



Sentencia número: 171/2023

Ciudad Victoria, Tamaulipas; a catorce (14) de julio de dos mil veintitrés (2023).

Visto para resolver el expediente **01017/2022**, relativo al juicio sumario civil sobre otorgamiento y firma de escritura, promovido por *********, en contra del ********* e *********

Resultando.

Primero. Mediante escrito presentado el diecisiete (17) de noviembre de dos mil veintidós (2022), por y ante la oficialía común de partes para los juzgados civiles con asiento en este primer distrito judicial, compareció el actor en la vía sumaria civil, ejerciendo la acción de otorgamiento y firma de escritura, reclamando las siguientes prestaciones:

*A.- El otorgamiento y firma de escritura por la compraventa del bien inmueble ubicado en SECTOR CORRECAMINOS, MANZANA 28 (VEINTIOCHO), DEL FRACCIONAMIENTO BARRIO DE PAJARITOS DE ESTA CIUDAD, el cual se identifica como Lote 41 (cuarenta y uno), con superficie de 122.50 m² (ciento veintidós metros cincuenta centímetros cuadrados), y las siguientes medidas y colindancias: AL NORESTE EN 7.00 METROS CON Av. Del Águila Azteca; AL SURESTE EN 17.50 METROS con lote 42; AL SUROESTE EN 7.00 METROS, con lote 46; AL NOROESTE EN 17.50 METROS con lote 40; Inmueble que se encuentra inscrito ante el ********* DEL ESTADO DE TAMAULIPAS, como finca número 71106 de Municipio de Victoria, Tamaulipas, como se acredita con el Certificado Informativo que se exhibe como Anexo 1;*

*B.- La inscripción de la escritura que se otorgue con motivo del presente juicio en el ***** DEL ESTADO DE TAMAULIPAS, como propiedad del suscrito en el folio real identificado con el número de finca 71106, del municipio de Victoria, Tamaulipas;*

C).- El pago de costas y gastos del juicio.

Segundo.- Demanda que se admitió a trámite en fecha veintitrés (23) de noviembre de dos mil veintidós (2022), ordenándose el emplazamiento correspondiente a los demandados, mismo que fue realizado de la siguiente manera:

- ***** del Estado, en fecha seis de diciembre de dos mil veintidós
- ***** , en fecha diez (10) de abril de dos mil veintitrés (2023), por conducto de su apoderado legal ***** .

Posteriormente, al no emitir contestación a la demanda ambos demandados, no obstante constar en autos fueron notificados debidamente y al haber fenecido el término para ejercitar su derecho, se declaró la rebeldía, del ***** y el ***** , en fecha ocho de mayo de dos mil veintitrés.

Cuarto. Por proveído de fecha quince (15) de mayo del año dos mil veintitrés (2023), se decretó la apertura del juicio a



prueba, con su consabida división legal para efecto de ofrecer y desahogar los medios de prueba que se llegaren a admitir.

Quinto. Finalmente, y conforme al artículo 472 del código procedimental, el treinta de junio de dos mil veintitrés, se citó a las partes a oír sentencia, la cual se pronuncia llegado el momento bajo el tenor siguiente.

Considerando.

Primero. Competencia. El suscrito, juez primero de primera instancia civil del primer distrito judicial en el Estado, es competente para conocer y decidir el presente juicio de conformidad con los artículos 14, 16 y 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 100, 101 y 102 de la Constitución Política local; dado a que el Poder Judicial es el órgano encargado de la impartición de la justicia.

Asimismo, es competente por razón de la materia con base al artículo 38 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado, por ejercerse una acción civil de las conocidas como personales, fracción que igualmente fundamenta el conocimiento del negocio por razón del grado y cuantía en relación con el diverso numeral 35 de tal legislación.

Por cuanto hace al territorio, también se es competente pues como se dijo, en el ejercicio de una acción personal, lo será el juez donde se ubicare el domicilio de la parte demandada,

atento la fracción IV, del artículo 195 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, y en el caso se encuentran situados en esta ciudad, la cual se haya dentro de este primer distrito judicial, de conformidad con lo previsto por el artículo 10 de la ley orgánica en comento.

Segundo. Tramitación. Es procedente la substanciación del juicio en la vía propuesta de conformidad con el artículo 470 fracción II, del código adjetivo civil, al tratarse de una demanda cuyo objeto es el otorgamiento de un documento, y los diversos 1582 y 1613 fracción VII del Código Civil en Vigor en el Estado, mismos que establecen:

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

“Artículo 1613.- El vendedor está obligado:

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

Tercero. Legitimación. Las partes de la presente contienda cuentan con legitimación en la misma; la actora al demandar por propio derecho como compradora del inmueble a escriturar; el *********, al ser quien enajenó el predio y ser la responsable de otorgar la escritura del bien inmueble enajenado.



Precisándose que la intervención del Director del ***** en el Estado, solo es para el caso de ser procedente la acción demandada, en cuyo evento deberá realizar la inscripción correspondiente (tercero encargado de ejecutar).

Cuarto. Fijación del debate (Litis). El mismo quedó fijado con el escrito de demanda, así como los proveídos que decretan la rebeldía de los demandados.

La accionante manifestó haber celebrado un contrato de promesa de compraventa con el ***** , en fecha quince de mayo de dos mil nueve respecto a un bien inmueble, ubicado en el sector correcaminos manzana 28, del Fraccionamiento Barrio de Pajaritos de esta Ciudad, el cual se identifica como lote cuarenta y uno, terreno urbano, finca 71106 del Municipio de Victoria, superficie 122.50 metros cuadrados con las siguientes medidas y colindancias: al Noreste 7.00 metros con Avenida Águila Azteca; al Sureste 17.50 metros con lote 42; al Suroeste 7.00 metros con lote 46; al Noroeste 17.50 metros con lote 40, inscrito en el ***** del Estado.

Por otro lado, señaló que en cumplimiento a la cláusula cuarta del contrato base de la acción, en fecha veintiocho de diciembre de dos mil diez, le pagó al ***** , la cantidad \$498,750.00 (cuatrocientos noventa y ocho mil setecientos cincuenta pesos 00/100 moneda nacional) por concepto de

pago total de los lotes 41 y 42 de la manzana 28 y lotes 193, 194, 195, 196 y 197 de la manzana 29 del Fraccionamiento Barrio de Pajaritos, sector correccaminos, de Ciudad Victoria, Tamaulipas, lo que acredita con el recibo de ingresos, folio 22021, de fecha veintiocho de diciembre de dos mil diez.

Finalmente dijo que no obstante de haber realizado el pago del lote 41, el ***** se ha negado a otorgarle y firmar la escritura que acredite la titularidad de derechos de compraventa, por lo que ante tal motivo acude a esta instancia para que se condene judicialmente a dicho ente público al otorgamiento y firma de la escritura por la compraventa del inmueble descrito.

De piezas procesales se advierte que los demandados fueron declarados rebeldes.

Quinto. Estudio. La parte actora para acreditar su acción, ofertó y fue desahogado el siguiente cúmulo probatorio.

1. Documental Pública.

Consistente en certificado informativo del inmueble que se encuentra inscrito ante el *****, como finca número 71106, del municipio de Cd. Victoria Tamaulipas.

2. Documental Pública.

Consistente en copia certificada en fecha veinticuatro de noviembre de dos mil veintiuno, por el Licenciado *****,



Notario Público 222, con ejercicio en este Distrito Judicial, del contrato de promesa de compra venta, de fecha quince de mayo de dos mil nueve, celebrado con el carácter de promitente vendedor por el ***** y, como promitente comprador *****.

3. Documental Pública.

Consistente en copia certificada del recibo de caja, con número de folio 22021, de fecha veintiocho de diciembre del dos mil diez, expedida por el ***** , por la cantidad de \$498,750.00.(cuatrocientos noventa y ocho mil setecientos cincuenta pesos 00/100 moneda nacional), por concepto de pago total de los lotes 41 y 42 de la manzana 28 y lotes 193, 194, 195, 196 y 197 de la manzana 29 del Fraccionamiento Barrio de Pajaritos, sector Correcaminos, de Ciudad Victoria, Tamaulipas.

Documentales a las cuales se gradúa de valor probatorio conforme lo disponen los artículos 397 y 402 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

4. Confesión judicial tácita.

La cual consiste en la aceptación de los hechos por parte de los demandados por no haber dado contestación a la demanda.

La cual se gradúa de valor probatorio conforme lo disponen los artículos 306 y 393 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

5. Presuncional Legal y Humana.

6. Instrumental de Actuaciones.

Mismas que merecen valor probatorio conforme a lo estipulado por el artículo 411 del código adjetivo civil.

Enseguida procede el estudio de la acción de otorgamiento y firma de escritura, de acuerdo al resultado de las pruebas ofrecidas, su valoración individual y aun estimadas en conjunto, conforme a lo establecido en los artículos 112, fracción IV, 113 y 273 de la legislación adjetiva civil.

Así y para una mejor comprensión del caso a estudio, huelga recurrir en primer plano al texto normativo de los siguientes numerales: artículo **1256** de la legislación sustantiva civil para el Estado, el cual dispone: *“Los convenios que crean o transfieren obligaciones y derechos toman el nombre de contratos”*; el diverso **1259** de la citada ley señala: *“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 la ley”; a su vez el 1302 cita: “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, salvo en los casos expresamente designados por la ley”; además el 1602 de la ley en mención prevé: “El contrato quedará revalidado, si antes de que tenga lugar la evicción adquiere el vendedor, por cualquier título legítimo, la propiedad del vendido”.; y por último, los numerales 1582 y 1583 del invocado Código Civil establecen:

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 la propiedad del primero no haya sido debidamente transferida conforme a lo dispuesto en la ley y el segundo cubierto.”

En esa tesitura, tomando en cuenta el anterior marco legal referencial, se dice que para la procedencia de la acción de otorgamiento y firma de escritura, la parte actora se encuentra obligada a acreditar los siguientes elementos:

1. La existencia de un contrato informal de compraventa con la demandada respecto del inmueble que refiere; y,
2. Que se haya pagado lo pactado en el contrato.
3. Que la parte demandada se rehúse a darle la forma requerida por la ley.

Robustece lo antes argumentado las tesis con números de registro 250101 y 188559, cuyo rubro, texto y síntesis informan:

OTORGAMIENTO DE ESCRITURA, ACCION DE. PRUEBA INNECESARIA DE LA PROPIEDAD DEL BIEN PARA SU PROCEDENCIA. *Por la índole misma de la acción de otorgamiento de escritura, se advierte que ésta tiene por objeto lograr que al contrato celebrado sin las formalidades exigidas por la ley, se le dé la forma requerida por ésta, y por ende, para la procedencia de la mencionada acción, la prueba por parte del actor respecto de la propiedad del demandado sobre el bien objeto del contrato de compraventa no es exigible, por referirse esta acción de otorgamiento únicamente a que el contrato se eleve a la categoría de escritura pública, y por ende, a la parte actora sólo le corresponde acreditar la existencia del contrato que celebró con la parte demandada y que ésta se rehúsa a darle la forma requerida por la ley.* TRIBUNAL COLEGIADO DEL DECIMO TERCER CIRCUITO.

OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA. LA DIVISIÓN DEL INMUEBLE OBJETO DEL CONTRATO Y EL CONSENTIMIENTO DE LOS COPROPIETARIOS NO SON ELEMENTOS NI CONDICIONES PARA EL EJERCICIO DE LA ACCIÓN (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA). *De la recta interpretación de los artículos 2121, 2122, 2123 y 2153, fracción III, del Código Civil para el Estado de Puebla, así como 208 del Código de*



Procedimientos Civiles de la misma entidad federativa, se deduce que los elementos de la acción de otorgamiento de escritura pública derivada de un contrato de compraventa son los siguientes: a) La existencia del contrato de compraventa; b) El pago total del precio pactado en dicho contrato; y, c) Que el vendedor se rehúse a otorgar la escritura pública correspondiente; por tanto, no constituye un elemento de la acción ni es requisito indispensable para su ejercicio la demostración del cumplimiento de condición alguna, como la división del inmueble controvertido y el consentimiento de los copropietarios para la venta del mismo, ya 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 las obligaciones a las que se comprometió. SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.

Una vez analizadas las pruebas del autor del juicio es que se determina en apariencia la procedencia de la acción pro forma o de otorgamiento de escritura.

Así se considera, en virtud de que el actor probó que adquirió por compraventa el inmueble objeto del contrato en cuestión; realizó el pago total de lo pactado y, que el demandado ITAVU, se rehúsa ha otorgar las escrituras respectivas; precisándose que el último de los elementos al ser un hecho negativo, le correspondía al demandado justificar lo contrario; por lo cual este tribunal llega a la convicción de que las partes del presente sumario celebraron un contrato de promesa de compra venta, en el que de su contenido clausular (cuarta) se fija el precio respecto de veintisiete lotes con 122.50 metros cuadrados cada uno, con un valor de \$75,000.00 (setenta y cinco mil pesos 00/100 moneda nacional), mas

dos lotes de terreno irregulares con superficie de 321.00 metros cuadrados, a costo de \$612.24 (seiscientos doce pesos 24/100 moneda nacional), siendo en total veintinueve lotes de terreno, de los que el lote 41 es la materia de este enjuiciamiento, por los cuales la partes pactaron el pago total de \$2'221,896.38 (dos millones doscientos veintiún mil ochocientos noventa y seis pesos 38/100 moneda nacional), entregando \$221,189.64 (doscientos veintiún mil ciento ochenta y nueve pesos 64/100 moneda nacional) a la firma del contrato, en calidad de anticipo de la operación y, el resto sería liquidado en un plazo de doce meses contados a partir de la firma del contrato de promesa de compraventa, conforme se vayan comercializando, habiendo cubierto el pago de los lotes 41, 42, de la manzana 28 y 193, 194, 195, 196 y 197, de la manzana 29, el día (28) veintiocho de diciembre de (2010) dos mil diez, como resulta de obvia y objetiva constatación en el recibo de ingreso a caja, folio 22021, del *****.

A su vez, la parte demandada no ofreció probanza alguna de su intención, siendo declarado rebelde al no dar contestación a la demanda inicial, lo que conlleva a tener por ciertos los hechos que dejó de contestar, conforme al numeral 268, del código adjetivo civil vigente en la entidad.



Sexto. Decisión. Por ende, y considerando que una de las obligaciones del vendedor (*****), lo es la de 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, y, que debe otorgar al comprador los documentos legalmente necesarios para acreditar el traslado de dominio, como así lo ilustra el artículo 1613 fracción VII, del código sustantivo civil en vigor; es que se condena a la parte reo de que se trata, al otorgamiento, firma y entrega de la escritura pública que refiere el promovente en la prestación identificada como inciso A), de la demanda, respecto del bien inmueble ubicado en la colonia Fraccionamiento “Barrio Pajaritos”, sector Correcaminos, manzana 28 (veintiocho), Lote 41 (cuarenta y uno), con superficie de 122.50 M2, del Municipio de Victoria, finca 71106 y las siguientes medidas y colindancias: al Noreste 7.00 metros con Avenida Águila Azteca; al Sureste 17.50 metros con lote 42; al Suroeste 7.00 metros con lote 46; al Noroeste 17.50 metros con lote 40, inscrito en el ***** del Estado, según inscripción 1a, mediante escritura pública 3,533, volumen 58, de fecha quince de febrero de dos mil seis, confeccionada ante la fe del Notario Público ***** adscrito a la Notaria Pública número 204 con ejercicio en el Primer Distrito Judicial del Estado, con datos de registro:

numero 5, legajo 4023, año 2006, sección I de Victoria, Tamaulipas; apercibido que en caso de no hacerlo, este Tribunal otorgará la escritura en su rebeldía, acorde a lo permitido por el artículo 656 fracción V, del código adjetivo civil vigente.

Por último, se absuelve a los demandados del pago de gastos y costas originados con la tramitación del asunto, al considerar que no existió temeridad o mala fe en su conducción procesal.

Por lo expuesto y fundado, se **resuelve**:

Primero. La parte actora demostró convenientemente los hechos constitutivos de la acción de otorgamiento de escritura; mientras que los demandados no comparecieron al presente sumario, siendo estimadas rebelde.

Segundo. Ha procedido y se declara fundada la acción sobre otorgamiento de escritura, promovido por *********, en contra de ********* e *********.

Tercero. Se condena al *********, al otorgamiento y firma de la escritura pública concerniente a la venta que le hiciera a *********, respecto al bien inmueble ubicado en el sector Correcaminos, manzana 28, del Fraccionamiento Barrio de Pajaritos de esta Ciudad, el cual se identifica como lote cuarenta y uno, terreno urbano, finca 71106 del Municipio de



Victoria, superficie 122.50 metros cuadrados con las siguientes medidas y colindancias: al Noreste 7.00 metros con Avenida Águila Azteca; al Sureste 17.50 metros con lote 42; al Suroeste 7.00 metros con lote 46; al Noroeste 17.50 metros con lote 40, inscrito en el ***** del Estado, según inscripción 1a, mediante escritura pública 3,533, volumen 58, de fecha quince de febrero de dos mil seis, confeccionada ante la fe del Notario Público ***** adscrito a la Notaria Pública número 204 con ejercicio en el Primer Distrito Judicial del Estado, con datos de registro: numero 5, legajo 4023, año 2006, sección I de Victoria, Tamaulipas.

Precisándose que en caso de negativa a otorgar la escritura referida, este juzgador lo hará en su rebeldía, en conformidad con el ordinal 656 fracción V, de la ley del proceder civil local, en favor de la parte actora.

Cuarto. Se absuelve a la parte demandada del pago de gastos y costas.

Notifíquese personalmente a las partes. Así lo resolvió y firma el Licenciado **Rubén Galván Cruz**, Juez Primero de Primera Instancia de lo Civil del Primer Distrito Judicial del Estado ante el Licenciado **Anastacio Martínez Melgoza**, Secretario de Acuerdos que autoriza y da fe.

Lic. Rubén Galván Cruz.

Lic. Anastacio Martínez Melgoza.

Enseguida se hizo la publicación de ley. Conste.
L'RGCL'AMML'MAM. Exp.01017/2022

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 MARIA ISABEL ARGÜELLES MARTINEZ, Secretaria Proyectista, adscrita al JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL PRIMER DISTRITO, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución (171/2023) dictada el (VIERNES, 14 DE JULIO DE 2023) por el JUEZ, constante de (16) 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 la Quinta Sesión Ordinaria 2024 del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 14 de mayo de 2024.