMER AGRAVIO.- Me causa agravio la infundada resolución de

4.

fecha siete de diciembre del año de dos mil veintidós, dictada por el Juez natural, ya que éste realiza una errada valoración de las pruebas ofrecidas, aportadas y desahogadas por la suscrita, al establecer que ninguna de éstas tienen valor, lo anterior es así, en virtud de que en el considerando QUINTO de la sentencia impugnada, el Juez Segundo de Primera Instancia de lo Civil, dice:

“QUINTO: ...como ya se detalló, al momento de especificar el inmueble por el cual se estaba celebrando el contrato, dicha descripción carece, en una de sus medidas y colindancias, en especial, al momento de detallar el lado "PONIENTE" del inmueble, pues únicamente se encuentra manifestado "AL PONIENTE: CON PROPIEDAD DEL SEÑOR ***", sin establecer en qué longitud colinda con dicha propiedad privada, por lo que el objeto por el que se celebró el contrato privado es impreciso, razón por la cual éste juzgador no podría formalizar dicha compraventa, de un bien, del cual no se tiene certeza una de sus colindancias. Sin que pase desapercibido para este juzgador que exhibió un plano que, dice, fue elaborado por el ingeniero ***** , en donde se**

detallaron las medidas que tiene el bien inmueble, cuya propiedad pretende le sea otorgada mediante escritura, sin embargo, éste no resulta suficiente para subsanar la imprecisión del inmueble en el contrato materia de la litis, ello al ser un documento privado, el cual, aún cuando no fue objetado, no puede ser tomado como si hubiera sido reconocido expresamente por la parte demandada, de acuerdo al artículo 333 del Código de Procedimientos Civiles, al no haber participado ésta en la elaboración de ese documento, razón por la cual no tiene eficacia probatoria para subsanar las medidas y colindancias del objeto por el cual se celebró el contrato privado de compraventa, entre el actor y el demandado, ... ". ... Con lo que se equivoca el juez natural al decretar que el inmueble de mi propiedad no se encuentra plenamente identificado, pues la Ley no dispone tal requisito al respecto como erradamente lo pretende el Juez natural al citar el artículo 1583 del Código Civil, y que a decir del Juez de Primera Instancia, resultó improcedente la acción que intenté, siendo falso que el Juez no haya tenido la certeza de las colindancias del inmueble del que ahora reclamo su

5.

escrituración, cuando evidentemente es una circunstancia absurdamente provocada por el propio JUEZ DE LA CAUSA QUIEN DE FORMA ERRONEA analizó de forma independiente los elementos de prueba ofrecidos, aportados y desahogados dentro del presente juicio, pues dicho análisis lo efectuó aislando dichos elementos de prueba entre sí, es decir, NO LOS ADMINICULO, no los conjuntó, como por Ley corresponde hacer al Juzgador, ... de forma aislada analizó el contrato privado de compra venta, de donde claramente se desprende que el inmueble objeto del presente juicio se desprende de uno de mayor superficie, el que se encuentra plenamente identificado tanto en el contrato de compra venta, como en el certificado de Registración que reconoce el propio Juez natural, sin embargo de forma absurda y contradictoria niega que se haya identificado plenamente el inmueble objeto del presente juicio, ... de forma aislada analizó el plano elaborado y firmado por el ingeniero ***** , con el que se corrobora la identidad del inmueble del que se reclama su escrituración, ... no tomó en cuenta el desahogo de la

prueba testimonial a cargo del ingeniero

*******, ... se puede apreciar claramente**

que el perito que realizó el plano que obra agregado en

autos, al comparecer a desahogar la prueba testimonial

a su cargo, de forma reiterada expresó haber realizado

el citado plano, es decir, es un documento que de

alguna manera fue ratificado por su autor, lo que disipa

cualquier duda respecto del mismo y de su contenido,

el que debió ser usado como prueba fehaciente,

respecto de la identidad del inmueble, de la que aduce

el Juez natural de forma equivocada que no hay, cuando

los elementos probatorios existentes dentro del juicio

arrojan todo lo contrario, ...al encontrarse perfeccionada

la compra venta al existir, precio y cosa entregada,

amén de que tanto la superficie de la que se desprende

se encuentra plenamente identificada y de igual manera

también se encuentra plenamente identificado el

inmueble objeto del presente juicio, luego lo que

corresponde es decretar la procedencia de la acción y

ordenar la escrituración del inmueble de mi

propiedad. ... lo anterior se fortalece en el hecho de que

el demandado principal al haber sido legalmente

6.

emplazado a juicio, no contestó, es decir, no
controvirtió los hechos, luego, en términos del artículo
258 del Código de Procedimientos Civiles, se le debe de
tener por admitidos los hechos, es decir, aceptando por
ciertos los hechos planteados, y las prestaciones que
se le reclaman, ... el Juez natural al sustentar su
sentencia, no respetó lo que la Ley procesal civil
establece respecto de los elementos de la acción que en
el caso se pretende, dejando de lado todos los
elementos de prueba con los que de forma clara y
precisa se establece tanto la superficie, como las
medidas y colindancias del bien inmueble motivo de mi
acción, es decir, QUE SE ENCUENTRA PLENAMENTE
IDENTIFICADO, ... el hecho manifiesto de que las
formalidades de la compra venta se actualizaron, pues
dentro del contrato se estableció y se entregó el valor
de la operación, es decir, el precio, y el vendedor, hizo
entrega del inmueble, es decir, la existencia y entrega
de la cosa objeto de la compra.”.-----
---- La contraparte no contestó los anteriores agravios;
y,-----
----- C O N S I D E R A N D O -----

---- I.- De conformidad con lo previsto por los artículos 20, fracción II, 26 y 27 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado, en armonía con el considerando V, punto Primero, subpunto Cuarto, inciso b), del Acuerdo Plenario de fecha 31 (treinta y uno) de marzo de 2009 (dos mil nueve), esta Primera Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia es competente para resolver el recurso de apelación a que se contrae el presente Toca.-----

---- II.- El único agravio que expresa el apelante *** , en su carácter de parte actora, a través del cual se duele, en síntesis, de que el Juez A quo realizó una incorrecta valoración a las pruebas ofrecidas y desahogadas, al establecer que ninguna de ellas tenía valor, por tal motivo, se equivoca al decretar que el inmueble no se encuentra plenamente identificado, pues la ley no dispone tal requisito para la procedencia de la acción; aunado a lo anterior, es falso que no haya tenido la certeza de las colindancias del inmueble del que ahora reclama su escrituración, pues al haber adminiculado los elementos de prueba existentes en autos, pudo tenerlo por demostrado.**

7.

Agrega, de igual manera no tomó en cuenta el desahogo de la prueba testimonial a cargo del ingeniero *** , así como que en términos del artículo 258 del Código de Procedimientos Civiles, se debieron tener por admitidos los hechos de la demanda, ello en virtud de que el demandado no compareció a juicio. Concluye, la identidad del inmueble se encuentra plenamente establecida con las documentales exhibidas en autos, así como con la testimonial y la confesión vertida por la contraria al no haber contestado la demanda, sin que por el tipo de acción intentada sea indispensable o necesario que se ofrezca algún otro tipo de prueba, obrando de igual manera el plano emitido por un perito en materia de topografía.-----**

---- El presente agravio deviene fundado y suficiente para revocar la sentencia apelada.-----

---- Para sustentar lo anterior es menester destacar la naturaleza jurídica de la acción pro forma, la que, en la situación de la especie, ejerció el ahora apelante *** en contra de ***** ,-----**

---- En esa intención, es necesario transcribir diversas

disposiciones del Código Civil local, que, en lo conducente, establecen lo siguiente:-----

“ARTÍCULO 1255.- Convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar, conservar o extinguir obligaciones.

ARTÍCULO 1256.- Los convenios que crean o transfieren obligaciones y derechos toman el nombre de contratos.

ARTÍCULO 1257.- Para la existencia del contrato se requiere:

I.- Consentimiento;

II.- Objeto que pueda ser materia del contrato.

ARTÍCULO 1258.- El contrato puede ser invalidado:

I.- Por incapacidad legal de las partes o de una de ellas;

II.- Por vicios del consentimiento;

III.- Porque su objeto, o su motivo o fin, sea ilícito;

IV.- Porque el consentimiento no se haya manifestado en la forma que la ley establece.

ARTÍCULO 1259.- Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, excepto aquellos que deben revestir una forma establecida por la ley. Desde que se perfeccionan, obligan a los contratantes no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, son conforme a la buena fe, al uso o a la ley.

ARTÍCULO 1260.- La validez y el cumplimiento de los contratos no pueden dejarse al arbitrio de uno de los contratantes.

8.

ARTÍCULO 1302.- En los contratos cada uno se obliga en la manera y términos que aparezca que quiso obligarse, sin que para la validez del contrato se requieran formalidades determinadas, fuera de los casos expresamente designados por la ley.

ARTÍCULO 1303.- Cuando la ley exija determinada forma para un contrato, mientras que 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 dé al contrato la forma legal.

ARTÍCULO 1304.- No será necesario el requisito de la forma cuando medie cumplimiento voluntario y la falta de formalidad no perjudique a terceros.

ARTÍCULO 1529.- La nulidad de un acto jurídico por falta de forma establecida por la ley, se extingue por la ratificación de ese acto hecha en la forma omitida.

ARTÍCULO 1530.- Cuando la falta de forma produzca nulidad del acto, si la voluntad de las partes ha quedado constante de una indubitable y no se trata de un acto revocable, cualquiera de los interesados puede exigir que el acto se otorgue en la forma prevista por la ley.

ARTÍCULO 1582.- La compraventa es un contrato mediante el cual una parte transfiere o se obliga a transferir a otra la propiedad de un bien, a cambio de un precio cierto y en dinero.

ARTÍCULO 1583.- Por regla general y tratándose de bienes determinados individualmente, la compraventa se perfecciona para las partes por el sólo acuerdo de

las mismas sobre el bien y su precio, aunque el primero no haya sido entregado y el segundo cubierto.

ARTÍCULO 1613.- El vendedor está obligado:

I.- Mantenerse en aptitud de transmitir el dominio o en su caso realizar los actos necesarios para que se produzca la traslación de la propiedad del bien enajenado;

II.- A conservar y custodiar el bien entre tanto lo entregue;

III.- A entregar al comprador el bien vendido;

IV.- A garantizar al comprador una posesión pacífica respecto al bien, contra los actos jurídicos de tercero fundados en causas anteriores a la enajenación;

V.- A responder de los vicios de defectos ocultos del bien;

VI.- A responder del saneamiento para el caso de evicción;

VII.- A otorgar al comprador los documentos legalmente necesarios para acreditar el traslado de dominio, o los que exijan las leyes fiscales;

ARTÍCULO 1624.- El comprador está especialmente obligado:

I.- A pagar el precio del bien en el tiempo, lugar y forma convenidos o en los términos establecidos en este Título si nada se pactó al respecto;

II.- A recibir el bien.

ARTÍCULO 1653.- El contrato de compraventa no requiere para su validez formalidad alguna especial.

Deben constar en escritura pública los contratos por los cuales se transfiera o modifique el dominio de bienes inmuebles o se constituya un derecho real sobre ellos.

9.

Las enajenaciones de vivienda o lotes de interés social que realicen el Estado o Municipios no requerirán de escritura pública, sino únicamente de certificación notarial de las firmas que en ella se contengan. Los contratos que al efecto se otorguen, serán los instrumentos que acrediten la titularidad de derechos de compraventa y sus formas serán las que autorice cada una de las respectivas autoridades.

Para la venta de automóviles, maquinaria agrícola y demás vehículos de fuerza motriz, bastará el endoso de la factura, o mediante escritura privada, que firmarán en ambos casos el vendedor y el comprador ante dos testigos.”

---- Conforme al contenido de los anteriores lineamientos legales, se deduce que la acción pro forma se constituye o integra por la pretensión procesal generalmente del comprador en contra del vendedor renuente a hacerlo (aunque también puede ser a la inversa), para que le sea otorgada la escritura pública que le permita acreditar ante todos que es propietario de un bien inmueble, mismo que adquirió en virtud de un contrato que no revistió esa formalidad y que la propia ley señala o exige para los de su especie, pero que como acto jurídico fehaciente es susceptible de perfeccionarse mediante su ratificación a través del otorgamiento del documento necesario para acreditar legalmente ese acto traslativo de dominio.-----

---- Es así, porque la compraventa es un contrato consensual que, en tratándose de bienes determinados individualmente, se perfecciona y es válido para las partes desde el momento en que éstas acuerdan sobre el bien y su precio, aunque el primero no haya sido entregado y el segundo cubierto, conforme lo previene expresamente el transcrito artículo 1583 del código sustantivo de la materia, y dándose ese supuesto el comprador adquiere la propiedad de la cosa u objeto de dicho contrato desde el momento mismo del advenimiento de voluntades, aunque este no se haya entregado ni el precio haya sido cubierto; ahora bien, relacionando ese precepto legal con los diversos 1303 y 1653, segundo párrafo, ambos del propio ordenamiento en cita, que en su orden establecen que cuando la ley exija una determinada forma para el contrato mientras éste no la revista no será válido, salvo disposición en contrario; pero que si la voluntad de las partes consta fehacientemente, cualquiera de éstas puede exigir que se dé al contrato la forma legal omitida; y que en tratándose de contratos mediante los cuales se transfiera o modifique el dominio de bienes inmuebles o

10.

se constituya un derecho real sobre ellos, los mismos deben constar en escritura pública; por tanto, conforme al texto de las invocadas normas, la acción de que de ellas deriva es precisamente la de formalizar mediante el otorgamiento de la escritura correspondiente el acto jurídico efectuado de manera imperfecta, denominándose por ello “acción pro forma”.-----

---- Consecuente a lo anterior, es de concluirse que los elementos de la acción en estudio, antes indicada, que la parte actora debe acreditar plenamente, son: a) la celebración de un acto jurídico (por ejemplo, un contrato de compraventa); b) el pago total del precio pactado en dicho contrato; y, c) que dicho acto no sea exteriorizado en la forma establecida en la ley; atentos también a lo que, en lo conducente, establece la Jurisprudencia sustentada por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito, consultable en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Libro 62, Enero de 2019, Tomo IV, página 2045, registro digital 2018927, Décima Época, de rubro y texto siguientes: “ACCIÓN PROFORMA Y NULIDAD DE CONTRATO. SUS DIFERENCIAS (LEGISLACIÓN DEL

ESTADO DE PUEBLA).- En el libro cuarto denominado "Obligaciones", capítulo decimoctavo llamado "Inexistencia y nulidad de los actos jurídicos", sección primera intitulada "Reglas generales", integrada por los artículos 1920, fracciones I, II y III, 1921, 1923, 1924, fracciones I, II, III, IV y V, 1925, 1926, 1927, 1929 y 1931 del Código Civil para el Estado de Puebla, se advierte que el objeto del juicio de nulidad contractual entre particulares es dilucidar si el acto jurídico impugnado adolece de vicios que pudieran incidir en su existencia o validez, sin considerar si éste fue otorgado formalmente; en tanto que en la acción de otorgamiento de contrato o acción proforma únicamente se pretende la exteriorización, en términos de ley, de un acto jurídico, al tratarse, exclusivamente, de la pretensión del actor de obtener la formalidad de un determinado acuerdo de voluntades, sin juzgar sus elementos esenciales que afecten algún derecho sustantivo –como el derecho de propiedad o posesión–, ya que puede ser impugnado en un diverso juicio. Así, los elementos de la acción proforma son: a) la celebración de un acto jurídico (por ejemplo un contrato de compraventa); b) el

11.

pago total del precio pactado en dicho contrato; y, c) que dicho acto no sea exteriorizado en la forma establecida en la ley; mientras que en el juicio de nulidad contractual debe probarse que: a) se celebró un acto jurídico; y, b) no se surtieron los requisitos de existencia o validez de dicho acto. Por tanto, entre la acción de nulidad contractual y la acción proforma no existe identidad de causas, pues en lo que la primera busca la anulación de un acto jurídico, la segunda persigue, exclusivamente, la formalización de determinado acuerdo de voluntades.”-----

---- Es así que, como ya se anticipó, le asiste razón al inconforme en una parte del motivo de disenso que hace valer, pues no obstante que en el contrato privado de compraventa se estableció que el objeto de éste sería la venta de una superficie de 1,614.80 metros cuadrados, cuyas medidas y colindancias son: Al Norte, en 33.40 metros lineales con propiedad del señor ***; Al Sur, en 40.00 metros lineales con propiedad del señor ***** , camino vecinal de por medio; Al Oriente, en 40.00 metros lineales con propiedad del señor *****; y, Al**

Poniente, con propiedad del señor *****, siendo evidente que se omitió establecer la medida de esta última colindancia, empero, como se ha mencionado en supra párrafos, dentro de los elementos de la acción de otorgamiento de escritura no se encuentra al que hizo alusión el Juzgador, es decir, el relativo a la descripción de las medidas y colindancias, puesto que los elementos para demostrar la acción en comento solo corresponde a los siguientes: a) la celebración de un acto jurídico (por ejemplo, un contrato de compraventa); b) el pago total del precio pactado en dicho contrato; y, c) que dicho acto no sea exteriorizado en la forma establecida en la ley.-----

---- Luego entonces, si en la situación de la especie, el demandante *****, a fin de justificar la acción deducida en juicio, ofreció, entre otros documentos, el contrato privado de fecha 25 (veinticinco) de septiembre de 2008 (dos mil ocho) que suscribió con el demandado *****, mediante el cual hicieron constar la compraventa respecto del bien inmueble compuesto de una superficie de 1,614.80 metros cuadrados, ubicado dentro del inmueble

12.

propiedad del propio *****, con una superficie total de 22-73-47.75 hectáreas, que colinda al poniente con el Ejido *****, del municipio de Victoria, inscrito ante el Registro Público de la Propiedad Inmueble y del Comercio bajo la Sección *****, número ****, legajo ***, Municipio de Victoria, Tamaulipas, de fecha 23 (veintitrés) de enero de 1996 (mil novecientos noventa y seis); y si bien hizo falta la medida correspondiente a la colindancia poniente, pues solo se asentó que colindaba con propiedad de *****, como se mencionó, tal requisito no es de aquellos necesarios para acreditar la acción que nos ocupa, aunado a que se estableció la superficie materia de compraventa (1,614.80 metros cuadrados); además, no obstante constar que el demandado fue legalmente emplazado, éste no se apersonó al proceso, por lo que se le tuvo por rebelde y admitiendo los hechos expuestos en la demanda; en esa virtud, se estima que el Juez de primer grado resolvió incorrectamente al declarar la improcedencia del juicio bajo el argumento de que no se mencionó una de las medidas del predio materia de compraventa, pues, contrario a lo

considerado por dicho resolutor, existen elementos que permiten demostrar la superficie total que vendió *****
***** ***** a *****, ya que, se reitera, el contrato de mérito, admitido tácitamente por el demandado en virtud de su contumacia, adquiere valor pleno como si hubiese sido reconocido expresamente al tenor del artículo 333 del Código de Procedimientos Civiles, y lo obliga a su cumplimiento, específicamente a otorgar el documento legal necesario para acreditar el traslado de dominio del bien raíz de que se trata, conforme a lo previsto por el diverso ordinal 1613, fracción VII, del Código Civil, teniendo en cuenta que del propio documento privado se advierte la satisfacción por parte del comprador del precio pactado, como un elemento más de la acción en estudio.-----

---- En este último aspecto, cobra aplicación la diversa Jurisprudencia del Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito, consultable en la citada fuente oficial, Tomo XII, Septiembre de 2000, página 598, registro digital 191273, Novena Época, cuya síntesis es:
“ACCIÓN PROFORMA. AL EJERCERLA DEBE

13.

ACREDITARSE EL PAGO TOTAL DEL ADEUDO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE JALISCO).- Una recta comprensión del artículo 23 de la ley del enjuiciamiento civil del Estado de Jalisco, que concede derecho al perjudicado por falta de título legal para exigir que el obligado le extienda el documento correspondiente, nos lleva al convencimiento de que, para que prospere en juicio la acción proforma de que habla dicho numeral, es necesario que el actor acredite en el procedimiento haber pagado la totalidad del precio convenido, porque es a partir de entonces que nace el derecho para demandar el cumplimiento del contrato suscrito por el demandado.”.-----

---- Y toda vez que el contrato de compraventa base de la acción se encuentra firmado por el vendedor *****

*****, así como por el comprador

*****, ante la fe de dos testigos,
documento que tiene valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por el artículo 398 del Código de Procedimientos Civiles, para estimar que, efectivamente, como lo pone de relieve el inconforme, a través de dicho contrato las partes se obligaron a

cumplir con lo que expresamente convinieron, el accionante, a pagar el precio pactado, y la parte vendedora, como una consecuencia al cumplimiento de la compradora, a firmarle la escritura correspondiente a fin de satisfacer la exigencia del citado numeral 1653, párrafo segundo, de la Legislación Sustantiva Civil; y es que lo primordial del caso, una vez demostrado con la documental aludida, relativa al contrato de compraventa celebrado entre las partes, la existencia de la obligación contractual entre los ahora contendientes, y que el precio ha sido cubierto, ya que de la cláusula tercera de dicha documental se advierte que el comprador, previo a la firma del contrato en comento, entregó al demandado la cantidad de \$40,000.00 m.n. (cuarenta mil pesos 00/100, moneda nacional) como pago total de la compraventa, por lo que la parte actora cumplió con su compromiso de pago y, por ende, el demandado, en su carácter de vendedor, por su parte, está obligado a cumplir con lo consensuado en la cláusula cuarta del contrato base de la acción, en cuanto a otorgar y firmar la escritura respecto del inmueble descrito en la declaración 2 (dos) del contrato de mérito, ya que no

14.

obstante que la parte actora cumplió a cabalidad con lo pactado, la parte vendedora no otorgó la citada escritura; se reitera, sin que en el caso sea impedimento que en el contrato fundatorio de la acción se haya omitido asentar una de las medidas del predio materia de compraventa, toda vez que del mismo se advierte la superficie total de venta, además de que dicho dato no es un requisito para la procedencia de la acción que nos ocupa. Ante esa tesitura, ya que tanto el objeto de la compraventa como el pago del precio han quedado plenamente acreditados con la documental examinada, aunado a la admisión de hechos del demandado dada su falta de comparecencia a juicio, atentos a lo dispuesto por el artículo 268 del Código Adjetivo Civil, y porque además no ofreció prueba alguna que los desvirtuara a pesar de que dicho numeral, en armonía con el 396 del citado Ordenamiento Procesal Civil, le confería el derecho de destruir la confesión ficta en que incurrió; razones por las que debió declararse procedente la acción ejercida, y además porque no existen excepciones que examinar dada la contumacia del demandado; por lo que deberá condenarse a éste a

otorgar y firmar la escritura correspondiente en favor del demandante, y en caso de no hacerlo voluntariamente, la otorgará el Juzgador en su rebeldía.-

---- Bajo las consideraciones que anteceden y de conformidad con lo dispuesto por el artículo 926, párrafo primero, del Código de Procedimientos Civiles, deberá revocarse la sentencia dictada por el Juez Segundo de Primera Instancia de lo Civil del Primer Distrito Judicial del Estado, con residencia en esta Ciudad, con fecha siete (07) de diciembre de dos mil veintidós (2022), para que ahora, en debida reparación a los agravios causados, en su lugar se decida que la parte actora, ***, probó los hechos constitutivos de su acción de otorgamiento y firma de escritura que ejerció en contra de ***** , mientras que éste no compareció a juicio; y, por ende, que ha procedido dicha acción; debiendo condenar al demandado para que en el término de 5 (cinco) días hábiles contados a partir de que legalmente pueda ejecutarse este fallo, otorgue y firme la escritura ante el Notario Público que tenga a bien designarse, respecto del terreno reclamado, consistente en una superficie de**

15.

1,614.80 metros cuadrados, cuyas medidas y colindancias son: Al Norte, en 33.40 metros lineales con propiedad de ***; Al Sur, en 40.00 metros lineales con propiedad de *****, camino vecinal de por medio; Al Oriente, en 40.00 metros lineales con propiedad de *****; y, Al Poniente, en 48.00 metros lineales con propiedad de *****, a favor de *****, y en caso de no hacerlo voluntariamente, la otorgará el Juzgador en su rebeldía.-**

---- Ahora bien, por cuanto hace a la prestación identificada bajo el inciso d), consistente en que se ordene la subdivisión respectiva ante las autoridades administrativas correspondientes, ello en virtud de que el inmueble materia del presente juicio se desprende de una superficie mayor, prestación que deviene improcedente toda vez que la misma, al tratarse de una cuestión administrativa, consecuencia de la procedencia del juicio, es el propio accionante quien deberá acudir ante dichas autoridades administrativas a realizar el trámite respectivo.-----

---- Por otro lado, como se ejerció una acción de condena y la sentencia le resulta adversa al

demandado, procede condenar a éste al pago de costas procesales de ambas instancias, en términos de los numerales 130, primer párrafo, y 139, segunda parte, del Código Adjetivo Civil.-----

---- Por lo expuesto y con fundamento además en los artículos 105, fracción III, 106, 109, 112, 113, 114, 115, 118, 947, fracción VII, y 949 del Código de Procedimientos Civiles, se resuelve:-----

---- Primero.- Es fundado el único agravio expresado por el apelante *** en contra de la sentencia dictada por el Juez Segundo de Primera Instancia de lo Civil del Primer Distrito Judicial del Estado, con residencia en esta Ciudad, con fecha 7 (siete) de diciembre de 2022 (dos mil veintidós).-----**

---- Segundo.- Se revoca la sentencia impugnada a que se alude en el punto resolutivo que antecede; y ahora, en su lugar, se decide de la siguiente manera:-----

---- Tercero.- La parte actora, ***, probó los hechos constitutivos de su acción de otorgamiento y firma de escritura que ejerció en contra de *****
*****, mientras que éste no compareció a juicio.-----**

---- Cuarto.- Ha procedido la acción de otorgamiento y

16.

firma de escritura ejercida por ***** en
contra de *****.

---- Quinto.- Se condena al demandado para que dentro del término de 05 (cinco) días hábiles contados a partir de que legalmente pueda ejecutarse este fallo, voluntariamente realice el otorgamiento y firma de la escritura respecto del terreno compuesto por una superficie de 1,614.80 metros cuadrados, cuyas medidas y colindancias son: Al Norte, en 33.40 metros lineales con propiedad de *****; Al Sur, en 40.00 metros lineales con propiedad de *****; camino vecinal de por medio; Al Oriente, en 40.00 metros lineales con propiedad de *****; y, Al Poniente, en 48.00 metros lineales con propiedad de *****; predio ubicado dentro del inmueble propiedad del propio *****; con una superficie total de 22-73-47.75 hectáreas, que colinda al poniente con el Ejido *****; del municipio de Victoria, inscrito ante el Registro Público de la Propiedad Inmueble y del Comercio bajo la Sección Cuarta, número ****, legajo ***, Municipio de Victoria, Tamaulipas, de fecha 23 (veintitrés) de enero de 1996

(mil novecientos noventa y seis); y en caso de no hacerlo, la otorgará el Juzgador en su rebeldía.-----

---- Sexto.- Se condena al demandado a pagar en favor de su contraparte las costas procesales erogadas en ambas instancias.-----

---- Notifíquese Personalmente.- Con testimonio de la presente resolución, en su oportunidad, devuélvanse los autos originales al Juzgado de su procedencia y archívese el Toca como asunto concluído.-----

---- 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 del Estado, ante la ausencia de Titular de la Tercera Sala, que forma parte de este 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, quienes firman el día de hoy 31 (treinta y uno) de mayo del año 2023 (dos mil veintitrés), fecha en que se terminó de engrosar la presente sentencia, ante la Secretaria de Acuerdos que

17.

autoriza y da fe.-----

lic.hgt/lic.jelg/lmrr.

Noé Sáenz Solís.
Magistrado.

Hernán de la Garza Tamez.
Magistrado.

Lic. Liliana Raquel Peña Cárdenas.
Secretaria de Acuerdos.

---- Enseguida se publicó en lista. Conste.-----

El Licenciado JOSUÉ ELIO LORES GARZA, Secretario Proyectista, adscrito a la PRIMERA SALA COLEGIADA CIVIL, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución 184 dictada el MIÉRCOLES, 31 DE MAYO DE 2023 por el MAGISTRADO, constante de 17 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 y sus demás datos generales, 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 Séptima Sesión Ordinaria 2023 del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 14 de julio de 2023.