



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

JUICIO SUMARIO CIVIL
EXPEDIENTE NÚMERO *****
SENTENCIA

SENTENCIA NÚMERO (102) CIENTO DOS

- - - En la Ciudad de Reynosa, Tamaulipas, a los 17-
diecisiete días del mes de Mayo del año 2023-Dos Mil
Veintitrés.- - - - -

- - - **VISTOS** para resolver en definitiva los autos que
integran el expediente Judicial número *****
relativo al **JUICIO SUMARIO CIVIL** sobre
**CUMPLIMIENTO DE CONTRATO DE PROMESA DE
COMPRAVENTA Y OTORGAMIENTO DE ESCRITURAS**
promovido por ***** en contra de *****; y:- -

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

- - - - - **PRIMERO:** Mediante escrito recibido en
fecha 10-diez de Enero del año 2023-dos mil veintitrés,
compareció ante éste Juzgado ***** promoviendo
**JUICIO SUMARIO CIVIL SOBRE CUMPLIMIENTO DE
CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA Y
OTORGAMIENTO DE ESCRITURAS** en contra de
***** de quien reclamó las siguientes
prestaciones:-

- 1.- El cumplimiento del contrato de promesa de Compraventa,
celebrado entre las partes que se encuentran en calidad de
PROMITENTE VENDEDOR el señor ***** y el PROMITENTE
COMPRADOR el señor ***** dicho contrato se llevo a cabo el

día *****, en el cual se compromete a entregar las escrituras del bien inmueble identificado como *****, Tamaulipas, de las cuales cuenta con las siguientes medidas y colindancias: (SIC...)

Inscrito ante el Registro Público de la Propiedad del Estado de Tamaulipas bajo la Sección número *****, Tamaulipas.

2.- Firma de la Escritura Pública a mi favor así como el Registro del Bien Inmueble ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado.

3.- Pago de gastos y costas que origine la tramitación del presente juicio.

- - - Se fundó para ello en los conceptos de hechos y de derecho que estimó aplicables al caso y adjunto a su demanda las documentales que considero conducentes a la demostración de sus pretensiones.- - - - -

- - - **SEGUNDO:-** Este Juzgado por auto de fecha doce de Enero del año en curso, tuvo a *****

promoviendo **JUICIO SUMARIO CIVIL SOBRE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA Y OTORGAMIENTO DE ESCRITURA**

en contra de ***** de quien reclamó los conceptos ya transcritos, por lo que encontrándose la demanda ajustada a derecho, se le dio entrada y se ordenó su registro en el Libro de Gobierno respectivo, y con las copias simples allegadas, debidamente requisitadas, se corrierá traslado a la parte demandada en su domicilio señalado, emplazándola para que dentro del término de diez días ocurriera a éste juzgado a producir su contestación si a sus intereses conviniera; Así también,



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

JUICIO SUMARIO CIVIL
EXPEDIENTE NÚMERO *****
S E N T E N C I A

se le tuvo señalando domicilio para oír y recibir notificaciones y autorizando para tales efectos a los profesionistas que indico.- Consta en autos que en fecha 19-diecinueve de Enero del presente año, el C. Actuario Adscrito a éste Distrito Judicial, llevo a cabo las diligencias de traslado y emplazamiento a la parte demandada, con los resultados que obran en el acta que por tal motivo se levantara.- Por auto del 16-dieciséis de Febrero del año en comento, a petición de la parte actora y toda vez que la demandada no produjo su contestación a la demanda instaurada en su contra en el término de ley que para tal efecto se le concedió, se le declaro en rebeldía, teniéndosele por admitidos los hechos de la demanda.- Por diverso acuerdo del mismo día, mes y año, se ordeno se abriera el presente juicio a pruebas por el término legal de veinte días dividido en dos períodos de diez días cada uno el primero para ofrecer y el segundo para desahogar las que se admitieren, debiendo certificar el cómputo respectivo la Secretaría de Acuerdos de éste Juzgado.- Por auto de fecha 07-siete de Marzo del año

en cita, se tuvo a la parte actora, ofreciendo de su intención las probanzas que dejó referidas las cuales serán analizadas y valorizadas más adelante.- Finalmente y mediante proveído de fecha 02-dos de Mayo del año que transcurre, por ser el momento procesal oportuno, se ordenó se dictara la correspondiente sentencia, misma que se pronuncia al tenor de los siguientes:- - - - -

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

- - - **PRIMERO:- (COMPETENCIA).**- Este Juzgado es Competente para conocer y decidir sobre el presente juicio de conformidad en lo establecido por los artículos 172, 173, 175, 185, 195, del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.- - - - -

- - - **SEGUNDO:- (PLANTEAMIENTO DE LA LITIS).**- Dispone el artículo 470 fracción II del Código Adjetivo Civil vigente en la Entidad que: "ARTÍCULO 470.- Se ventilarán en juicio sumario: Las demandas que tengan por objeto la firma de una escritura, la elevación del convenio a Instrumento público o el otorgamiento de un documento".- - - - -

- - - En el presente asunto compareció ***** a demandar en la **VÍA SUMARIA CIVIL SOBRE**



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

JUICIO SUMARIO CIVIL
EXPEDIENTE NÚMERO *****
S E N T E N C I A

**CUMPLIMIENTO DE CONTRATO PROMESA DE
COMPRAVENTA Y OTORGAMIENTO DE ESCRITURAS**

a ***** , basándose para ello en los siguientes
hechos:- - - - -

1.- Como lo acredito en la documental original del Contrato de Promesa de Compraventa celebrado entre el Señor ***** en calidad de PROMITENTE VENDEDOR y el señor ***** en calidad de PROMITENTE COMPRADOR, tal como se estipula en la cláusula marcada como PRIMERA, dicho evento ocurrió en fecha de ***** , ante la fe del Licenciado Alfonso M. Gonzalez Tijerina, Notario Público número 77, con ejercicio legal en el Quinto Distrito Judicial en el cual en dicho Contrato supra descrito, se comprometen ambas partes a realizar una compraventa del bien inmueble identificado como ***** , Tamaulipas, de las cuales cuenta con las siguientes medidas y colindancias: (SIC...)

2.- En dicho contrato en la cláusula número SEGUNDA, ambas partes nos comprometimos que por lo que a mi concierne pagaría la cantidad de \$*****/100 MONEDA NACIONAL) al señor ***** , sin embargo, también se estipula que al momento de la firma del contrato se haría entrega por la cantidad de \$*****/100 MONEDA NACIONAL) a la parte PROMITENTE VENDEDORA, evento que efectivamente sucedió a la firma del presente contrato y se le entrego la cantidad de \$***** pesos en EFECTIVO.

3.- Así mismo se pacto dentro de esa misma cláusula marcada como SEGUNDA que en un término de 3 meses se debía pagar la cantidad de \$*****/100 MONEDA NACIONAL) dicho pago se realizo en fecha de ***** , en este sentido se exhibe el recibo de pago que acredita la transacción por concepto de PAGO RESTANTE DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA, se entregó la cantidad restante en EFECTIVO.

4.- En este sentido es menester manifestar que en la cláusula TERCERA, se expresa claramente que al momento de el promitente COMPRADOR tomara posesión material del bien inmueble a partir de la firma del contrato base de la acción, sin embargo se encuentra en discrepancia, toda vez hasta la fecha el señor ***** , no ha dado cumplimiento a la cláusula marcada como CUARTA, donde se compromete entregar el inmueble así como firmar la Escritura Definitiva a favor del Promitente Comprador.

5.- Dicha omisión de lo pactado en la cláusula CUARTA, genera una incertidumbre ya que al no tener la escritura a mi favor, nada

puede garantizar que la propiedad me pertenece, si bien es cierto el contrato de promesa de compraventa supra descrito así como el recibo de pago que exhibo, avala que efectivamente se realizó dicha operación, por tal motivo, ocurro en la Vía Sumaria Civil a fin de que se de cumplimiento a lo pactado y se me otorgue la Escritura Definitiva en mi favor.

- - - Por su parte ***** no dio contestación a la demanda instaurada en su contra y fue declarado rebelde.- - - - -

TERCERO:- Establecen los artículos 112, 113, 115, 273, y 392 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, que: "Las sentencias deben contener un análisis jurídico de la procedencia o improcedencia de las acciones y excepciones, con vista de las Pruebas aportadas, o del derecho alegado si el punto a discusión no amerita prueba material.- Las sentencias deberán ser congruentes con la demanda, contestación y demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, y resolver todos los puntos que hayan sido objeto del debate.- Toda sentencia debe ser fundada en la ley.- Las controversias judiciales se resolverán conforme a la letra de la ley o a su interpretación jurídica, y falta de la primera, conforme a los principios generales del derecho.- El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

JUICIO SUMARIO CIVIL
EXPEDIENTE NÚMERO *****
S E N T E N C I A

excepciones.- El juez o tribunal hará el análisis y valorización de las Pruebas rendidas, de acuerdo con los principios de la lógica y la experiencia, debiendo además, observar las reglas especiales que la ley fije.” -
- - - Bajo ese tenor es procedente entrar al estudio de las Pruebas ofrecidas por las partes en el presente juicio a fin de determinar su procedencia o improcedencia; y al efecto tenemos que el actor para intentar acreditar su acción ofreció como pruebas las siguientes: A).- **DOCUMENTAL PRIVADA**, que hace consistir en el **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA** de fecha *********, suscrito por ********* en su carácter de **“PROMITENTE VENDEDOR”** y ********* en su carácter de **“PROMITENTE COMPRADOR”** respecto del bien inmueble identificado como *********, teniendo como precio de la operación la cantidad de \$*********/100 Moneda Nacional) debidamente ratificado ante Notario Público; B).- **DOCUMENTAL PRIVADA**, consistente en el RECIBO expedido en fecha 17 de Abril del 2011 que ampara la cantidad de \$*********/100 MONEDA NACIONAL) mediante el cual

la parte actora otorga al demandado dicha cantidad por concepto de pago restante de la compraventa del bien inmueble materia del presente litigio. Documentales a las cuales se les concede valor probatorio pleno al tenor de los artículos 329, 330 y 398 del Código de Procedimientos Civiles en vigor. C).- **CONFESIONAL POR POSICIONES.**- La cual fuera ofertada a cargo de *********, misma que no se llevara a cabo en la fecha y hora señaladas para tal efecto, en virtud de que el absolvente no compareciera a su desahogo sin causa justificada, motivo por el cual en fecha 02-dos de Mayo del año en curso, fue declarado confeso en las posiciones que fueran calificadas de legales, probanza a la cual se le concede valor probatorio al tenor de los artículos 306 y 315 Fracción I del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado. D).- **CONFESIONAL FICTA**, misma que hace consistir en la aceptación tácita de los hechos que el demandado dejo de contestar, en virtud de que no produjo contestación ni opuso excepciones y defensas dentro del término que la ley le concedió para tal efecto. Prueba que de igual forma es de otorgarle valor probatorio conforme a los artículos 306 y 394 del mismo ordenamiento legal



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

JUICIO SUMARIO CIVIL
EXPEDIENTE NÚMERO *****
S E N T E N C I A

antes invocado; E).- **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, la que hace consistir en un examen holístico de las actuaciones del presente juicio hasta en tanto beneficien los intereses de mi mandante; F).- **PRESUNCIÓN HUMANA Y LEGAL**, consistente en las deducciones lógico-jurídicas que emanen del presente juicio hasta en tanto beneficien los intereses del actor. Pruebas que se les concede valor probatorio de conformidad a lo que se prevé en los numerales 385, 386 y 411 del Código en Consulta.- - - - -
- - - - - Por su parte el demandado no aportó prueba alguna.- - - - -
- - - - - **QUINTO:-** Ahora bien, una vez analizadas y valorizadas las Pruebas aportadas por la parte actora, procederemos al estudio de la acción que hiciera valer la promovente para el Otorgamiento de Escritura, debiendo para tal efecto reunir los requisitos de Ley, teniendo como base la siguiente Tesis:- - - - -
CONTRATO DE COMPRAVENTA EN ESCRITURA PÚBLICA. LA CONTUMACIA DEL DEMANDADO PARA ELEVARLO A ESA CATEGORÍA NO ES UN ELEMENTO DE LA ACCIÓN EN LA QUE SE DEMANDA SU OTORGAMIENTO, CUYA DEMOSTRACIÓN ESTÉ A CARGO DEL ACTOR (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA).-

De los artículos 2121 a 2123, 2153, 2181 y 2182 del Código Civil para el Estado de Puebla se colige que los elementos de la acción de otorgamiento de contrato de compraventa en escritura pública con tres: la existencia del acuerdo de voluntades; el pago total del precio pactado en el mismo; y que el vendedor rehúse otorgar la escritura pública correspondiente. Los dos primeros elementos constituyen actos positivos, mientras que el tercero encierra uno negativo; por ende, el actor sólo está obligado a demostrar aquéllos y no éste, ya que en términos generales el que niega no está obligado a probar, acorde con las reglas de prueba contempladas en el artículo 232 del Código de Procedimientos Civiles para esta entidad federativa. Máxime que el solo ejercicio de la acción evidencia la satisfacción del último de sus elementos. SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO. VI.2o.C.649C. Amparo directo 419/2008. Maribel Díaz Martínez. 6 de Noviembre de 2008. Unanimidad de Votos. Ponente: Ma. Elisa Tejada Hernández. Secretaria: María del Rocío Chacón Murillo. **Instancia:** Tribunales Colegiados de Circuito. **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXIX, Enero de 2009. Pág. 2673. Tesis Aislada.

- - - Por lo tanto los tres elementos por justificar son
1).- La existencia del acuerdo de voluntades; 2).- El pago total del precio pactado en el mismo; y 3).- Que el vendedor rehúse otorgar la escritura pública correspondiente. - - - - -

- - - En la especie tenemos que el **primer elemento** relativo a **La existencia del acuerdo de voluntades**, se encuentra debidamente acreditado en autos con la Documental Privada consistente en el **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA** de fecha *********, celebrada entre la ahora parte demandada *********, como **“VENDEDOR”** y ********* como **“COMPRADOR”**, respecto del bien inmueble



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

JUICIO SUMARIO CIVIL
EXPEDIENTE NÚMERO *****
S E N T E N C I A

identificado como *********, probanza a la cual se le concediera valor probatorio al tenor del artículo 397 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, corroborado con la Prueba Confesional a cargo del demandado, a quien se le declaró confeso en las posiciones que fueran calificadas de legales, por lo que con ella se tiene por admitido lo que la parte actora pretende acreditar, y siendo en el caso la señalada con el número 1 que dice: "Que diga el absolvente si es cierto como lo es que usted celebró un contrato de ********* promesa de compraventa con el señor *********", dándose a dicha probanza valor probatorio al tenor del artículo 315-I del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado. - - - - -

- - - Por lo que hace al **segundo elemento** relativo al **pago total del precio pactado en el mismo**; dicho elementos de igual manera se encuentra plenamente justificado tanto con la propia Documental Privada consistente en el Contrato de Promesa de Compraventa, toda vez que en su Cláusula Segunda se estipuló el precio de la venta que corresponde a la

cantidad de \$*****/100 M.N.) que otorgara
***** al ahora demandado ***** al momento
de la firma del contrato en comento la cantidad de
\$*****/100 MONEDA NACIONAL) y el resto se
pagara en fecha ***** tal como lo acredita con la
Documental Privada exhibida en autos consistente en el
RECIBO que ampara la cantidad de \$*****/100
MONEDA NACIONAL) por concepto de la compraventa
del bien inmueble materia del presente litigio, y a las
que como ha quedado de manifiesto se les concedió
valor probatorio al tenor del artículo 397 del Código de
Procedimientos Civiles vigente en el Estado.- - - - -

- - - - - Y en atención al **tercer
elemento** relativo a **que el vendedor rehúse otorgar
la escritura pública correspondiente**, y no obstante
que el mismo no es obligación del promovente
acreditarlo, sin embargo dicho elemento se encuentra
debidamente justificado con la simple interposición de
la presente acción, y con la que se deduce que la parte
reo se rehúsa en otorgar la respectiva escritura pública;
no pasando desapercibido para el suscrito Juzgador
que la parte demandada no aporó probanza idónea
que sirviera para desvirtuar lo aseverado por la parte



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

JUICIO SUMARIO CIVIL
EXPEDIENTE NÚMERO *****
S E N T E N C I A

actora en su escrito inicial de demanda.- - - - -

- - - - - En consecuencia, de lo anterior el

suscrito Juzgador determina que **SE DECLARA**

FUNDADA LA ACCIÓN DE CUMPLIMIENTO DE

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA Y

OTORGAMIENTO DE ESCRITURAS entablada en el

presente **JUICIO SUMARIO CIVIL** promovido por

***** en contra de *****, en virtud de que la

parte actora ha justificado los elementos constitutivos

de su acción y la parte reo no compareció a juicio a

oponer sus excepciones y defensas, por lo que se les

declaró en rebeldía; En consecuencia, se condena a la

parte demandada ***** para que voluntariamente

dentro del término de **CINCO DÍAS** otorgue la Escritura

Pública correspondiente al Contrato de Promesa de

Compraventa que se celebrara el día *****, a favor

de ***** respecto del bien inmueble identificado

como ***** con superficie de ***** metros

cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias;

*****, el cual se encuentra inscrito en la Sección

***** de este Municipio ante el Registro Público de

la Propiedad del Estado, apercibido de que, de no

hacerlo así, este Tribunal lo hará en su rebeldía.- De otra parte, y en atención a que la presente Sentencia les resultó adversa, con fundamento en el artículo 130 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, se condena la parte demandada al pago de los gastos y costas que la parte actora haya erogado con motivo de la tramitación del presente juicio, los cuales serán cuantificados en la etapa de ejecución de sentencia mediante el Incidente que corresponda.- - - - - Por lo anteriormente expuesto y fundado, con apoyo además en lo dispuesto en los artículos 4, 40, 105, 470, 471 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, es de resolverse y se: - - - - -

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

PRIMERO:- SE DECLARA FUNDADA LA ACCIÓN DE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA Y OTORGAMIENTO DE ESCRITURAS entablada en el presente **JUICIO SUMARIO CIVIL** promovido por ***** en contra de *****, en virtud de que la parte actora ha justificado los elementos constitutivos de su acción y la parte reo no compareció a juicio a oponer sus excepciones y defensas, por lo que se le declaró en rebeldía.- - - - -



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

JUICIO SUMARIO CIVIL
EXPEDIENTE NÚMERO *****
S E N T E N C I A

- - - - - **SEGUNDO:-** En consecuencia, se condena a la parte demandada ***** para que voluntariamente dentro del término de **CINCO DÍAS** otorgue **LA ESCRITURA PÚBLICA** correspondiente al **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA** que se celebrara el día *****, a favor de ***** respecto del bien inmueble identificado como ***** con superficie de ***** metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias; *****, el cual se encuentra inscrito en la Sección ***** de este Municipio ante el Registro Público de la Propiedad del Estado, apercibido de que, de no hacerlo así, este Tribunal lo hará en su rebeldía.- - - - -

- - - - - **TERCERO.-** De otra parte y en atención a que la presente Sentencia les resultó adversa, se condena la parte demandada al pago de los gastos y costas que la parte actora haya erogado con motivo de la tramitación del presente juicio, los cuales serán cuantificados en la etapa de ejecución de sentencia mediante el Incidente que corresponda..- - -

- - - - - **NOTIFÍQUESE**

PERSONALMENTE.- Así lo resolvió y firma el Ciudadano Licenciado **JOEL GALVÁN SEGURA**, Juez Segundo de Primera Instancia de lo Civil del Quinto Distrito Judicial en el Estado, quien actúa con Secretaria de Acuerdos Ciudadano Licenciado **ADÁN MÁRQUEZ SEGURA** que autoriza.- - - - -
- - -**DOY FE.**- - - - -

C. JUEZ C. SECRETARIO DE ACUERDOS
- - - Enseguida se publicó la Sentencia en la lista del día.- CONSTE.- - - - -

- - - **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.

La Licenciada MARÍA DE LA LUZ HERNÁNDEZ RODRÍGUEZ, Secretario Proyectista, adscrito al JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL QUINTO DISTRITO, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución número 102-ciento dos dictada el MIÉRCOLES, 17 DE MAYO DE 2023 por el JUEZ, Lic. JOEL GALVAN SEGURA constante de 17-diecisiete fojas útiles. Versión pública a la que de conformidad con lo previsto en los



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

JUICIO SUMARIO CIVIL
EXPEDIENTE NÚMERO *****
S E N T E N C I A

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, número expediente, datos documentos, datos inmueble, información que se considera legalmente como confidencial, 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.