



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

### SENTENCIA NÚMERO: 138

En la ciudad de Nuevo Laredo, Tamaulipas, a **seis de julio de dos mil veintitrés**.

**V I S T O S** para resolver los autos que integran el expediente número **00015/2023**, relativo al **JUICIO SUMARIO CIVIL SOBRE COBRO DE HONORARIOS PROFESIONALES**, promovido por la ciudadana **\*\*\*\*\***, en contra de **\*\*\*\*\***, lo promovido por las partes, lo actuado por este Juzgado y cuanto de autos consta, convino y debió verse; y,

### R E S U L T A N D O:

**ÚNICO:-** Que ante este juzgado compareció por escrito recibido en fecha **siete de diciembre de dos mil veintidós**, la ciudadana **\*\*\*\*\***, promoviendo **JUICIO SUMARIO CIVIL SOBRE COBRO DE HONORARIOS PROFESIONALES**, en contra de **\*\*\*\*\***, de quien reclamó lo siguiente: “**A.** El pago de la cantidad de **\*\*\*\*\*** por concepto de Honorarios Profesionales devengados por el suscrito y pendientes de pago respecto al servicio profesional en favor de los ahora demandados en base al Contrato de Exclusividad de promoción y Consignación en Venta de Inmuebles que se anexa al Libelo de cuenta como base de la acción que se intenta. **B.** El pago de los intereses al tipo legal por concepto de daños perjuicios desde la fecha de incumplimiento hasta la liquidación total del adeudo reclamado. **C.** El pago de los gastos y costas que el presente Juicio origine hasta su total terminación. (sic).”

Fundando su demanda en los hechos y consideraciones de derecho que expresó en su escrito inicial.

En fecha **siete de diciembre de dos mil veintidós**, se tuvo por recibido por parte del Juzgado Primero de Primera Instancia de lo Civil del Tercer Distrito Judicial del Estado, con residencia en Nuevo Laredo, Tamaulipas, la demanda presentada por **\*\*\*\*\***, sin embargo dicho juez, mediante acuerdo de doce de diciembre de dos mil veintidós, se declaró incompetente para conocer del juicio, ordenando remitir con conducto de la Oficialía de partes de este H. Tribunal a este Juzgado Segundo Civil, a fin de que conociera el juicio principal. Por lo anterior, mediante auto de seis de enero de dos mil veintitrés se radicó el presente juicio, ordenándose emplazar a la parte demandada, lo cual se hizo mediante diligencias de fecha

veinte de enero de dos mil veintitrés, en los términos de Ley. Por auto de fecha quince de febrero de dos mil veintitrés, se declaró la rebeldía de los demandados, esto al no contestar la demanda dentro del término concedido, teniéndose por admitidos, salvo prueba en contrario, los hechos de la demanda que se dejó de contestar, ordenándose que las subsecuentes resoluciones que contengan notificación personal a la demandada se realicen por medio de estrados en el Tribunal Electrónico del Poder Judicial del Estado, y se abrió el juicio a pruebas por el término de veinte días dividido en dos periodos de diez días cada uno, el primero para ofrecer y el segundo para desahogar las ofrecidas. Mediante acuerdo de **uno de marzo de dos mil veintitrés**, se admitieron como pruebas de la parte actora la documental pública, fotografías o elementos aportados por la ciencia, documentales públicas y privadas, la testimonial, así como la confesional por posiciones con citación de parte contraria, la cual no se llevó a cabo, en virtud de que no se hizo presente aún y cuando fue legalmente citada la parte demandada, tal como se advierte de las constancias de catorce de abril de dos mil veintitrés por lo que, por auto de diecinueve de junio de dos mil veintitrés, se declaró confesos a los demandados de las posiciones que fueron calificadas de legales; asimismo, se admitieron la instrumental de actuaciones y la presuncional legal y humana, las cuales obran detalladas en el cuadernillo de pruebas de la actora. Por auto de veintitrés de junio de dos mil veintitrés, habiendo concluido el término probatorio y el de alegatos, a solicitud de la parte actora, se citó a las partes para oír sentencia, la cual es el caso de pronunciar bajo el siguiente:

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

**PRIMERO:-** Éste Juzgado es competente para conocer y decidir en el presente asunto, de conformidad en lo dispuesto en los artículos 101 y 102 de la Constitución Política del Estado de Tamaulipas; 172, 173, 184, 185, 195 fracción II, 470 fracción III y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado; y en los numerales 4°, 7° y 38, de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado.

**SEGUNDO:-** Los artículos 105 fracción III, 112, 113, 114 y 115 del Código de Procedimientos Civiles establecen que tienen el



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

carácter de sentencia las resoluciones judiciales que deciden sobre el fondo del negocio; que las sentencias deben contener lugar y fecha en que se dicten, los nombres de las partes y sus abogados, una relación sucinta del negocio por resolver, un análisis jurídico de la procedencia o improcedencia de las acciones y excepciones con vista de las pruebas aportadas o del derecho alegado; los fundamentos legales, y los puntos resolutiveos; que éstas resoluciones 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; que se estudiarán previamente las excepciones que no destruyan la acción, las que de declararse no procedentes se decidirán sobre el fondo del negocio, condenando o absolviendo según el resultado de la valoración de las pruebas que haga el Juzgador; que en la sentencia no podrá concederse a una parte lo que no haya pedido, salvo disposición expresa; que debe ser fundada, resolviéndose las controversias judiciales conforme a la letra de la Ley o a su interpretación jurídica, y a falta de la primera conforme a los principios del Derecho.

Ahora bien, tomando en cuenta que el artículo 113 del Código adjetivo Civil del Estado, impone que al pronunciarse sentencia se estudiarán previamente las excepciones que no destruyan la acción, y si alguna de ellas fuere procedente, se abstendrá el juez de entrar al fondo del negocio dejando a salvo los derechos del actor. Pero si dichas excepciones no fueren procedentes, se decidirá el fondo del negocio condenando o absolviendo según el resultado de la valuación de las pruebas aportadas por las partes, y en relación con el 241 por remisión al 242 del Código adjetivo Civil del Estado.

**TERCERO:-** La parte actora expresa como hechos fundamento de su acción los siguientes:- **HECHOS:** "I.- Con fechas del mes de Julio de 2021, la suscrita compareciente, en mi carácter de Asesor de Bienes Raices, celebre con los ahora demandados los señores, **\*\*\*\*\***, como clientes de un Contrato Verbal de Promoción y Consignación en Venta de Inmuebles, Pactando el pago de honorarios en la cantidad que se reclama por honorarios en la cantidad que se reclama por ser el saldo de los honorarios. II.- Se llevó acabo dicho contrato verbal con la confianza de los CC.

\*\*\*\*\* , se comprometieron a entregar el servicio pactando y a su vez entregando documentación privada como lo son sus copias del INE, copias de sus actas de Nacimiento, acta de Matrimonio, cupr, las copias de las cédulas de identificación fiscal, la copia de Actualización del INE vigente, toda esta información es la que solicita el INFONAVIT. III.- La casa ubicada en ubicado Domicilio en \*\*\*\*\* , estaba abandonada y con daños en la propiedad la cual agregó fotografía, como estaba dicha propiedad, para la rehabilitación de la propiedad se contrató los servicios del sr. \*\*\*\*\* , la cual realizo su habilitación básica, donde se levantaron muros de baño, cocina, tuberías, placas de concreto y demás en la habitación, de un costo de \*\*\*\*\* como por lo que acompañó también al presente escrito el Recibo de Habilidadación. IV.- Sigo manifestando a su señoría que a su vez que se realizaba la rehabilitación de vivienda se pagaron los servicios como lo son de Comisión Municipal de Agua Potable y Alcantarillado del Municipio del Nuevo Laredo, Tamaulipas, como los servicios de Comisión Federal de Electricidad, a su vez se debía el pago del impuesto predial los cuales suman un total de \*\*\*\*\* lo que acompañó también al presente escrito el recibo de Habilidadación. V.- En diversas pláticas me comentaba el señor \*\*\*\*\* , que no tenía ningún problema en pagarme el pago de mis servicios como los servicios pagados, y la habilitación correrían por mi cuenta y una vez que sea pagada la casa en su totalidad se me entregaría el dinero que se estuvimos ambas partes de acuerdo, lo cual compruebo con las capturas de pantalla de Whatsapp para acreditar lo antes mencionado. Así fue lo que se realizó la casa se vendió al C. \*\*\*\*\* , lo cual lo acredito como gestor inmobiliario que se vendió a él lo cual lo compruebo con documentos personales, y con el predial a nombre del mismo. VI.- Sigo manifestando a su señoría que el presente contrato de prestaciones de servicios que se llevó a cabo por Medios Preparatorios a Juicio ante el Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Tercer Distrito Judicial del Estado de Tamaulipas, con numero de exp: 186/2022 el cual NO comparecieron y en su caso de no comparecer sin justa causa, se declararon confesos de las posiciones que sean calificadas de legales, probanza que relaciono con todos los hechos del presente escrito de inicial del



expediente antes mencionados. **VII.-** Con lo anteriormente narrado se logró con la aplicación de todos y cada uno de mis conocimientos profesionales el objetivo por lo cual el suscrito fue contratado, como lo fue vender la casa habitación propiedad de los ahora demandados. **VIII.-** No obstante a ver conseguido el objetivo del contrato de exclusividad, mis ahora demandados se niegan rotundamente a pagarme los honorarios profesionales que legalmente me corresponden, incumpliendo cabalmente con lo pactado dentro del multicitado contrato de exclusividad de promoción y consignación en venta de inmuebles, causándome graves daños y perjuicios por la falta de pago que legalmente me adeudan , razones todas estas que me obligan acudir a este H. Tribunal Patrimonial para demandar el incumplimiento de acuerdo propagado con los ahora demandados.” (sic).

Por otro lado, los demandados no comparecieron a contestar la demanda entablada en su contra, por lo que se les declaró la **rebeldía** y se valora como confesional ficta, salvo prueba en contrario, los hechos de la demanda que se dejó de contestar.

**CUARTO.-** Para que proceda el juicio sumario civil sobre cobro de honorarios por prestación de servicios profesionales, se advierte que corresponde al actor acreditar los siguientes elementos de su acción:

- a).- La existencia del contrato de prestación de servicios;
- b).- la prestación efectiva de los servicios; y,
- c).- La falta de pago de sus honorarios.

Por su parte, establecen los artículos 1116, 1294, 1295, 1302, 1942 y 1946 del Código Civil que: “Pago o cumplimiento es la entrega del bien o cantidad debida, o la prestación del hecho positivo o negativo objeto de la obligación”; que “Son objeto de los contratos: I.- El bien que el obligado debe dar; II.- El hecho que el obligado debe hacer o no hacer”; que “El bien objeto del contrato debe existir en la naturaleza; ser determinado o determinable en cuanto a su especie; y estar en el comercio”; que “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”; que “El que presta y el que recibe los servicios profesionales pueden fijar, de común acuerdo, retribución debida por ellos”; y, que “El pago de honorarios y de las expensas, cuando las haya, se hará

en el lugar de la residencia del que ha prestado los servicios profesionales, inmediatamente que preste cada servicio o al fin de todos, cuando se separe el profesor o haya concluido el negocio o trabajo que se le confirió”.

Bajo este contexto, la parte actora para acreditar los hechos de su acción, ofreció como pruebas las siguientes:

La **DOCUMENTAL PÚBLICA**, consistente en copia certificada por la licenciada **\*\*\*\*\***, Secretaria de Acuerdos del Juzgado Segundo de Primera Instancia de lo Civil del Tercer Distrito Judicial del Estado, con residencia en Nuevo Laredo, Tamaulipas, respecto al expediente 186/2022, relativo a los medios preparatorios a juicio civil promovido por **\*\*\*\*\***, en contra de los ciudadanos **\*\*\*\*\*** y **\*\*\*\*\***, de los cuales se advierte que promovió con la finalidad que los absolventes confesaran y en consecuencia, reconocieran el acto jurídico relativo al cobro de honorarios profesionales como Asesor de Bienes Raíces, del bien inmueble ubicado en **\*\*\*\*\***, así mismo, se establece que en dichos medios preparatorios obran las documentales consistentes en **tres fotografías de cómo se veía el inmueble, ocho recibos de pago de servicios como lo son de la Comisión Federal de Electricidad y de la Comisión Municipal de Agua Potable y Alcantarillado del Municipio de Nuevo Laredo, Tamaulipas, así como recibo de habilitación, expedido el dieciocho de enero de dos mil veintitrés por \*\*\*\*\***, en el cual se menciona que recibió por parte de **\*\*\*\*\*** la cantidad de **\*\*\*\*\***, por concepto de habilitación de la vivienda ubicada en el domicilio de **\*\*\*\*\***, copias de las credenciales de elector de los demandados **\*\*\*\*\***, asimismo copias de la copia del acta de matrimonio de los demandados, acta de nacimiento de los demandados, curp y rfc a nombre de los demandados, así como cuatro (04) estados de cuenta de predial y un (01) recibo de pago predial, copia de credencial y del RFC a nombre de **\*\*\*\*\***; documental consistente en copia certificada de los medios preparatorios a juicio a la que se le concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 392 y 397 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado de Tamaulipas.

Así mismo, obra la prueba que se hizo consistir en **FOTOGRAFÍAS O ELEMENTOS APORTADOS POR LA CIENCIA,**



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

consistente en cuarenta y dos capturas de pantalla vía WhatsApp, con los cuales la parte actora intenta justificar que los demandados contrataron los servicios de la actora para vender la casa y rehabilitar el inmueble el cual refiere que generó todos los gastos del dinero de la actora y que los demandados sólo se comprometieron a entregar la devolución del dinero cuando los vendiera; capturas a las que se le concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 392 y 379, del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado de Tamaulipas.

**DOCUMENTALES**, consistente en facturas por servicios diversos y conexiones de agua y drenaje, así como comprobante de pago de la Comisión Federal de Electricidad; documentales a las que se le concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 392 y 398, del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado de Tamaulipas.

De igual forma obran las **TESTIMONIALES**, mismas que se llevaron a cabo en fecha **quince de marzo de dos mil veintitrés**, a cargo de los ciudadanos **\*\*\*\*\* e \*\*\*\*\***, testimoniales que no le arrojan el beneficio que pretende a su oferente y carecen de valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 409, del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, y en consecuencia insuficientes para tener por probados los elementos de la acción intentada, puesto a que **\*\*\*\*\***, **se limitó a manifestar que conoce a la actora \*\*\*\*\* desde aproximadamente un año, que vive en calle \*\*\*\*\* en esta ciudad y la razón de su dicho por que le consta**, de tal suerte que dicho testigo no aportó información pertinente para acreditar los elementos de la acción, esto tomando en cuenta que de su testimonio no se advierte que haya mencionado o corroborado la existencia del contrato verbal de promoción y consignación en venta de inmuebles al que hace mención la actora en su demanda; así como tampoco respecto la prestación efectiva de los servicios; ni mucho menos a la falta de pago de sus honorarios a la actora. Y por cuanto hace a **\*\*\*\*\***, si bien el mismo manifestó conocer a la actora **\*\*\*\*\***, desde hace muchos años, pero de que trabajo con ella como cuatro o cinco años, que es habilitador de casa, y que **\*\*\*\*\***, si lo contrato para la rehabilitación de la vivienda **\*\*\*\*\***, y que la señora Anita le pagó los servicios de rehabilitación

en la vivienda, y en cuanto a la razón de su dicho dijo que el trabajo en la casa, ella lo contrató y el la rehabilito, declaración unilateral del testigo \*\*\*\*\* que es insuficiente, por lo anterior se les niega valor probatorio a las testimoniales antes descritas.

Obra también la **CONFESIONAL** a cargo de los demandados \*\*\*\*\* , a los cuales se les tuvo por confesos de las posiciones que fueron calificadas de legales, esto al no asistir al desahogo de dicha probanza aún y cuando estaban legalmente notificados de la misma, medio de convicción al que se les concede valor probatorio en términos del artículo 393, del Código adjetivo Civil, sin embargo es insuficiente la prueba mencionada al no administrarse con prueba diversa que justificara las pretensiones solicitadas dentro del escrito inicial de demanda por la ciudadana \*\*\*\*\* .

Aunado a ello obra la **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, la que hizo consistir en todo lo actuado en lo que favorezca a las prestaciones de la actora; medio de convicción que tiene valor probatorio de acuerdo a lo estipulado en los artículo 392 y 411, del Código Procesal Civil.

Y la **PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA**.- Que se hace consistir en todas aquellas referencias lógicas y jurídicas que se deduzcan de los hechos conocidos para encontrar la verdad de lo desconocido, prueba que se tuvo por desahogada por su propia y especial naturaleza y la cual tiene valor probatorio de acuerdo a lo estipulado en los artículo 392 y 411, del Código Procesal Civil.

Ahora bien, del escrito de demanda de la parte actora la ciudadana \*\*\*\*\* , se advierte que la misma compareció a promover juicio sumario civil sobre **cobro de honorarios profesionales** como asesor de bienes raíces, para ello es pertinente establecer que el artículo 470 fracción III, del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, dispone que se ventilaran en juicio sumario: I.- .... II.-.... III.- Los cobros judiciales de honorarios debidos a peritos, abogados, médicos, notarios, ingenieros y demás personas **que ejerzan una profesión** o encargo o presten algún servicio de carácter técnico para cuyo ejercicio estén legalmente autorizados; de lo que se puede concluir de acuerdo a la demanda que la actora reclama el **pago de honorarios profesionales**.

Conforme a lo previsto por el artículo **11, de la Ley del**



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

**Ejercicio Profesional en el Estado de Tamaulipas**, se entiende por **profesionista** la persona física que habiendo cursado y aprobado las materias del plan de estudios de la carrera respectiva, prestado el servicio social y **obtenido el título que lo acredita como tal** de una institución de enseñanza superior reconocida oficialmente, **se encuentra facultado para prestar servicio profesional**.

Y conforme al artículo **12, de la citada Ley**, se entiende por "Ejercicio Profesional", la realización a título oneroso o gratuito, de todo acto tendiente a la **prestación de cualquier servicio propio de cada profesión**, aun cuando sólo se trate de simple consulta o de la ostentación del carácter de profesionista por medio de tarjetas, anuncios, placas, insignias o de cualquier otro medio.

Además, la citada Ley en su artículo **15, nos menciona que** se entiende por cédula profesional, el documento expedido por el Departamento con efectos de patente para ejercer alguna de las profesiones a que se refiere el Artículo 5o. de esta Ley en el Estado de Tamaulipas.

De lo anterior, podemos establecer que **para ejercer un servicio profesional**, es necesario que el profesionista haya obtenido el título que lo acredita como tal, además de que es requisito que se cuente con la cédula profesional ya que es documento idóneo con efectos de patente para poder ejercer una profesión.

Por lo que, atendiendo a que la actora demanda el pago de honorarios profesionales, debe acreditar que se encuentra facultada para el ejercicio de la profesión respectiva, esto debido a que la naturaleza de la acción de pago derivada de un contrato de prestación de servicios profesionales, constituye un requisito sine qua non que se exhiba la cédula profesional o copia certificada de esta por ser la prueba idónea y directa de que la persona puede ejercer la profesión respectiva, situación que no ocurrió ya que del material probatorio aportado por la actora no se desprende que haya exhibido a su demanda el título profesional, así como tampoco la cédula profesional respectiva, siendo que los documentos que deben exhibirse con la demanda son aquellos en los que se funde la acción. Ahora la facultad para reclamar el pago de los honorarios nace del hecho de estar legalmente autorizado para ejercer la profesión,

vinculado con el incumplimiento del contrato de prestación de servicios; por ende al constituir la cédula profesional un documento fundatorio de la acción, debe adjuntarse indefectiblemente al escrito de demanda, sirviendo de apoyo la tesis de jurisprudencia, con datos de registro digital: 2012877; Instancia: Plenos de Circuito; Décima Época; Materias(s): Civil; Tesis: PC.III.C. J/25 C (10a.); Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 35, Octubre de 2016, Tomo III, página 1875, que dice lo siguiente:

**“HONORARIOS. LA CÉDULA PROFESIONAL CONSTITUYE UN DOCUMENTO FUNDATORIO DE LA ACCIÓN DE PAGO, DERIVADA DE UN CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES, POR LO QUE DEBE ADJUNTARSE INDEFECTIBLEMENTE AL ESCRITO DE DEMANDA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE JALISCO ANTERIOR AL DECRETO DE REFORMAS 24842/LX/14, PUBLICADO EN EL PERIÓDICO OFICIAL LOCAL EL 8 DE ABRIL DE 2014).**

De acuerdo con los artículos 1o. y 90, fracción II, del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco, los documentos que deben exhibirse con la demanda son aquellos en los que se funde la acción, o sea, de donde derive el derecho violado. Ahora, la facultad para reclamar el pago de los honorarios nace del hecho de estar legalmente autorizado para ejercer la profesión de licenciado en derecho, vinculado con el incumplimiento del contrato de prestación de servicios; por ende, al constituir la cédula profesional un documento fundatorio de la acción, debe adjuntarse indefectiblemente al escrito de demanda, sin que pueda presentarse con posterioridad, salvo que se encuentre en alguna de las excepciones a que alude el artículo 93 del referido código; de lo contrario, dicha cédula no podrá exhibirse en la fase probatoria.”

PLENO EN MATERIA CIVIL DEL TERCER CIRCUITO.

Esta tesis se publicó el viernes 21 de octubre de 2016 a las 10:31 horas en el Semanario Judicial de la Federación y, por ende, se considera de aplicación obligatoria a partir del lunes 24 de octubre de 2016, para los efectos previstos en el punto séptimo del Acuerdo General Plenario 19/2013.

Así como lo establecido en la tesis de jurisprudencia con registro digital: 2019608; Instancia: Primera Sala; Décima Época; Materias(s): Civil; Tesis: 1a./J. 15/2019 (10a.); Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 65, Abril de 2019, Tomo I, página 779; Tipo: Jurisprudencia, que dice lo siguiente:

**“ACCIÓN DE PAGO DE HONORARIOS DERIVADA DE UN CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES. PARA SU PROCEDENCIA, EL**



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

**ACTOR DEBE EXHIBIR LA CÉDULA PROFESIONAL QUE ACREDITE ESTAR FACULTADO PARA EJERCER LA PROFESIÓN DE LICENCIADO EN DERECHO O ABOGADO U OTRAS EVIDENCIAS QUE GENEREN AL JUZGADOR LA CONVICCIÓN DE QUE SE LE EXPIDIÓ AQUÉLLA (SUSTITUCIÓN DE LA JURISPRUDENCIA 1a./J. 16/2005).**

La acción de pago de honorarios derivada del contrato de prestación de servicios profesionales tiene como elemento esencial que el actor esté autorizado para ejercer la profesión de licenciado en derecho o abogado, por lo que, para su procedencia, es necesario que acredite fehacientemente que tiene esa calidad, lo que debe probarse a través de la exhibición de la documental pública consistente en la cédula profesional o a partir de otros medios de prueba que generen en el juzgador la convicción de que se le expidió aquélla, como por ejemplo, la inscripción del profesionista en el "Sistema Computarizado para el Registro Único de Profesionales del Derecho, ante los Tribunales de Circuito y Juzgados de Distrito", o las evidencias que demuestren que fue reconocido por un juzgador como autorizado por una de las partes en un juicio de amparo, en términos del artículo 12 de la Ley de Amparo, previa acreditación de encontrarse legalmente autorizado para ejercer la profesión de licenciado en derecho o abogado."

Esta tesis se publicó el viernes 05 de abril de 2019 a las 10:09 horas en el Semanario Judicial de la Federación y, por ende, se considera de aplicación obligatoria a partir del lunes 08 de abril de 2019, para los efectos previstos en el punto séptimo del Acuerdo General Plenario 19/2013.

Criterios de jurisprudencia los cuales aun cuando se refieren a la licenciatura en derecho, por identidad jurídica debe considerarse que el requisito enunciado es extensivo a cualquier profesión, por tanto la persona que ejerza la acción de pago de honorarios profesionales, debe acreditar que quien materialmente ejecuto los servicios cuya retribución reclama, se encuentra facultada para ejercer la profesión respectiva, sirviendo como criterio orientador la tesis aislada Registro digital: 2016510; Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito; Décima Época; Materias(s): Civil; Tesis: I.13o.C.22 C (10a.); Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 52, Marzo de 2018, Tomo IV, página 3383, la cual dice lo siguiente:

**“HONORARIOS POR SERVICIOS PROFESIONALES. LAS PERSONAS FÍSICAS O MORALES QUE EJERZAN LA ACCIÓN DE PAGO DERIVADA DE UN CONTRATO DE ESA NATURALEZA, AMPARADA EN EL ARTÍCULO 5o.**

**DE LA CONSTITUCIÓN FEDERAL, DEBEN ACREDITAR QUE QUIEN LOS EJECUTÓ SE ENCUENTRA FACULTADO PARA EL EJERCICIO DE LA PROFESIÓN RESPECTIVA.**

La Primera Sala del Máximo Tribunal del País estimó que debido a la naturaleza de la acción de pago derivada de un contrato de prestación de servicios profesionales, constituye un requisito sine qua non que se exhiba la cédula profesional o copia certificada de ésta por ser la prueba idónea y directa de que la persona puede ejercer la profesión respectiva, lo que deriva de la ejecutoria que dio origen a la jurisprudencia 1a./J. 16/2005, de rubro: "HONORARIOS. LA ACCIÓN DE PAGO DERIVADA DE UN CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES, REQUIERE PARA SU PROCEDENCIA QUE EL ACTOR EXHIBA LA CÉDULA PROFESIONAL QUE ACREDITE SU CALIDAD DE LICENCIADO EN DERECHO." **Ahora bien, aun cuando la jurisprudencia de mérito se refiere exclusivamente a la licenciatura en derecho, por identidad jurídica debe considerarse que el requisito enunciado es extensivo a cualquier profesión amparada en el artículo 5o. de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.** Por tanto, las personas físicas o morales que ejerzan la acción descrita, deben acreditar que quien materialmente ejecutó los servicios cuya retribución reclama, se encuentra facultada para ejercer la profesión respectiva, aun cuando se trate de persona moral, pues es evidente que no puede prestar esos servicios per se, sino que lo realiza por medio de personas físicas."

**DÉCIMO TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.**

Esta tesis se publicó el viernes 23 de marzo de 2018 a las 10:26 horas en el Semanario Judicial de la Federación.

Por otra parte, es necesario hacer mención que la actora **\*\*\*\*\***, el pago de los honorarios profesionales que reclama lo es como asesor de Bienes Raíces, ya que menciona que realizó un servicio profesional en favor de los ahora demandados en base a un contrato de exclusividad de promoción y consignación en venta de inmuebles, mismo que no fue exhibido ya que refiere que se trata de un contrato verbal celebrado en el **mes de julio de dos mil veintiuno**, y menciona también que se logró la aplicación de todos y cada uno de sus conocimientos profesionales en el objetivo por el cual fue contratada, como lo fue el vender la casa habitación propiedad de los ahora demandados, para esto es pertinente establecer que la Ley para el Registro y Acreditación de los Agentes y Profesionales Inmobiliarios del estado de Tamaulipas, establece lo siguiente:

En su artículo 2 fracción I, nos menciona que se entenderá por



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

Agente Inmobiliario, la persona física o moral que en el ejercicio de su actividad económica habitual y retribuida se dedique a apoyar o ayudar al Profesional Inmobiliario para asesorar u operar como mediador en actividades cuya finalidad sea la transmisión del dominio, uso o goce temporal de un bien inmueble, que cuenta con acreditación expedida por la Secretaría General de Gobierno.

Así mismo, en su fracción VII, nos dice que se entenderá por **Profesional Inmobiliario**, personas físicas o morales que en el ejercicio de su actividad económica habitual y retribuida se dediquen a asesorar u operar como mediador en actividades cuya finalidad sea la transmisión del dominio, uso o goce temporal de un bien inmueble; que cuenten con acreditación como tal expedida por la Secretaría General de Gobierno.

Del anterior precepto podemos concluir que tanto el **Agente como el Profesional Inmobiliario**, su función es asesorar u operar como mediador en actividades cuya finalidad sea la transmisión del dominio, uso o goce temporal de un bien inmueble, lo cual coincide con la función que menciona la actora que realiza y por la cual refiere que prestó sus servicios a los demandados **\*\*\*\*\***, además de que la misma en sus generales dice ser vendedora de bienes raíces, y menciona que los servicios que prestó a los demandados lo fue la rehabilitación de la vivienda, pago de servicios como lo son de Comisión de Agua Potable y Alcantarillado del Municipio de Nuevo Laredo, Tamaulipas, así como Comisión Federal de Electricidad y pago del impuesto predial, y venta de la casa que era de **\*\*\*\*\* a ciudadano \*\*\*\*\***, así lo manifiesta la actora en su demanda, sin embargo, la misma no allegó al presente juicio documento alguno con el cual la acredite como Agente o Profesional Inmobiliario, máxime que para ser Agente o Profesional Inmobiliario se debe contar con la acreditación expedida por la Secretaría General de Gobierno, entendiéndose esta como la licencia inmobiliaria, la cual es la acreditación inmobiliaria otorgada por la Comisión Estatal de Registro de Agentes y Profesionales Inmobiliarios del Estado a las personas físicas, para realizar servicios inmobiliarios en el Estado, tal como lo dispone el artículo 2 en su fracciones III y VI, de la Ley para el Registro y Acreditación de los Agentes y Profesionales Inmobiliarios del Estado de Tamaulipas, sin que la actora se insiste

no se advierte que haya exhibido al presente sumario la licencia inmobiliaria que al ser un requisito legal indispensable para dedicarse al asesoramiento y operación como **mediador en actividades cuya finalidad sea la transmisión del dominio, uso o goce temporal de un bien inmueble**, era indispensable que exhibiera dicha documentación a la demanda, esto con la finalidad de acreditar ser agente o profesional inmobiliario.

Aunado a ello, es de mencionarse que el mismo artículo 2 fracción XIV, de la Ley para el Registro y Acreditación de los Agentes y Profesionales Inmobiliarios del Estado de Tamaulipas, nos dice que se entenderá por servicios inmobiliarios, acto de intermediación, tendente a la celebración de un contrato de compraventa, arrendamiento, aparcería, donación, mutuo con garantía hipotecaria, transmisión de dominio, fideicomiso, adjudicación, cesión y/o cualquier otro contrato traslativo de dominio o de uso o usufructo de bienes inmuebles, así como la administración, comercialización y consultaría sobre los mismos.

Y el artículo 3, de dicha Ley, nos dice que se consideran servicios inmobiliarios los siguientes:

- I.- Promoción:** La publicidad y propaganda para la venta y/o arrendamiento de bienes inmuebles o sus servicios;
- II.- Comercialización:** La intermediación para la compra, venta o arrendamiento de un bien inmueble;
- III. Administración:** la organización, dirección y control de un bien inmueble en renta o en condominio;
- IV.- Consultaría:** Las actividades de asesoría especializadas que sirven de apoyo al resto de las actividades inmobiliarias; y
- V. Valuación:** Los relacionados con la determinación del valor de los bienes inmuebles.

Pero además en dicho numeral nos establece que en la prestación de cualquier servicio inmobiliario, **será requisito contar con licencia inmobiliaria** correspondiente expedida por la Secretaria, es decir, de dicho enunciado se advierte la expresión imperativa, obligatoria e inexcusable cuando asienta la obligación **“será requisito”**, por tanto es indispensable dicha licencia para poder prestar cualquier servicio inmobiliario; de lo que se advierte que en el presente juicio no quedo acreditado que la actora contara con dicha licencia para prestar los servicios que menciona que prestó a los demandados y de los cuales pretende el cobro de honorarios.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

Así mismo, es pertinente señalar que la misma Ley para el Registro y Acreditación de los Agentes y Profesionales Inmobiliarios del Estado de Tamaulipas, a la que se ha venido haciendo alusión en su artículo **20**, nos dice que los Profesionales Inmobiliarios deberán acreditar estar certificados para el desempeño de sus funciones mediante cédula profesional que lo acredite como Técnico Superior Universitario en Comercialización Inmobiliaria o carrera afín, constancia o certificación emitida por institución educativa y/o acreditar la experiencia en servicios inmobiliarios.

Aunado a ello el Reglamento de la Ley para el Registro y Acreditación de los Agentes y Profesionales Inmobiliarios del Estado de Tamaulipas, en su artículo 8°, nos hace mención a las obligaciones que además de las previstas en la Ley deben observar los agentes inmobiliarios, destacándose la prevista en las fracciones II y III, las cuales dicen lo siguiente:

II.- Abstenerse de ostentarse como agente inmobiliario o de utilizar su imagen si no cuentan con la licencia o acreditación para fungir como tales.

III. Mostrar a los usuarios y autoridades la acreditación y el número de su registro, debiendo incluirlo en la papelería que expidan, así como en los anuncios, medios de comunicación o plataformas digitales donde se hagan publicidad u ofrezcan sus servicios, exhibiéndolo también en lugar visible del establecimiento donde ejerzan su actividad.

De tal suerte que, la actividad desarrollada por la parte actora se encuentra regulada, y se debe cumplir con requisitos legales para prestar servicios inmobiliarios.

Además, se advierte que la actora **\*\*\*\*\***, funda su acción en un supuesto contrato verbal de promoción y consignación en venta de inmuebles, pactando pago de honorarios, así lo menciona en su demanda, sin embargo con las probanzas que se allegaron al juicio las cuales ya fueron valoradas no se encuentra acreditada la existencia de dicho contrato verbal, sin embargo, suponiendo sin conceder que así sea y se encontrara acreditada la existencia del contrato verbal multicitado, el mismo contravendría lo dispuesto por el artículo **9°**, del Reglamento de la Ley para el Registro y Acreditación de los Agentes y Profesionales Inmobiliarios del Estado de Tamaulipas, ya que dicho numeral es claro en establecer que los agentes inmobiliarios deberán celebrar con sus clientes **contrato por**

**escrito de prestación de servicios**, de conformidad con lo dispuesto en la Ley Federal de Protección al Consumidor, pudiendo los contratantes reservarse el derecho de confidencialidad sobre aspectos que puedan comprometer el desarrollo del negocio, la libertad o seguridad personal, garantizando en todo momento el aviso de privacidad de los usuarios; en esa tesitura podemos decir que el legislador al establecer la frase **“deberán celebrar”**, es claro que dicha formalidad de constar por escrito dicho contrato de prestación de servicios es indispensable para validar ese tipo de contratos.

Aunado a que de manera adicional el Agente Inmobiliario debía haber elaborado y entregado al usuario un escrito en el que informara de las consecuencias jurídicas, administrativas y fiscales que se generaran con la realización de la operación inmobiliaria, así como el cobro de honorarios, o posibles comisiones, a favor del Agente Inmobiliario, tal como lo dispone el artículo 10°, del Reglamento de la Ley para el Registro y Acreditación de los Agentes y Profesionales Inmobiliarios del Estado de Tamaulipas; lo cual en el presente caso no ocurrió, ya que no se allegó documental con la que se acrediten dichos extremos, aunado a que como ya ha quedado establecido la actora funda su acción en un contrato verbal.

Es por ello, que de lo anterior se puede concluir lo siguiente:

**I.-** La parte actora no acreditó ser profesionista, ya que no exhibió título ni la cédula profesional para acreditar contar con una profesión, y así poder ejercer la acción de pago de honorarios profesionales, en ese sentido no se acreditó que se encuentra facultada para ejercer la profesión respectiva, ya que como quedó establecido en los párrafos que anteceden los profesionales inmobiliarios deben acreditar estar certificados para el desempeño de sus funciones mediante cédula profesional que lo acredite como Técnico Superior Universitario en Comercialización Inmobiliaria o carrera afín, constancia o certificación emitida por institución educativa y/o acreditar la experiencia en servicios inmobiliarios.

**II.-** Así mismo, no acreditó la misma, cumplir con los requisitos legales y contar con la licencia correspondiente



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

para prestar servicios inmobiliarios; y,

**III.-** Tampoco acreditó la celebración del contrato verbal de promoción y consignación en venta de inmuebles, al que hace alusión en su demanda.

En esa tesitura, y por los razonamientos antes expuestos, quien esto juzga, declara improcedente el presente **JUICIO SUMARIO CIVIL SOBRE COBRO DE HONORARIOS PROFESIONALES**, promovido por la ciudadana **\*\*\*\*\***, en contra de **\*\*\*\*\***, por lo que se absuelve a ésta última del cumplimiento de todas y cada una de las prestaciones, que le fueron reclamadas dentro del presente juicio.

No obstante que se trata de una controversia judicial, se advierte que ninguna de las partes obro con temeridad o mala fe, por tanto no es el caso pronunciarse sobre la condena de gastos y costas, esto en atención a lo que dispone el artículo 131 fracción I, del Código de Procedimientos Civiles en vigor.

Por lo anteriormente expuesto y fundado además en los artículos 105 fracción III, 109, 112, 113, 114, 115 del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado es de resolverse y se resuelve:

**PRIMERO:-** Se declara improcedente el presente **JUICIO SUMARIO CIVIL SOBRE COBRO DE HONORARIOS PROFESIONALES**, promovido por la ciudadana **\*\*\*\*\***, en contra de **\*\*\*\*\***, por las consideraciones expuestas en el cuerpo de esta sentencia.

**SEGUNDO.-** La parte actora no probó los hechos constitutivos de su acción. La demandada no se excepcionó.- En consecuencia:

**TERCERO.-** Se absuelve a los demandados **\*\*\*\*\***, del cumplimiento de todas y cada una de las prestaciones que le fueron reclamadas dentro del presente juicio, por las consideraciones expuestas en la parte considerativa de esta sentencia.

**CUARTO.-** No obstante que se trata de una controversia judicial, se advierte que ninguna de las partes obro con temeridad o mala fe, por tanto no es el caso pronunciarse sobre la condena de gastos y costas, esto en atención a lo que dispone el artículo 131 fracción I, del Código de Procedimientos Civiles en vigor.

**QUINTO.-** 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.

**SÉXTO:- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.-** Así lo resolvió y firma **electrónicamente** el ciudadano licenciado **\*\*\*\*\***, Juez Segundo de Primera Instancia de lo Civil del Tercer Distrito Judicial en el Estado, actuando con la ciudadana licenciada **\*\*\*\*\***, Secretaria de Acuerdos, quien autoriza y da fe.- DOY FE.

C. Juez Segundo de Primera Instancia de lo Civil del Tercer Distrito Judicial del Estado.

**Licenciado \*\*\*\*\*.**

Secretaria de Acuerdos.

**Licenciada \*\*\*\*\*.**

- - - Enseguida se publicó en lista de acuerdos del día.- Conste.- - -  
L'ASB/L'INCC/JAUS.

***El Licenciado(a) JORGE ARMANDO URESTI SALAZAR, Secretario Projectista, adscrito al JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL TERCER DISTRITO, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución (138) dictada el (JUEVES, 6 DE JULIO DE 2023) por el JUEZ, constante de (10) 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***



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

***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 2025 del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 08 de mayo de 2025.