---------- NUMERO: 075 (SETENTA Y CINCO).----------

---- Ciudad Victoria, Tamaulipas, a 6 (seis) de marzo del año 2025 (dos mil veinticinco).----------

---- **V I S T O S** para resolver los autos del Toca Civil número **53/2025**, 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 Cuarto Distrito Judicial del Estado, con residencia en Matamoros, con fecha 7 (siete) de agosto del año 2024 (dos mil veinticuatro), dentro del expediente 563/2023 relativo al Juicio Sumario Civil sobre Otorgamiento y Firma de Escritura Pública promovido por ********** en contra de ********** y **********; y, -------

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

---- **I.-** Mediante escrito presentado el 11 (once) de septiembre de 2023 (dos mil veintitrés), compareció ante el Juzgado Segundo de Primera Instancia de lo Civil del Cuarto Distrito Judicial del Estado, ********** a promover Juicio Sumario Civil sobre Otorgamiento y Firma de Escritura Pública en contra de ********** y de **********, de quien reclama las siguientes prestaciones: “a).- De los CC. ********** y

ACTUACIONES

**********, demando el otorgamiento y firma del contrato de Compra Venta en Escritura Pública que más adelante señalo. b).- El pago de los gastos y costas ocasionados con motivo de la sustanciación del presente juicio.", 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 los demandados ********** y ********** no contestaron la demanda promovida en su contra, por lo que por acuerdo firme del 20 (veinte) de octubre de 2023 (dos mil veintitrés), se acusó su rebeldía y se tuvieron por admitidos, salvo prueba en contrario, los hechos de la misma. ----------

---- Realizadas las etapas procesales correspondientes, el Juez de Primera Instancia con fecha 7 (siete) de agosto del año 2024 (dos mil veinticuatro), dictó sentencia bajo los siguientes puntos resolutivos:

> "**PRIMERO:-** NO HA PROCEDIDO el JUICIO SUMARIO CIVIL SOBRE OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA, promovido por **********, en contra de ********** y **********, al no haber acreditado la parte actora uno de los elementos constitutivos de su acción.- **SEGUNDO:-** Se absuelve a la parte demandada ********** y

> ********** de todas y cada una de las prestaciones que le reclamara la parte actora en el presente juicio.- **TERCERO:-** Se condena a la parte actora **********, a pagar las costas procesales generadas con motivo de la tramitación de éste juicio, previa su regulación incidental que en su oportunidad se realice. "Se hace saber 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 23 (veintitrés) de agosto de 2024 (dos mil veinticuatro), 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 28 (veintiocho) de enero de 2025 (dos mil veinticinco) acordó su aplicación a la Primera Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar, donde se radicaron el 29 (veintinueve) de los propios mes y año, ordenándose la formación y registro del expediente correspondiente, y toda vez que el Juez de Primera

ACTUACIONES

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 como agravio, en síntesis: "... el A-quo consideró que no fueron suficientes para acreditar la acción intentada por el suscrito, sin fundamentar legalmente su criterio para resolver el presente asunto, dado que realizando el análisis de la acción, ejercida y de las pruebas aportadas por el suscrito, se debe arribar a la conclusión de que la misma resulta fundada, y así se debe considerar, porque la acción proforma ejercida por el suscrito procede cuando la ley exija determinada forma para un contrato y ésta no se hubiere realizado; de manera que como requisito de procedencia de la acción está acreditar la voluntad de las partes para celebrarlo lo cual debe constar de manera fehaciente, para que cualquiera de ellas pueda exigir que se dé al contrato la forma recurrida por la ley, como pudiera ser que el obligado extienda la escritura correspondiente del acto jurídico realizado de modo informal. Así pues, en tratándose del

3.-

contrato de compraventa cuya celebración entendí con la parte demandada, respecto del bien inmueble materia de éste juicio, para que procediera la acción, se acreditó la existencia de los elementos constitutivos de la compraventa, entre otros, que el precio pactado fue cierto y en dinero pues de no ser así quedaría improbado el cumplimiento de dice elemento constitutivo y, consecuentemente, que existe convención que pudiere elevarse a escritura pública y en el particular que nos ocupa con y de las probanzas aportadas por el suscrito se advierte y se acredita, que se pagó a los demandados el precio de la operación de compraventa que se alude en mi escrito inicial de demanda celebrado mutuamente entre las partes, cuyas firmas obran en el contrato privado, en el que se contiene la declaración del pago de la cantidad de $200,000.00 (DOSCIENTOS MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), ... la confesión ficta a cargo de los demandados resulta útil para demostrar lo fundado de la acción que interpongo en su contra, específicamente, lo relativo a que el suscrito afirmo que compré a los demandados el inmueble materia de este juicio, por la cantidad ya señalada, y que bajo protesta de decir verdad, afirmo que se liquidó, y en virtud de que este

ACTUACIONES

hecho se tuvo por admitido y ante la rebeldía de los demandados para contestar la demanda se tuvieron por admitidos los hechos de mi demanda ... "DEMANDA. SU FALTA DE CONTESTACION IMPLICA TENER POR ADMITIDOS LOS HECHOS AFIRMADOS POR EL ACTOR (INTERPRETACION DEL ARTICULO 228 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE AGUASCALIENTES). (se transcribe) ... .”.----------

---- La contraparte no contestó el agravio; 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 de manera incongruente consideró que las pruebas

ofrecidas no fueron suficientes para acreditar la acción intentada por él, sin fundamentar legalmente su criterio, dado que la acción proforma ejercida procede cuando la ley exija determinada forma para un contrato y ésta no se hubiere realizado, y en el caso se acreditó la existencia de los elementos constitutivos de la compraventa, como lo es el pagó a los demandados por la cantidad de $200,000.00 (DOSCIENTOS MIL PESOS 00/100 MXN), pactado en el contrato privado, ya que como base de la acción se aduce que la parte demandada vendió al recurrente dicho inmueble y que la citada cantidad se pagó en una sola exhibición al momento de la firma del contrato, así como el otorgamiento de la posesión fisica; asímismo, agrega el inconforme, que al carecer el contrato privado de compraventa de los requisitos que se expresan en el numeral 325 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, para ser considerado como documento público, ello no implica que no se debiera considerar como auténtico, ya que al haberlo presentado como original y hacerse del conocimiento del mismo a la contraparte y ésta no haberlo impugnado en términos del artículo 333 del Código de Procedimientos Civiles, debe surtir efectos como si hubiera sido reconocido expresamente

ACTUACIONES

y, por ende, otorgada su eficacia probatoria.----------

---- El sintetizado 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 ********** **y** **********. ----------

---- 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.

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 realzar 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;

ACTUACIONES

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.
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, 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 éste no se haya entregado ni el precio haya sido cubierto; ahora bien, relacionando ese precepto legal con los diversos 1303 y 1653, segundo párrafo, todos 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

ACTUACIONES

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 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 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.” Lo subrayado es propio de esta Sala.

---- Es así que, como ya se anticipó, le asiste razón al inconforme en el motivo de disenso que hace valer, pues en el contrato privado de compraventa base de su acción se estableció que el objeto de éste sería la venta del bien inmueble identificado como fracciones de los lotes cuatro y

ACTUACIONES

cinco de la manzana tres, sección primera del Fraccionaiento Popular Uniones, con una superficie de 140.00 metros cuadrados, cuyas medidas y colindancias son: Al Norte en 8.00 metros con lotes 32 (treinta y dos) y 33 (treinta y tres); Al Sur en 8.00 metros con Avenida Central; Al Oriente en 17.50 metros cincuenta centrímetros con fracción del lote 5 (cinco); y, Al Poniente en 17.50 metros cincuenta centimetros con fracción del lote 4 (cuatro); siendo evidente que al ser un documento informal dicho contrato privado no fue celebrado ante un fedatario público; sin embargo, a diferencia de lo estimado por el juez de origen, dentro de los elementos de la acción de otorgamiento de escritura no se encuentra el relativo a la fecha cierta de ese documento, 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; de manera que tal requisito únicamente procede en los casos en los que existe intervención o afectación a terceros, ya que la venta es perfecta y obligatoria por cuanto a las partes –

exclusivamente– por el solo convenio de ellas respecto al bien vendido y el precio, según lo previene el precitado artículo 1583 del código sustantivo de la materia.----------

---- En mayor sustento de lo antes establecido, se estima pertinente invocar la tesis aislada emitida por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Séptimo Circuito, publicada en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 6, Octubre de 2021, Tomo IV, página 3499, registro digital 2023677, Undécima Época, cuya síntesis es: ----------

> "**ACCIÓN PRO FORMA. CUANDO CONSISTE EN EL OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA DE UN CONTRATO DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE, NO REQUIERE QUE EL DOCUMENTO BASE SEA DE FECHA CIERTA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE VERACRUZ).**
> Hechos: La controversia derivó de un juicio ordinario civil en donde la actora ejercitó la acción de otorgamiento y firma de escritura, pues con el carácter de compradora de un inmueble exigió del vendedor la obligación de darle formalidad al contrato de compraventa en términos de los requisitos establecidos en el artículo 2255 del Código Civil para el Estado de Veracruz; sin embargo, la autoridad responsable estableció que la acción resultaba improcedente, porque el documento base de la acción carecía de fecha cierta.
>
> Criterio jurídico: Este Tribunal Colegiado de Circuito determina que la acción pro forma no requiere que el documento base sea de fecha cierta, al ser una acción de carácter personal que no involucra a terceros.

ACTUACIONES

> Justificación: Lo anterior, porque si el actor ejerció la acción de otorgamiento y firma de escritura de un contrato de compraventa contra su vendedor, el juicio tiene como materia un derecho personal que lo faculta para exigir a su contraparte que el contrato base de la acción lo eleve a escritura pública, porque éste es deudor de aquél con respecto a la obligación formal en comento, sin que sea requisito para el ejercicio de esta acción personal que el documento deba tener fecha cierta, pues éste no deviene de un tercero, sino de las partes en el juicio, aunado a que el contrato de compraventa es de aquellos que la doctrina clasifica como de los que transmiten la propiedad, y que los elementos de existencia son, el consentimiento y el objeto, esto es, el vendedor se obliga a transmitir la propiedad y el comprador a pagar un precio, y cuando el objeto es un inmueble, éste debe revestir la formalidad de elevarse a escritura pública, como lo establece el artículo 2255 del Código Civil para el Estado de Veracruz; de ahí la legitimación del actor para intentar la acción de otorgamiento y firma de escritura.”.

---- 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 20 (veinte) de diciembre de 2010 (dos mil diez), que suscribió con los demandados ********** y **********, mediante el cual hicieron constar la compraventa respecto del bien inmueble compuesto de una superficie de 140.00 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Matamoros, inscrito ante el Registro Público de la Propiedad Inmueble y del

9.-

Comercio bajo la Sección Primera, número 34421, legajo 647, Municipio de Matamoros, Tamaulipas, de fecha 28 (veintiocho) de noviembre de 1975 (mil novecientos setenta y cinco), y si bien no se realizó ante un fedatario público por ser un documento informal, el fin del juicio es preciamente lograr que se obligue al demandado a otorgar un contrato que, aunque existe, adolece del vicio de la forma exigida por la ley, como lo convinieron en la Cláusula Cuarta de dicho contrato, que establece: “CUARTA.- AMBAS PARTES CONVIENEN Y SE OBLIGAN EN CELEBRAR ANTE NOTARIO PÚBLICO DE ESTA CIUDAD EL CONTRATO DEFINITIVO DE COMPRAVENTA. CORRIENDO LOS GASTOS DEL MISMO A CARGO DE LA PARTE COMPRADORA”; y como se ha hecho mención, la hipótesis planteada por el Juez no es de aquellos requisitos necesarios para acreditar la acción que nos ocupa, aunado a que se estableció en dicha cláusula que se llevaría a cabo la celebración ante un Notario Público, omisión que reclama la parte actora en su escrito de demanda inicial al no haberse cumplido por la parte demandada; además, no obstante constar que los demandados fueron legalmente emplazados, éstos no se apersonaron al proceso, por lo que se les tuvo

ACTUACIONES

por rebeldes 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 es necesario que la fecha cierta de un documento privado se tenga a partir del día en que tal instrumento se inscriba en el Registro Público de la Propiedad, desde la fecha que se presente ante un fedatario público, y a partir de la muerte de cualquiera de los firmantes, pues contrario a lo considerado por dicho resolutor, existen elementos que permiten demostrar que aún cuando el contrato fue celebrado de manera informal, en la cláusula cuarta se establecio que debe formalizarse ante un Notario Público, cláusula que no fue cumplimentada por los demandados, omisión que dio origen al presente juicio, ya que, se reitera, el contrato de mérito, admitido tácitamente por los demandados 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 los obliga a su cumplimiento, específicamente a la obligación de la parte vendedora 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 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."

---- Luego entonces, y toda vez que el contrato de compraventa base de la acción se encuentra firmado por los vendedores ********** y **********, 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

ACTUACIONES

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 segunda de dicha documental se advierte que el comprador, previo a la firma del contrato en comento, pagó a los demandados la cantidad de $200,000.00 (DOSCIENTOS MIL PESOS 00/100, MXN) como pago total de la compraventa, por lo que la parte actora cumplió con su compromiso de pago; y, por ende, los demandados en su carácter de vendedores, por su parte, están obligados a cumplir con lo consensuado en la cláusula cuarta del contrato base de la acción, en cuanto a celebrar ante notario

público el contrato definitivio de compraventa, ya que no obstante que la parte actora cumplió a cabalidad con lo pactado, la parte vendedora se ha negado a cumplir con lo establecido en dicha cláusula; se reitera, sin que en el caso sea impedimento que dicho contrato se haya celebrado de manera informal, es decir, que no se celebró ante un fedatario público, pues, como se señaló en suprapárrafos, precisamante es el incumplimento de esta cláusula por parte de los demandados lo que dio origen al presente juicio. 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 de los demandados dada su falta de comparecencia a juicio, atentos a lo dispuesto por el artículo 268 del Código Adjetivo Civil, y porque además no ofrecieron prueba alguna que los desvirtuara a pesar de que dicho numeral, en armonía con el 396 del citado Ordenamiento Procesal Civil, les confería el derecho de destruir la confesión ficta en que incurrieron; razones por las que debió declararse procedente la acción ejercida, y, además, porque no existen excepciones que examinar dada la contumacia de los demandados, por lo que deberá condenarse a éstos a otorgar y firmar la escritura

ACTUACIONES

correspondiente en favor del demandante, ante la fé de un Notario Público, como lo establecieron en la Claúsula Cuarta del Contrato de Compraventa, y en caso de no hacerlo voluntariamente, la otorgará el Juzgador.----------

---- En cuanto al valor y alcance probatorio de la confesión ficta, la generalidad de los ordenamientos procesales contemporáneos del país concuerdan en que dicha probanza tiene el carácter de una presunción legal, la cual, para que no alcance el carácter de prueba plena, debe ser desvirtuada por cualquier otra prueba que obre en los autos del juicio; por ello, se puede afirmar que la confesión ficta es una presunción juris tantum que cuando no esta contradicha por prueba en contra, produce pleno valor probatorio de los hechos a los que se refiera la demanda que se dejó de contestar, como a los que se refieran las posiciones que se calificaron de legales en la audiencia respectiva y a los que tampoco se dio respuesta. ----------

---- Lo antes dicho se consideró en la sentencia que la mencionada sala superior emitió en el procedimiento de contradicción de tesis 76/2006-PS, de la que derivó la Jurisprudencia cuya síntesis fue publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXV, Febrero

de 2007, página 126, registro digital 173355, Novena Época, de rubro y texto siguientes:

> **“CONFESIÓN FICTA, PRUEBA DE LA. REQUISITOS PARA SU VALORACIÓN (LEGISLACIÓN CIVIL DE LOS ESTADOS DE MÉXICO, PUEBLA Y JALISCO).**
>
> De conformidad con diversas disposiciones de los Códigos de Procedimientos Civiles del Estado de Puebla y Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México (y que estuvieron vigentes hasta diciembre de dos mil cuatro y julio de dos mil dos, respectivamente), y de Jalisco (vigente) la prueba de la confesión ficta, produce presunción legal cuando no exista prueba en contrario y en este caso se le debe conceder pleno valor probatorio, para que adquiera dicho carácter, ya que su valoración en esta precisa hipótesis no queda al libre arbitrio del juzgador, porque se trata de una prueba tasada o legal; sin que esto implique que si se ofrecen o se llegaren a ofrecer otras pruebas, éstas puedan ser apreciadas por el juzgador para desvirtuar dicho medio de convicción, ya que en ese supuesto la propia ley le otorga el carácter de una presunción juris tantum.”

---- 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 Cuarto Distrito Judicial del Estado, con residencia en Matamoros, con fecha 7 (siete) de agosto de 2024 (dos mil veinticuatro), para que ahora, en debida reparación al agravio causado, en su lugar se decida

ACTUACIONES

que la parte actora, **********, probó los hechos constitutivos de su acción de otorgamiento y firma de escritura que ejerció en contra de ********** y **********, mientras que los demandados no comparecieron a juicio; y, por ende, que ha procedido dicha acción; debiendo condenar a los demandados al otorgamiento y firma de la escritura respecto del terreno reclamado, consistente en 140.00 metros cuadrados, cuyas medidas y colindancias son: Al Norte en 8.00 metros con lotes 32 (treinta y dos) y 33 (treinta y tres); Al Sur en 8.00 metros con Avenida Central; Al Oriente en 17.50 metros cincuenta centrímetros con fracción del lote 5 (cinco); y, Al Poniente en 17.50 metros cincuenta centimetros con fracción del lote 4 (cuatro), bajo el apercibimiento de que de no hacerlo voluntariamente en el término de 5 (cinco) días, contados a partir de que sean legalmente notificados, la otorgará el Juzgador en su rebeldía; asímismo, de conformidad con lo previsto por el diverso ordinal 130 del código procedimental en consulta, condenarse también a los reos procesales al pago de los gastos y costas procesales del juicio en primera instancia. ----------

---- Por otra parte, como en el caso no se surte el supuesto

de las dos sentencias adversas substancialmente coincidentes a que alude el diverso ordinal 139, primera parte, del señalado código procesal, no se hace especial condena en costas procesales de segunda instancia.----------

---- 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 Cuarto Distrito Judicial del Estado, con residencia en Matamoros, con fecha 7 (siete) de agosto de 2024 (dos mil veinticuatro).----------

---- **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 ********** y **********, mientras que éstos no comparecieron a juicio. ----------

ACTUACIONES

---- **Cuarto.-** Ha procedido la acción de otorgamiento y firma de escritura ejercida por **********, por sus propios derechos, en contra de ********** y **********. ----------

---- **Quinto.-** Se condena a los demandados para que dentro del término de 05 (cinco) días hábiles, contados a partir de que pueda ejecutarse este fallo, voluntariamente realicen el otorgamiento y firma de la escritura conforme a lo establecido en la cláusula cuarta del contrato de compraventa respecto del terreno compuesto por una superficie de 140.00 metros cuadrados, cuyas medidas y colindancias son: Al Norte en 8.00 metros con lotes 32 (treinta y dos) y 33 (treinta y tres); Al Sur en 8.00 metros con Avenida Central; Al Oriente en 17.50 metros cincuenta centrímetros con fracción del lote 5 (cinco); y, Al Poniente en 17.50 metros cincuenta centimetros con fracción del lote 4 (cuatro), del municipio de Matamoros, inscrito ante el Registro Público de la Propiedad Inmueble y del Comercio bajo la Sección Primera, número 34421, legajo 647, Municipio de Matamoros, Tamaulipas, de fecha 28 (veintiocho) de noviembre de 1975 (mil novecientos setenta y cinco); y en caso de no hacerlo voluntariamente, la

otorgará el Juzgador en su rebeldía.----------

---- **Sexto.-** Se condena a la parte demandada al pago de los gastos y costas procesales del juicio en primera instancia.----------

---- **Séptimo.-** No se hace especial condena en costas procesales erogadas en grado de apelación.----------

---- **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 **Noé Sáenz Solís** y **David Cerda Zúñiga**, 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 Quinta 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 6 (seis) de marzo del año 2025 (dos mil veinticinco), fecha en que se terminó de engrosar la presente sentencia, ante la Secretaria de Acuerdos que autoriza y da

ACTUACIONES

fe.----------

lic.nss/lic.jart/mpqv.

Noé Sáenz Solís.
Magistrado.

David Cerda Zúñiga.
Magistrado.

Lic. Liliana Raquel Peña Cárdenas.
Secretaria de Acuerdos.

---- En seguida se publicó en lista.- Conste.----------

El Licenciado JOSE ALFREDO DE LA ROSA TORRES, Secretario Proyectista, adscrito a la PRIMERA SALA COLEGIADA CIVIL, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución número 75 (setenta y cinco) dictada el jueves 6 (seis) de marzo de 2025 (dos mil veinticinco), constante de 15 (quince) 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 le suprimieron los nombres de las partes y los de sus representantes legales, información que se considera legalmente como reservada, por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.

ACTUACIONES

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.