



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA
SEGUNDA SALA COLEGIADA
CIVIL - FAMILIAR

RESOLUCIÓN: 74 (SETENTA Y CUATRO).-----

--- Ciudad Victoria, Tamaulipas, a trece (13) de marzo de dos mil veinticinco (2025).-----

--- V I S T O para resolver el presente **Toca 64/2025**, formado con motivo del recurso de apelación interpuesto por la parte actora *****
contra la sentencia definitiva del veintiséis (26) de agosto de dos mil veinticuatro (2024), dictada por el Juez Segundo de Primera Instancia de lo Civil del Tercer Distrito Judicial en el Estado, con residencia en Nuevo Laredo, Tamaulipas; dentro de los autos del expediente 009/2024, relativo al Juicio Sumario Civil sobre Otorgamiento de Escritura, promovido por ***** en contra de ***** y sucesión intestamentaria a bienes de *****o de expresión de agravios, la sentencia impugnada, cuanto más consta en autos y debió verse; y:-----

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

--- **PRIMERO.-** La resolución apelada y su aclaración, concluyeron bajo los siguientes puntos resolutivos:

“Primero.- No ha procedido el presente **JUICIO SUMARIO CIVIL SOBRE OTORGAMIENTO DE ESCRITURA DE COMPRAVENTA**, promovido por *****

Segundo.- La parte actora no probó su acción. Los demandados se excepcionaron, sin embargo, se omitió el estudio la excepción opuesta.- En consecuencia:

Tercero.- Se absuelve a los demandados *****

en su carácter de albacea definitivo de la sucesión a bienes de la extinta *****
del cumplimiento de todas y cada una de las prestaciones que les fueron reclamadas

dentro del presente juicio, por las consideraciones legales expuestas en la parte considerativa de esta sentencia.

Cuarto.- Atendiendo a que el presente juicio ha versado sobre acciones de condena, y tomando en cuenta que el resultado fue adverso a la parte actora, con sustento en el artículo 130, del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se condena a la parte actora ***** a pagar a la parte demandada los gastos y costas judiciales que le hubiere producido el presente juicio, los cuales serán computables en vía Incidental en ejecución de sentencia.

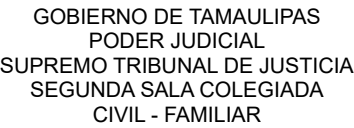
Quinto.- Notifíquese a las partes que, de conformidad con el Acuerdo 40/2018 del Consejo de la Judicatura de fecha doce de diciembre de dos mil dieciocho, una vez concluido el presente asunto contarán con 90 (noventa) días para retirar los documentos exhibidos, apercibidos de que en caso de no hacerlo, dichos documentos serán destruidos junto con el expediente.

Sexto.- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE Y CÚMPLASE.....”.-

--- SEGUNDO. Trámite de la apelación. Notificadas que fueron las partes de la resolución cuyos puntos resolutivos han quedado transcritos e inconforme parte actora, interpuso en su contra recurso de apelación, el que se admitió en el efecto devolutivo mediante proveído del trece (13) de septiembre de dos mil veinticuatro (2024); remitiéndose los autos originales al Honorable Supremo Tribunal de Justicia del Estado, y por Acuerdo Plenario del cinco (05) de febrero de dos mil veinticinco (2025), se turnaron a esta Segunda Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar para la sustanciación del recurso de apelación de que se trata; se radicó el presente toca mediante proveído del seis (06) de febrero de dos mil veinticinco (2025), y se tuvo al actor apelante expresando en tiempo y forma, los motivos de inconformidad que le causa la resolución recurrida.--

--- Quedando los autos en estado de dictar resolución, la que se emite al tenor del siguiente:-----

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



--- **SEGUNDO. Transcripción de agravios.** El actor apelante, ***** expresó como motivos de inconformidad, el contenido de su promoción del nueve (09) de septiembre de dos mil veinticuatro (2024), que obra agregado a fojas de la ocho (08) a la treinta y nueve (39) del presente toca; agravios a los cuales se refieren los razonamientos que se expresan en el siguiente considerando y que se hacen consistir en lo que a continuación se transcribe: -----

“PRIMERO: VIOLACIÓN AL PRINCIPIO DE EXHAUSTIVIDAD DE LA SENTENCIA.

Me causa agravios que el juez inferior, en la sentencia que se impugna, haya declarado improcedente el Juicio Ordinario Civil Sobre Otorgamiento de escrituras, en contra de los señores *****
***** , ya que, el cuerpo de la sentencia carece de los principios de exhaustividad y de congruencia, tal y como lo disponen los artículos 113, 114 y 115 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado de Tamaulipas, los cuales rezan lo siguiente:

“ARTÍCULO 113.-” (Lo transcribe).

“ARTÍCULO 114.-” (Lo transcribe).

“ARTÍCULO 115.-” (Lo transcribe).

Esto es así, ya que, en la sentencia dictada en data 26 de agosto de 2024, no es congruente con los autos contenidos en el expediente 09/2024, puesto que, únicamente el juez inferior, se limitó a realizar un estudio superficial del mismo y por ende, dictó una sentencia que contraviene en específico el numeral 113 del Código Procesal de la materia, el cual es muy precioso en cuanto a que la sentencia debe tener congruencia con la demanda, contestación y demás prestaciones, a lo cual, el juzgador hace una errónea

interpretación de este artículo, en virtud de que, si hubiera realizado un estudio minucioso del contenido de las prestaciones, hecho en que se fundó la demanda y el escrito de contestación, con los cuales se fijó la litis se hubiera percatado que existen en las actuaciones información suficiente llegado de información bastante y útil sobre lo debatido ante ese H. Juzgado.

[illegible]

Es evidente, que el Juzgador violentó su deber, puesto que de oficio no enderezó la demanda desde el inicio, ya que, desde la radicación de la demanda, no solicitó pruebas o documentos necesarios para acreditar la acción de suscrito, y con ello, tener elementos probatorios para dictar sentencia en base a las actuaciones llevadas a cabo durante las diversas etapas del procedimiento.

Pasando por alto tal circunstancia, el Juzgador dejó de resolver para evadir su responsabilidad jurisprudencial de actuar oficiosamente para atender la problemática que se le planteó en el presente Juicio.

Además, el Juez violó el principio de congruencia que establece el numeral 113 del Código Procedimental de la materia, en virtud de que, omitió ser congruente con la demanda, contestación y demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, esto es así, en razón de que, del escrito de demanda se advierte que se pide el otorgamiento de la escritura pública de 5 bienes inmuebles, los cuales se encuentra transcrito en su integridad en el escrito de demanda, es decir que, el Juez de primer grado tuvo a su entero conocimiento los inmuebles reclamados y los hechos narrados de los mismos. Aunado a lo anterior, al contestar la demanda el señor *****
***** *****, por sí y en su carácter de albacea de su finada esposa



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA
SEGUNDA SALA COLEGIADA
CIVIL - FAMILIAR

TOCA 64/2025

5

un simple “No es cierto”, sin debatir en ningún momento lo que se le estaba demandando y afirmando.

En este sentido, si el Juez hubiera cumplido con el principio de congruencia, se hubiera percatado que, la fijación de la litis versó sobre el otorgamiento de la escritura pública de 5 bienes inmuebles, cuyos documentos y anexos con los que se demandaron, no fueron impugnados por los demandados, tachados de falsos, u objetados, sino por el contrario, solo se limitó a decir “No es cierto”, tal y como quedó asentado en los escritos de contestación de demanda.

La evasiva del juzgador de primer grado, para resolver el presente juicio en base en lo actuado en el escrito de demanda y de contestación, así como el material probatorio allegado en la etapa procesal respectiva, lo que constituye una seria violación al derecho fundamental de acceso a la jurisdicción contenido en el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, pues no obstante que tardó aproximadamente 5 meses y medio en dictar la sentencia, lo que también constituye una violación a una tutela judicial efectiva, ya que no se me impartió justicia de manera completa, imparcial y en los plazos que exige, en estos casos el artículo 468 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado de Tamaulipas, todavía el juzgador tiene la osadía y el cinismo de argumentar que es improcedente la acción ejercitada por el que suscribe, por la ausencia de los Estatutos de la Asociación demandada, sin embargo, se olvidó de la obligación que tiene en base al principio de congruencia de estudiar el escrito de demanda y contestación, de los que se advierte claramente que, existe lo necesario para el dictado de una sentencia.

SEGUNDO.- Me causa agravios, ya que en la sentencia que se impugna, el juzgador violó severamente el principio del debido proceso establecido en el artículo 14 Constitucional, en virtud de que fue omiso para resolver el presente juicio en base en lo actuado en el escrito de demanda y de contestación, así como el material probatorio allegado en la etapa procesal respectiva, pues a pesar de los elementos probatorios que obran en el presente expediente, no le dio validez a la prueba de Inspección Judicial de fecha 17 de julio de 2024 en la que se advierte que el propio demandado *****
afirmó haber celebrado contrato de promesa de venta por 4 de los 5

bienes inmuebles materia del presente Juicio, exceptuando la parcela 72-Z-1 P-1.

No obstante lo anterior, el Juzgador, no le concedió valor probatorio ninguno, obstruyendo su deber de resolver en base a las actuaciones que integran el expediente y con el material probatorio presentado y desahogado con las formalidades de ley, que en el presente caso, tenemos que fue debidamente ofertada, aceptada y llevada a cabo, que dicho sobre decir, llevada a cabo en presencia de la secretaria de acuerdos de ese Juzgado y con la participación de las partes, y que dicha diligencia fue transcrita íntegramente por la Secretaria de Acuerdos sin ningún tipo de coacción para que asentara que el demandado aceptara que si tenía vendidos los inmuebles a la parte actora.

Contrario a ello, todavía el juzgador tiene la osadía y el cinismo de argumentar que es improcedente la acción ejercitada por el que suscribe, por la ausencia de elementos probatorios en donde conste que los demandados eran dueños de los inmuebles antes de venderlos, sin embargo, se olvidó de la obligación que tiene en base al principio de congruencia de estudiar el escrito de demanda y contestación, de los que se advierte claramente que, existe lo necesario para el dictado de una sentencia.

Así las cosas, no le asiste la razón al Juzgador de primer grado en la sentencia que por esta vía se impugna, puesto que, contrario a sus argumentos plasmados en su resolución, no los considero los idóneos para declarar no procedente el juicio que nos ocupa.

Asimismo, sirven de apoyo los siguientes criterios de la Corte que son aplicables al caso concreto:

“ACCIÓN PROFORMA Y NULIDAD DE CONTRATO. SUS DIFERENCIAS (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA).” (La transcribe).

Al igual que:

“ACCIÓN DE OTORGAMIENTO DE ESCRITURA DE COMPRAVENTA. EL DERECHO DE PROPIEDAD DEL VENDEDOR RESPECTO DEL BIEN OBJETO MATERIA DEL CONTRATO NO ES UN HECHO CONSTITUTIVO QUE DEBA PROBARSE POR EL ACTOR.” (La transcribe).

Por tal motivo, solicito que se revoque la sentencia impugnada y en su lugar se dicte la que en derecho corresponde, la cual sería que se declare procedente el juicio.”



--- TERCERO. Contestación a los conceptos de agravio.-----

--- Al margen de los motivos de agravio expresados por la parte apelante y previo un estudio integral de los autos del expediente en que se actúa, ésta Sala Colegiada advierte de oficio, la existencia de causa suficiente para apartarse de su estudio, consistente en la falta de satisfacción de uno de los presupuestos procesales, particularmente, la competencia del órgano jurisdiccional de primer grado.-----

--- En efecto, para determinar la procedencia de la acción es menester que previamente se estudie la satisfacción de los presupuestos procesales, que son los requisitos tendentes a permitir la constitución y el desarrollo del juicio, sin los cuales no puede iniciarse ni tramitarse con eficacia jurídica, por lo que deben existir desde que éste inicia y subsistir durante él, estando facultada la autoridad judicial para estudiarlos de oficio.-----

--- Entre los presupuestos procesales se encuentran la competencia, la procedencia de la vía, la personalidad, el litisconsorcio pasivo necesario y la presentación de una demanda formal y sustancialmente válida.-----

--- La *competencia* de la autoridad es una garantía de legalidad y de seguridad jurídica derivada del primer párrafo del artículo 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y, por tanto, es una cuestión de orden público, lo que aplicado al derecho procesal se traduce en la suma de facultades que la ley otorga al juzgador para ejercer su jurisdicción en determinado tipo de litigios, cuya inobservancia conduce a declarar inválido lo resuelto por el Juez incompetente, lo que ocasiona que se violen las reglas fundamentales que norman el procedimiento en perjuicio de las partes, porque se les sujeta a la determinación proveniente de una autoridad que prorroga indebidamente su competencia y resuelve

un juicio específico sin tener facultades para ello, afectando directamente los derechos sustantivos de aquéllas.-----

--- En esa guisa, atento a su naturaleza jurídica, la competencia del juez más que una excepción procesal debe entenderse como un presupuesto procesal para el ejercicio de la acción, aún cuando la legislación procesal civil no lo contemple como tal, ya que su falta conlleva que todo lo actuado en un juicio carezca de validez. Así pues, al tratarse de un presupuesto o requisito procesal, la competencia es de estudio oficioso, incluso en esta instancia, de acuerdo con los artículos 37, 241 y 242 del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado, ya que si se toma en cuenta que los jueces pueden hacer valer o mandar subsanar, de oficio, los requisitos procesales necesarios para que el juicio tenga existencia jurídica y validez formal, sin necesidad de requerimiento de parte, cuando tengan conocimiento de los mismos; que esta actuación de los juzgadores de primer grado es debida en los casos de los presupuestos procesales y ciertas excepciones dilatorias, como la de incompetencia del juez; y, que cuando el código procesal civil local confiera facultades o imponga obligaciones a los jueces, debe entenderse que las mismas corresponden a los Magistrados y Pleno del Supremo Tribunal de Justicia del Estado, dentro de sus respectivas funciones; es concluyente que a este Tribunal de Alzada le asiste la facultad de mandar subsanar, de oficio, en su caso, los requisitos necesarios para que el juicio tenga existencia jurídica y validez formal, como es el presupuesto procesal de la competencia.-----

--- Sirve de fundamento a esta postura, en lo conducente, la siguiente tesis que se identifica con los datos: Tesis: I.3o.C.970 C; Tipo de Tesis: Aislada; Época: Novena Época; Instancia: Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito; Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA
SEGUNDA SALA COLEGIADA
CIVIL - FAMILIAR

TOCA 64/2025

9

Gaceta; Tomo XXXIV, Julio de 2011; Página: 1981; Materia(s): Civil;

Registro: 161681, de rubro y texto siguientes: -----

“COMPETENCIA DEL JUZGADOR. DEBE CONSIDERARSE COMO UN PRESUPUESTO PROCESAL AUN CUANDO NO SE CONTEMPLE EXPRESAMENTE COMO TAL EN EL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL, ATENTO A SU NATURALEZA JURÍDICA. De acuerdo al artículo 35 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, la incompetencia del juzgador tiene el carácter de excepción procesal. No obstante, atento a la teoría general del proceso, deben distinguirse tres conceptos para que una acción pueda ser ejercida y resuelta válidamente por la autoridad jurisdiccional: 1) presupuesto procesal, 2) condición necesaria para el ejercicio de la acción y 3) requisito de procedibilidad de la acción. Así, el primer término citado -presupuesto procesal- se refiere a aquellos supuestos que deben satisfacerse para desahogar un proceso válido, esto es, atañen al proceso, con independencia de la naturaleza de la acción ejercida, algunos ejemplos son: litisconsorcio pasivo necesario, personalidad y procedencia de la vía. Por otra parte, se encuentran las condiciones necesarias para el ejercicio de la acción, las cuales se constituyen como aquellas sin las cuales no podría acogerse la acción en sentencia definitiva, es decir, supuestos previos que se relacionan con el fondo de la cuestión planteada, entre ellas, puede citarse a la legitimación en la causa. Por otra parte, los elementos de acción de cumplimiento, son: a) la existencia de una obligación; b) que la carga sea exigible; y c) que no se haya cumplido. Así tenemos que los requisitos de procedibilidad de la acción y las condiciones necesarias para su ejercicio atañen al fondo de la cuestión planteada, por lo cual, su acreditación es objeto de prueba y, por tanto, es hasta el dictado de la sentencia definitiva cuando el Juez declara su ausencia, no así por lo que hace a los presupuestos procesales, los cuales no se relacionan con el fondo de lo planteado, sino que se vinculan al proceso; en ese sentido, el Juez puede advertir su ausencia y declararlo así, sin esperar a que concluya el juicio. En esa guisa, atento a su naturaleza jurídica, la competencia del juzgador más que una excepción procesal se debe entender como un presupuesto procesal para el ejercicio de la acción, aun cuando la legislación procesal civil no lo contemple como tal, ya que su falta conlleva que todo lo actuado en un juicio carezca de validez.”.

--- Ahora bien, la administración de justicia, como una de las tres funciones del Estado, es realizada a través de los Tribunales a quienes se les ha dotado de poder de imperium, para que sus resoluciones sean acatadas, y de jurisdicción, entendida ésta en su sentido técnico como la actividad aplicadora del derecho que tiene como finalidad dirimir controversias y en la cual el que juzga y manda es un tercero imparcial, un Juez Público.-----

--- La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos ha establecido en favor de los particulares la garantía de acceso a la jurisdicción en su artículo 17 que, textualmente, dispone: *"... Toda persona tiene derecho a que se le administre justicia por tribunales que estarán expeditos para impartirla en los plazos y términos que fijen las leyes, emitiendo sus resoluciones de manera pronta, completa e imparcial. Su servicio será gratuito, quedando, en consecuencia, prohibidas las costas judiciales..."*.-----

--- Sin embargo, aún cuando todos los órganos dotados de jurisdicción están expeditos para administrar justicia, cada uno de ellos tiene atribuidas, de manera precisa, una serie de facultades que le permiten avocarse tan sólo a determinado tipo de negocios, circunstancia que procesalmente lo convierte en el órgano jurisdiccional competente en un caso concreto. De esta forma, surge la denominada competencia objetiva, entendida como el límite y medida de la jurisdicción.-----

--- De conformidad con el procesalista Hugo Alsina¹, la competencia se define como *"la actitud del Juez para ejercer su jurisdicción en un caso determinado"*; por competencia ha de entenderse en términos generales, la facultad o capacidad que tienen las autoridades jurisdiccionales para conocer y decidir sobre determinadas materias.-----

1 "Tratado Teórico Practico de Derecho Procesal Civil y Comercial", segunda edición, Editorial Ediar S.A., Buenos Aires, 1957, página 511.



--- Cabe distinguir, desde luego, entre competencia constitucional y competencia jurisdiccional, respecto de la primera se entiende la capacidad que, de acuerdo con su ley orgánica o constitutiva, corresponde a los órganos judiciales de un fuero específico para conocer y decidir, con exclusión de otros fueros judiciales sobre cuestiones litigiosas de determinada índole (común, federal, laboral, civil, militar, etcétera); en cambio, la segunda alude a la capacidad que un órgano jurisdiccional tiene para conocer y decidir, con exclusión de los demás órganos similares que con él integran un mismo fuero judicial (tribunales comunes, tribunales federales, etcétera) sobre un determinado asunto.-----

--- La competencia jurisdiccional, nace o se genera de las disposiciones jurídicas orgánicas de los tribunales o de las reguladoras de los distintos procedimientos que han de sustanciarse ante éstos, y se surte de acuerdo con las circunstancias de materia, lugar, grado o cuantía que rodeen al litigio planteado.-----

--- En relación a la competencia por razón de la materia, ésta se determina por la naturaleza de la pretensión procesal y por las disposiciones legales que la regulan, esto es, se toma en cuenta la naturaleza del derecho subjetivo hecho valer con la demanda y que constituyen la pretensión y norma aplicable al caso concreto, lo que permite determinar cuándo un litigio debe ser sometido a los tribunales, entre otros, administrativos, fiscales, agrarios, laborales, civiles o penales.-----

--- Los artículos 172, 173, 175, 179, 181, 182, 184, 185, 197 y 201 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, por su orden disponen: -----

“172.- Toda demanda debe formularse ante juez competente.”.

“173.- La competencia de los tribunales se determinará por la cuantía, la materia, el grado y el territorio.”.

“175.- Ningún tribunal puede negarse a conocer de un asunto sino por considerarse incompetente. En este caso, debe expresar en su resolución los fundamentos legales en que se apoye.”.

“179.- La jurisdicción por razón del territorio, es la única que se puede prorrogar.”.

“181.- Lo actuado por el tribunal que fuere declarado incompetente será nulo de pleno derecho, salvo los casos que expresamente este Código mencione. En los casos de incompetencia superviniente, la nulidad de pleno derecho sólo opera a partir del momento en que sobrevino aquélla.”.

“182.- Es juez competente aquel al que los litigantes se hubieren sometido expresa o tácitamente, cuando se trate del fuero renunciable.”.

“184.- Se entienden sometidos tácitamente: I.- II.- El demandado por contestar la demanda o por reconvenir al actor, sin provocar la incompetencia; [...]”.

“185.- Los jueces de primera instancia y los menores conocerán en materia civil de los negocios que para cada uno determinen la Ley Orgánica del Poder Judicial, o este Código.”.

“197.- Las contiendas de competencia podrán promoverse por inhibitoria o por declinatoria. La inhibitoria se intentará ante el juez o tribunal a quien se considere competente, pidiéndole que dirija oficio al que se estime no serlo, para que se inhíba y remita los autos. La declinatoria se propondrá ante el juez o tribunal a quien se considere incompetente, pidiéndole que resuelva no conocer del negocio, y remita los autos al tenido por competente; la declinatoria se promoverá y substanciará en forma incidental. En ningún caso se promoverán de oficio las contiendas de competencia.”.

“201.- Si por los documentos que se hubieren presentado o por otras constancias de autos, apareciere que el litigante que promueve la inhibitoria ó declinatoria se ha sometido al tribunal que conoce del negocio, se desechará de plano, continuando su curso el juicio. No se tomará en cuenta, para los efectos de este artículo la sumisión expresa o tácita que se haga cuando se trate de competencia improrrogable.”.

--- De las disposiciones legales previamente transcritas, se advierte que el legislador del Estado determinó en el Código Adjetivo de esta Entidad Federativa, como regla general, que las cuestiones de competencia sólo podrán entablarse a instancia de parte, de conformidad con su numeral



197, siendo ello acorde con lo dispuesto en la primera parte del diverso artículo 175 respecto a que ningún tribunal puede negarse a conocer de un asunto. Sin embargo, como excepción a esa regla general, estableció que si el Tribunal se considera incompetente, puede negarse al conocimiento del negocio, según lo prescrito por el propio citado artículo 175, armonizando así lo dispuesto en el artículo 179, el cual establece que la única competencia que puede ser prorrogable es aquélla por razón del territorio, lo que lleva a concluir, por exclusión, que la competencia por razón de la materia es improrrogable.-----

--- Luego, si tratándose de la competencia por razón de la materia, ésta es improrrogable, es evidente que no puede inferirse sumisión tácita o expresa por las partes; de ahí que, es válido que su análisis se verifique de oficio por las autoridades respectivas, ya sea en el primer proveído que se pronuncie sobre la admisión de la demanda, o bien, durante el procedimiento e incluso al dictar la sentencia correspondiente, en virtud de constituir un presupuesto procesal para el dictado de una resolución válida.-----

--- Robustece lo anterior, el contenido del artículo 182 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, transcrito en párrafos precedentes, que contempla la sumisión expresa o tácita de las partes a un tribunal, cuando se trate de fuero renunciable, por lo que en los demás casos, esto es, en aquellos en que se trate de asuntos en que el fuero no es renunciable, como sucede tratándose de la competencia por razón de la materia, no puede inferirse sumisión tácita o expresa.-----

--- La anterior interpretación es acorde a la garantía individual de acceso a la jurisdicción establecida por el artículo 17 de la Constitución, en la medida que ningún Tribunal puede negarse a conocer de un asunto salvo

que se considere incompetente, en virtud de la sanción procesal que implica la tramitación de un juicio ante un órgano judicial incompetente, a saber, la nulidad de lo actuado de conformidad con lo previsto por el artículo 181 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.----

--- De manera que, a todo Juez corresponde la facultad de decidir si es o no competente para conocer de determinado asunto por razón de la materia, puesto que de no otorgárseles esa facultad a los juzgadores, tendrían que conocer forzosamente de cualquier asunto que se les presente sin poder decidir si el negocio se encuentra o no dentro de las materias que les corresponden, lo que llevaría al absurdo de que, verbigracia, en razón de la materia, un Juez civil conociera de un asunto en materia penal. Así resulta, en atención a que la competencia por materia constituye un presupuesto procesal, naturalmente de análisis preferencial a la procedencia o improcedencia de la demanda y, por ende, exige ser atendido primordialmente.-----

--- De ahí que, es válido que el análisis de dicha figura se verifique de oficio al resolverse el recurso de apelación interpuesto en contra de la sentencia de primer grado, como aquí acontece, puesto que, como se ha reiterado, no puede inferirse sumisión tácita o expresa de las partes en cuanto al tema de la competencia, ya que su conformidad no puede suplir una competencia que por la ley no se tiene.-----

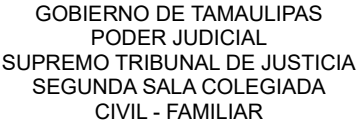
--- Las anteriores consideraciones son tomadas de ejecutoria de la que derivó el criterio jurisprudencial que se identifica con los datos: Décima Época, Registro: 2000517, Instancia: Primera Sala, Jurisprudencia, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Libro VII, Abril de 2012, Tomo 1, Materia(s): Civil, Tesis: 1a./J. 6/2012 (10a.), Página: 334, de rubro y texto: -----



“COMPETENCIA POR RAZÓN DE LA MATERIA. EL JUEZ DEL CONOCIMIENTO PUEDE EXAMINARLA DE OFICIO EN EL PRIMER PROVEÍDO QUE EMITA RESPECTO DE LA ADMISIÓN DE LA DEMANDA, O BIEN, DURANTE EL PROCEDIMIENTO, E INCLUSO, AL DICTAR LA SENTENCIA CORRESPONDIENTE (LEGISLACIONES DE LOS ESTADOS DE CHIHUAHUA Y CHIAPAS). De la interpretación de los artículos 40 y 150 a 152 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Chihuahua, así como de los numerales 151, 153 y 165 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Chiapas, se advierte que la competencia por razón de la materia es improrrogable y, por consiguiente, no puede inferirse sumisión tácita o expresa por las partes; de ahí que es válido que su análisis se verifique de oficio por los órganos jurisdiccionales respectivos, ya sea en el primer proveído que pronuncien sobre la admisión de la demanda, o bien, durante el procedimiento, e incluso, al dictar la sentencia correspondiente, en virtud de constituir un presupuesto procesal para dictar una resolución válida.”.

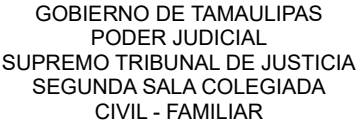
--- Lo anterior no obstante que del considerando primero de la sentencia recurrida, se advierte un pronunciamiento del juzgador de origen sobre la cuestión competencial, en el que determina que es competente para resolver la controversia planteada, apoyando su decisión en los artículos 101 y 102 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como los numerales 172, 182, 185, 192 y 195 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas, así como en los preceptos 4, 7 y 38 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado; sin embargo, este Órgano Colegiado advierte que esta decisión es incorrecta, y aunque la determinación no aparece recurrida, es de suma importancia que se corrija el criterio en esta cuestión, puesto que de no ser así permitiría la prevalencia de una determinación que no está investida con el poder del Estado, el que se contiene en las facultades de otra autoridad.---

--- En efecto, es necesario examinar los hechos en que se funda la acción o sobre los que verse el negocio, y atender el tipo de prestaciones que se



17

[illegible]



19

[illegible]



III.- Asimismo, manifiesto que respecto a la Parcela Número 72 Z-1 P-1, los señores ***** me hicieron entrega de copias simples del Título de Propiedad, misma que anexo al presente escrito.

IV.- De igual manera, bajo protesta legal de decir verdad, hago del conocimiento a su Señoría que el que suscribe ***** tengo la posesión de los inmuebles identificados como *****

V. La parte demandada es propietaria de los inmuebles ya señalados en los párrafos inmediatos anteriores, lo que acredito con el Contrato de Promesa de Compra-Venta.

VI. La parte demandada está obligada a otorgarme y firmarme la escritura ante Notario Público.

VII. Es el caso que los señores ***** quien puede ser legalmente empl***** a pesar de las múltiples peticiones que le he hecho, por tal motivo, acudo a este Tribunal para que judicialmente se le condene y obligue a firmar y otorgar el contrato de compraventa en la forma a que se obligó y prevista por la ley.

A mayor abundamiento, sirve de referencia a este presente Juicio el siguiente criterio de la Suprema Corte de Justicia de la Nación:
Registro digital: 115. Asunto: CONTRADICCIÓN DE TESIS 25/93. Octava Época. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo XII, Diciembre de 1993. página 363. Instancia: Tercera Sala.

“ACCIÓN DE OTORGAMIENTO DE ESCRITURA DE COMPRAVENTA. EL DERECHO DE PROPIEDAD DEL VENDEDOR RESPECTO DEL BIEN OBJETO MATERIA DEL CONTRATO NO ES UN HECHO CONSTITUTIVO QUE DEBA PROBARSE POR EL ACTOR”.

--- En tanto que, los codemandados ***** y ***** la ***** , representado por su albacea, ***** , produjeron su contestación de demanda, mediante escritos presentado el diez (10) de abril de dos mil veinticuatro (2024) (fojas 101 a la 104 del expediente principal), y veintisiete (27) de mayo de dos mil veinticuatro (2024) (fojas 147 a la 149 del expediente principal), en el cual negaron el

derecho de la parte actora de reclamarles el otorgamiento de escritura de los cinco (05) bienes inmuebles, oponiendo como excepción la de falta de acción del actor para reclamar las prestaciones señaladas, y respecto de los hechos manifestaron:-----

- I. No es cierto.
- II. No es cierto.
- III. No es cierto.
- IV. No es cierto.
- V. No es cierto.
- VI. No es cierto.
- VII. No es cierto
- VIII. No es cierto.

--- De acuerdo a lo dispuesto por el artículo 267 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, en los anteriores términos se conformó la litis de primera instancia y seguido que fue el juicio por su curso legal, se dictó la sentencia que da lugar al presente recurso de apelación, en cuyo considerando tercero, consta lo siguiente:

“Tercero.- Ahora bien, conforme a lo establecido por los artículos 1582, 1583, 1613 fracción VII y 1653, del Código Civil. 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; que por regla general, 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; que el vendedor está obligado entre otras cosas, a otorgar al comprador los documentos legalmente necesarios para acreditar el traslado de dominio; y que deben constar en escritura pública los contratos por los cuales se transfiere o modifique el dominio de los bienes inmuebles, o se constituya un derecho real sobre ellos, excepto cuando el valor del bien no rebase el importe de cien días de salario mínimo general vigente que rija en la capital del estado.

Así las cosas, obran en autos los siguientes medios de prueba ofrecidas por el accionante:



Primeramente la **documental pública**, consistente en copia simple de

título	de	propiedad	número

Documental que fue exhibida en copia simple, por lo que, a la misma no se le da valor probatorio alguno, puesto a que el artículo 248, en su fracción II, del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, establece que con toda demanda deberá acompañarse **los documentos en que la parte interesada funde su derecho**. Si el demandante no tuviere en su poder los documentos aludidos, deberá indicar el lugar en que se encuentren, solicitando las medidas tendientes a su incorporación a los autos o a la expedición de testimonios de los mismos para ser agregados. Se entiende que el actor tiene a su disposición los documentos, siempre que legalmente pueda pedir copia autorizada de los originales; máxime que se presume que el mismo tiene a su disposición el original de dicho documento, pues no hizo manifestación alguna tendiente a justificar el motivo por el cual no exhibió el original del mismo, sirviendo como criterio orientador la tesis aislada con Registro digital: 2025042; Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito; Undécima Época; Materias(s): Civil; Tesis: III.2o.C.6 C (11a.); Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 16, Agosto de 2022, Tomo V, página 4433; el cual dice lo siguiente:

“DOCUMENTO FUNDATORIO DE LA ACCIÓN EN EL JUICIO ORDINARIO CIVIL. DEBE PRESENTARSE JUNTO CON LA DEMANDA INICIAL NECESARIAMENTE EN ORIGINAL O EN COPIA CERTIFICADA, Y SÓLO EN COPIA SIMPLE SI SE HACE LA DESIGNACIÓN DEL LUGAR DONDE SE ENCUENTRA EL ORIGINAL, A FIN DE QUE SEA PERFECCIONADO EN TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 90 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE JALISCO.

Hechos: En un juicio ordinario civil tramitado en el Estado Jalisco, el actor exhibió junto con su escrito inicial de demanda el documento fundatorio de su acción en copia simple. Posteriormente, el tribunal de apelación emitió sentencia definitiva en la cual consideró que la falta de exhibición de ese documento en original o en copia certificada, o bien, en copia simple designando el lugar donde se encontrara el original, impedía que se tuviera por acreditado y que se pudiera demostrar a través de la adminiculación de otras pruebas o indicios derivados de actuaciones. Esa resolución de segundo grado fue reclamada en amparo directo por el accionante.



Probanzas a las que se les concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 392 y 398, del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

*Así mismo, fue exhibido como documento base de la acción por la parte actora la **documental privada**, consistente en **contrato privado de promesa de compraventa**, celebrado con fecha **once de octubre de dos mil veintidós**, entre **Arnuldo Tejada Lara** ***** **como promitentes vendedores y por otra parte** ***** **, como promitante comprador, respe********

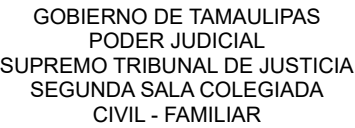
Además en su clausula SEGUNDA, se advierte que el precio de la operación fue la cantidad de \$1,500,000.00 (un millón quinientos mil pesos 00/100 moneda nacional), que se pagarían de la siguiente forma: A la firma del contrato la suma de \$500,000.00 (quinientos mil pesos 00/100 moneda nacional), otorgando los promitentes vendedores por medio del contrato, el recibo más firme y eficaz que en derecho corresponda. Y que el resto, es decir, la suma de \$1,000,000.00 (un millón de pesos 00/100 moneda nacional), se cubriría mediante dos pagos a razón de \$500,000.00 (quinientos mil pesos 00/100 moneda nacional), que el primer pago sería dentro de seis meses, es decir, el día once de abril de dos mil veintitrés, y el segundo y último pago dentro de un año, es decir, el día once de octubre de dos mil veintitrés.

*Prueba a la que se le concede valor probatorio conforme a lo dispuesto por los artículos 392 y 398, del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, y con la que se acredita la existencia del contrato privado de promesa de compraventa celebrado entre las partes, y si bien de dicha documental se advierte que ******
****** , manifestaron en el Antecedente I, que son dueños de las *****que se describen en dicho contrato, sin embargo, en autos no quedó demostrado con medio de convicción alguno que la propiedad en comento se encuentre registrada a nombre de los demandados ******
****** , quienes celebraron el acto traslativo de dominio con la parte actora.*

Incumpliendo con lo establecido en los artículos 1600 y 1601 del Código Civil en vigor, que no ameritan mayor interpretación a la contenida en su redacción que a la letra dicen; “... **ARTÍCULO 1600.-** Ninguno puede vender si no lo que es de su propiedad“; “... **ARTÍCULO 1601.-** La venta de bien ajeno es nula y el vendedor es responsable de los daños y perjuicios si procede con dolo o mala fe, debiendo tenerse en cuenta lo que se dispone en el título relativo al Registro Público para los adquirentes de buena fe.

De tal suerte que no se encuentra acreditado en juicio que los demandados ***** tuvieran la facultad de poder transmitir la propiedad que ahora se reclama, por tanto, este Tribunal no tiene la certeza que los supuestos propietarios de los inmuebles ya citados hayan realizado el acto traslativo de dominio con el que se justifique la titularidad sobre el inmueble en cuestión, pues no se allegaron a los autos probanzas que acrediten que *****
***** eran propietarios al momento de vender los inmuebles identificados como *****

Aunado a lo anterior, el accionante no acompañó a los autos medio de convicción alguno en el que conste la inscripción del antecedente de los bienes inmuebles consistentes en *****
***** respecto a la compraventa de los mismos, con los cuales se justifique que se encuentran registrados a nombre de los demandados ***** , para tener la certeza que dichas personas se encontraban facultadas para transmitir en fecha **once de octubre de dos mil veintidós** la propiedad de los inmuebles ya mencionados, incumpléndose además con lo establecido en el artículo 29 de la Ley del Registro Público de la Propiedad Inmueble y del Comercio en vigor, que establece: “**ARTICULO 29.** A partir de la fecha de entrada en vigor de la presente ley, los inmuebles respecto de los cuales deban inscribirse o anotarse los derechos, actos, contratos o resoluciones señalados conforme a sus disposiciones, deberán ser previamente inmatriculados, de acuerdo a lo dispuesto en este ordenamiento y su Reglamento”, de la misma manera, no se dan los



*Y en base a la legislación multicitada, el accionante debió exhibir a los autos el registro o inmatriculación de los bienes de los que se pretende la escrituración, en el que conste que los demandados *****

*****, aparecen como titulares de los mismos, y
que se encontraban facultados para transmitir en fecha **once de octubre de dos mil veintidós** la propiedad de los inmueble identificados como

*****; por tanto este Tribunal no tiene la certeza que se
encuentren registrados los inmuebles que ahora se reclaman a nombre de
***** ***** *****) ******

Aunado a ello, por cuanto hace al inmueble identificado en el escrito inicial de demanda como ***** no se acreditó con medio de convicción alguno que las partes hayan celebrado un acto traslativo de

dominio sobre dicho inmueble, pues el contrato privado de promesa de compraventa de **once de octubre de dos mil veintidós**, única y exclusivamente comprende los inmuebles identificados como

*****.

Derivado de lo anterior, se llega a la conclusión que **de las documentales** citadas son insuficientes para la procedencia de la acción, por tanto, y toda vez que los documentos que no se registren sólo producirán efectos por cuanto a los actos jurídicos que comprendan entre quienes los otorguen, pero no podrán ser oponibles a un tercero, el cual si podrá aprovecharlos en cuanto le fueren favorables, razón por la cual los títulos por los que se cree, declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga el dominio, la posesión originaria y los demás derechos reales sobre inmuebles, para que surtan efectos frente a terceros es necesario que se encuentren inscritos en el Registro Público de la Propiedad, lo que en el caso concreto no se acreditó pues no se demostró que los inmuebles identificados como

***** , se encuentre registrados a nombre de *****
***** , quienes son las persona que celebraron el acto traslativo de dominio con la parte actora *****.

Motivos y fundamentos que refuerzan esta decisión judicial, y solo para ilustrar se transcriben los criterios de los máximos tribunales del país en lo conducente: “Suprema Corte de Justicia de la Nación. Registro digital: 2019392. Instancia: Plenos de Circuito. Décima Época. Materias(s): Civil. Tesis: PC.VIII. J/8 C (10a.). Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 63, Febrero de 2019, Tomo II, página 2240. Tipo: Jurisprudencia, el cual dice lo siguiente:

TÍTULOS POR LOS QUE SE MODIFICA LA POSESIÓN ORIGINARIA Y LOS DEMÁS DERECHOS REALES SOBRE INMUEBLES, ASÍ COMO RESOLUCIONES QUE PRODUZCAN ESOS EFECTOS. PARA QUE SURTAN EFECTOS FRENTE A TERCEROS, ES NECESARIO QUE SE INSCRIBAN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE COAHUILA DE ZARAGOZA).
La Suprema Corte de Justicia de la Nación ha determinado que la validez y los efectos de los documentos no pueden quedar sujetos al requisito del registro porque éste carece de funciones constitutivas en nuestro derecho; sin embargo, los artículos 3601 y 3600 del Código Civil para el Estado de Coahuila de Zaragoza, establecen que son terceros para efectos registrales todos aquellos que tengan constituidos o inscritos derechos reales, gravámenes o embargos sobre los bienes o derechos que sean objeto de inscripción ante el Registro Público de la Propiedad, y que los documentos que no se registren



sólo producirán efectos por cuanto a los actos jurídicos que comprendan, entre quienes los otorguen, pero no podrán ser oponibles a un tercero, el cual sí podrá aprovecharlos en cuanto le fueren favorables; razón por la cual los títulos por los que se cree, declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga el dominio, la posesión originaria y los demás derechos reales sobre inmuebles, así como las resoluciones judiciales, administrativas, del trabajo o arbitrales firmes, que produzcan alguno o algunos de los efectos anteriores, para que surtan efectos frente a terceros es necesario que se encuentren inscritos en el Registro Público de la Propiedad, siempre y cuando los bienes inmuebles sujetos a controversia por los derechos en pugna se rijan por el Código Civil mencionado, con independencia de que se trate de derechos reales o personales. PLENO DEL OCTAVO CIRCUITO.”;

Así como el criterio con Registro digital: 2020112. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Décima Época. Materias(s): Constitucional, Civil. Tesis: III.2o.C.101 C (10a.). Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 67, Junio de 2019, Tomo VI, página 5077. Tipo: Aislada, la cual dice lo siguiente:

ACCIÓN PROFORMA. EL SEGUNDO PÁRRAFO DEL ARTÍCULO 23 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE JALISCO, AL EXIGIR QUE EL ENAJENANTE CUENTE CON LEGITIMACIÓN LEGAL PARA TRANSMITIR EL BIEN INMUEBLE, NO ES INCONVENCIONAL, AL SER ACORDE CON LOS PARÁMETROS DE PROTECCIÓN DE LOS DERECHOS HUMANOS.

El artículo citado, establece la acción proforma, también conocida como la acción de otorgamiento de escritura que permite, a quien celebró un contrato de compraventa sin las formalidades de ley, que tras cumplir con su parte, pueda acudir ante el Juez a pedir que se le expida el documento correspondiente. Ahora bien, mediante decreto número 20398, que entró en vigor el treinta y uno de diciembre de dos mil tres, se reformó dicho artículo para adicionar un segundo párrafo, en el que se dispuso, como regla especial, que cuando la acción verse sobre contratos de enajenación, además de la justificación de la existencia del contrato traslativo de dominio del bien inmueble materia del juicio y el cumplimiento de las obligaciones pactadas, entre ellas, el pago del precio, también debe acreditarse que los enajenantes estaban facultados para transmitir la propiedad. La razón de dicha reforma obedeció a que el legislador advirtió que existen casos en los que sin acreditar plenamente la propiedad del bien materia de la litis, el Juez otorgaba el documento al actor en perjuicio de un tercero que resultaba ser el legítimo propietario, quien se veía afectado por alguien que sin derecho enajenaba o prometía transmitir un bien que no le pertenecía. Por tanto, dicha reforma procura, esencialmente, que el Juez cuente con los datos necesarios para administrar justicia bajo los principios de certeza y legalidad, ante la protección del derecho de propiedad de terceros que pudieren verse involucrados o perjudicados en caso de que en el proceso no se demuestre la propiedad del bien objeto de la enajenación. Sin que pueda considerarse que dicha regla sea violatoria de derechos fundamentales pues, para su correcta y efectiva protección, el Estado puede y debe establecer determinadas condiciones o requisitos para la procedencia de las acciones, como la prevista en el segundo párrafo del numeral en análisis. Por ende, no es dable considerar que el aludido elemento de la acción, sea una exigencia desmedida o irrazonable, que contravenga el principio pro homine, derivado del segundo párrafo del artículo 1o. de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, ya que no debería representar mayor complicación la demostración de que el enajenante cuenta con la legitimación legal suficiente para transmitir el bien, al ser legalmente un requisito básico para ello. En ese contexto, el requisito aludido es acorde con los parámetros de protección de los derechos humanos como los de legalidad, seguridad jurídica, igualdad y acceso a la justicia, pues resulta objetivo y justificado, debido a que su finalidad es evitar afectaciones a derechos de terceros, lo cual no implica que se esté negando u obstaculizando el derecho fundamental de acceso a la

justicia ya que, de permitir la formalización del contrato sin comprobar la legitimación del enajenante, podría dar lugar al abuso de dicha acción con fines ilegales. Máxime que el derecho humano de acceso a la justicia debe entenderse como el hecho de eliminar formalismos que representen obstáculos para tal efecto, mas no soslayar los requisitos y formalidades establecidos por la ley, ni la inobservancia de éstas por parte de los gobernados. De ahí que, la regla especial establecida en el segundo párrafo del artículo 23 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco, al ser acorde con los parámetros de protección de los derechos humanos, no es inconvencional, pues cumple a cabalidad con el estándar internacional, sin transgredir derechos fundamentales. **SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL TERCER CIRCUITO.**"

Sin que sea óbice a lo anterior la **instrumental de actuaciones**, Que se hizo consistir en todo lo actuado en cuanto en cuanto beneficie a los intereses de la actora; probanza a las que se le otorga valor probatorio conforme a lo establecido en los artículos 392 y 411 del Código de Procedimientos Civiles en vigor.

Aunado a la **presunción legal y humana**, que se hizo consistir en lo relacionado con todos y cada uno de los hechos formulados en el escrito de incidente de demanda; probanza a las que se le otorga valor probatorio conforme a lo establecido en los artículos 392 y 411 del Código de Procedimientos Civiles en vigor.

Sin embargo, las anteriores probanzas resultan insuficientes para tener por acreditada la acción intentada por la actora, por los motivos que ya han sido expuestos con antelación.

Lo mismo ocurre con el medio de convicción consistente en la **confesional por posiciones**, a cargo del demandado ***** de la cual se advierte de la constancia de **dieciséis de julio de dos mil veinticuatro**, que si bien compareció el absolvente, sin embargo, al momento de abrir el pliego de posiciones, para proceder a su calificación, se advirtió que la persona que firmó el pliego no tenía las facultades que contiene el artículo 308 fracción II, del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, por tanto no fue posible llevar a cabo la confesional; por lo tanto, si bien fue admitida dicha probanza, la misma no se desahogo.

Lo mismo ocurre con la **prueba testimonial**, la cual fue ofrecida y admitida por parte de la actora, sin embargo, no fue posible desahogar la misma, en virtud de que no se presentaron los testigos, como se puede advertir de la constancia de diecisiete de julio de dos mil veinticuatro.

Y por cuanto hace a la **inspección judicial**, de **diecisiete de julio de dos mil veinticuatro**, en la cual la Secretaria de Acuerdos adscrita al



Juzgado Segundo de Primera Instancia de lo Civil del Tercer Distrito Judicial en el Estado, hizo constar que se constituyó frente a la

.* *Mencionando la misma que se encontraba impedida para identificar las parcelas a que se refiere el auto de fecha 12 de julio de 2024. Y en uso de la voz la parte demandada manifestó:* *que del contenido del acuerdo que dio origen al contrato de promesa de venta no está incluida* ****, *y que el resto de las parcelas motivo del contrato de compraventa esta de acuerdo en base al convenio firmado en promesa de venta. Siendo todo lo que manifestó. Por su parte la parte actora manifiesto* *que estamos constituidos frente a la parcela 72, que físicamente es la que se encuentra mas cercana a mi antigua propiedad y la cual fue el motivo del acercamiento al demandado Arnulfo con la intención de adquirirla, y con la misma parcela 72, iniciamos las platicas de compraventa la cual concluyo con la compra de las cinco parcelas materia del presente juicio, la parcela 72 el demandado me manifesto que tenia extraviados los documentos de esa parcela por lo cual el contrato lo hicimos por las otras cuatro parcelas y esta, la 72, me la entrega en posesión, lo cual ahorita, en este momento voy a abrir los candados frente al demandado, manifiesto que no existía cercas perimetrales y portones mismos que yo no hubiera colocado sin su consentimiento y posesión que él mismo me entregó. Siendo todo lo que deseo manifestar.*

Probanza a la que no se le da valor probatorio alguno, en términos del artículo 392, del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, pues la Secretaria de Acuerdos de este juzgado, hizo mención que se encontraba impedida para identificar las parcelas a que se refiere el auto de fecha 12 de julio de 2024.

Por tanto, resultan insuficientes las probanzas aportadas por la actora para tener por acreditada la acción intentada, por los motivos que ya han sido expuestos con antelación.

Cabe mencionar que, de igual forma la parte actora no ofreció medio de convicción alguno con el que este órgano jurisdiccional pueda dilucidar si los inmuebles materia de este juicio pertenecen al derecho común, partiendo del hecho de que los mismos se tratan de *******

*En esa tesitura, se resuelve que **no ha procedido el presente JUICIO SUMARIO CIVIL SOBRE OTORGAMIENTO DE ESCRITURA DE COMPRAVENTA**, promovido por ******, en contra de *****
*******, esta última representada por *****
*******, en su carácter de albacea definitivo de la sucesión a bienes de la extinta *****
*******, por las consideraciones legales expuestas en esta sentencia, por lo que se absuelve a éstos de todas y cada una de las prestaciones que les fueron reclamadas dentro del presente juicio.

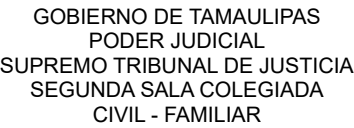
Atendiendo a que el presente juicio ha versado sobre acciones de condena, y tomando en cuenta que el resultado fue adverso a la parte actora, con sustento en el artículo 130, del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se condena a la parte actora ***** a pagar a la parte demandada los gastos y costas judiciales que le hubiere producido el presente juicio, los cuales serán computables en vía Incidental en ejecución de sentencia.

Sin que resulte necesario el estudio de las excepciones hechas valer por la parte demandada, por economía procesal pues de inicio la acción intentada por la actora se ha declarado improcedente”.

--- Ahora bien, la conclusión a la que llegó el A quo, en lo concerniente a la improcedencia del juicio sumario civil sobre otorgamiento de escritura de compraventa, lo fué que el actor al exhibir el contrato privado de promesa de compraventa celebrado el once (11) de octubre de dos mil veintidós (2022), entre ***** ***** ***** ***** , como promitentes vendedores, y por otra parte, ***** ***** ***** , como promitente comprador, respecto a los inmuebles consistentes en:

p*****

***** en cuya cláusula segunda aparece que el precio de la operación lo fue de 1'500,000.00 (UN MILLÓN QUINIENTOS MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), que se pagarían de la siguiente forma: a la firma del contrato, la suma de \$500,000.00 (QUINIENTOS MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), otorgando los promitentes vendedores por



pago dentro de un (01) año, es decir el once (11) de veintitrés (2023); sin embargo, no quedó demostrado que se encuentre registrada a nombre de los demandados, quienes celebran dominio con la parte actora, de tal suerte que no se alegaron que los demandados tuvieron la facultad de transferir el dominio que ahora se reclama, además que no se allegaron pruebas que los demandados eran propietarios al momento de adquirir los inmuebles anteriormente identificados a favor del demandado, por lo que este último no acompañó medio de convicción a su demanda, por lo que conste la inscripción antecedente de los inmuebles.

*****to a la compra de los inmuebles, con los cuales se justifique que se encuentran registrados a nombre de los demandados.

facultados para transmitir los inmuebles antes identificados; asimismo que por cuanto hace a la ***** , no se acreditó que las partes hayan celebrado acto traslativo de dominio sobre dicho inmueble, ya que en el referido contrato privado de promesa de compraventa no aparece comprendido dentro de las descripciones de los inmuebles anteriormente señalados; asimismo, cabe decir que esta Sala Colegiada advierte que aún cuando el A quo haya advertido que la actora no ofreció medio de convicción alguno con el que se pueda dilucidar si los inmuebles pertenecen al derecho común, partiendo del hecho de que los mismos se tratan de

***** , según consta del considerando tercero, sin embargo, se considera que el Juzgador no debió haber resuelto respecto a la improcedencia del juicio sobre otorgamiento de escritura pública, en razón que por el solo hecho de que la documental privada exhibida por el actor, haga alusión a fracciones de terreno pertenecientes al ***** de la ciudad de Nuevo Laredo, Tamaulipas, es por ese hecho que deberán aplicarse disposiciones de la legislación agraria, para verificar si dicho acto jurídico se otorgó o no en contravención a las leyes agrarias.----

--- En efecto, cabe apuntar que en muchos casos se torna difícil establecer la naturaleza de la acción, especialmente cuando se involucran actos, hechos, circunstancias o derechos que se regulan por diferentes ramas de la ciencia jurídica o por diversas codificaciones, como sucede con las cuestiones como las de la especie que encuentran reglamentación en la Ley Agraria, pero también pueden quedar comprendidas en el campo del derecho civil. Así, en casos complejos, para establecer la naturaleza de la acción debe atenderse preponderantemente, a la calidad de las



prestaciones que se reclaman; a la naturaleza del bien inmueble materia del litigio; a los antecedentes de la demanda y a las diversas pruebas que existan en autos, pues generalmente, éstas arrojan los datos necesarios para resolver el conflicto competencial. Por ejemplo, la sola mención de que se demanda la acción de otorgamiento y firma de escritura, como acontece en el caso del juicio, puede dar lugar a colegir que se ejercita una acción civil, porque tradicionalmente dicha acción es de ésta clase; pero si además se toman en cuenta otros elementos del juicio, como el relativo a que la escritura privada base de la acción aluda a fracciones parcelarias pertenecientes al ***** de Nuevo Laredo, Tamaulipas, que los bienes inmuebles materia del juicio de otorgamiento y firma de escritura lo constituyan cuatro (04) parcelas que se encuentran incluidas en una superficie dotada a un núcleo ejidal, dado que, para tal efecto debe atenderse a la fecha en que se celebró el acto o hecho en que el actor basa su posesión, lo cual se desprende de la documental aportada al juicio, puesto que es este hecho el que determina la naturaleza de la acción que se ejercita y la legislación que debe aplicarse para resolverla, entonces se debe concluir que la acción no es de carácter civil, sino que es agraria, y que de ella debe conocer un Tribunal Agrario.--

--- En efecto, en el criterio con registro digital 172454, la Segunda Sala del Máximo Tribunal del País, estableció que para fincar la competencia del órgano que debería de conocer de las acciones derivadas de la enajenación de una parcela ejidal, no se debe observar el régimen jurídico al que estaba sujeta al momento de presentarse la demanda, sino aquel en que encontraba al celebrarse el acto jurídico, porque ese hecho es el que determina la naturaleza de la acción que se ejerce y la legislación aplicable para resolverla.-----

--- El citado criterio se consulta bajo los datos: Suprema Corte de Justicia de la Nación, Registro digital: 172454, Instancia: Segunda Sala, Novena Época, Materias(s): Administrativa, Tesis: 2a./J. 96/2007, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXV, Mayo de 2007, página 992, Tipo: Jurisprudencia y es del siguiente tenor literal: -----

“PARCELA EJIDAL. LA COMPETENCIA PARA CONOCER DE LOS CONFLICTOS SUSCITADOS POR SU ENAJENACIÓN CORRESPONDE A LOS TRIBUNALES UNITARIOS AGRARIOS, SI AL MOMENTO DE LA ENAJENACIÓN EL EJIDATARIO NO HA ADQUIRIDO EL DOMINIO PLENO Y A LOS TRIBUNALES COMUNES SI LA ADQUISICIÓN YA ERA PLENA, SIN QUE PARA RESOLVERLO PUEDA ATENDERSE A LA FECHA DE LA PRESENTACIÓN DE LA DEMANDA. Para fincar la competencia del órgano que deba conocer de las acciones derivadas de la enajenación de una parcela ejidal no se debe observar el régimen jurídico al que estaba sujeta al momento de presentarse la demanda, sino aquel en que se encontraba al celebrarse ese acto jurídico, porque este hecho es el que determina la naturaleza de la acción que se ejerce y la legislación aplicable para resolverla. En este sentido, las acciones derivadas de la enajenación de una parcela efectuada por un ejidatario cuando todavía no adquiría el dominio pleno sobre ella, porque el Registro Agrario Nacional no había hecho la cancelación de los derechos agrarios, ni le había expedido el título de propiedad respectivo en términos del artículo 82 de la Ley Agraria, deben considerarse de esta naturaleza, porque el pronunciamiento que se realice incide sobre la titularidad del predio que en esa fecha se encontraba sujeto al régimen ejidal y, consecuentemente, la controversia debe ser del conocimiento de los Tribunales Unitarios Agrarios, en términos de los artículos 27, fracción XIX, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y 18, fracciones V y VIII, de la Ley Orgánica que los rige. Por el contrario, si la enajenación se lleva a cabo después de que el ejidatario adquirió el dominio pleno sobre la parcela, al ser un acto regulado por el derecho común, en términos del citado artículo 82, los conflictos que lleguen a producirse deben resolverse por los órganos jurisdiccionales del mismo orden.”

--- De forma que, si en el caso que nos ocupa se demandó la acción de otorgamiento de escritura alegando la adquisición de las cuatro (04)



fracciones parcelarias pertenecientes a bienes de naturaleza agraria, entonces debe atenderse a la fecha en que se celebró el acto, esto es debe tomarse en cuenta la fecha en que surgió el título en que se basa la posesión aducida, además de la naturaleza de las pretensiones que se reclaman, y declarar que son los Tribunales Agrarios los órganos jurisdiccionales a los que corresponde dirimir el conflicto suscitado entre las partes. Lo anterior, no obstante que la acción intentada corresponda a la figura jurídica regulada por el artículo 470 fracción II del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, y que su reclamo se base en la formalización de una compraventa celebrada respecto a fracciones parcelarias pertenecientes al ***** de la ciudad de Nuevo Laredo, Tamaulipas, entonces, se estima que la controversia tiene su origen en el régimen agrario, máxime que no obra dato alguno que permita advertir la existencia de un cambio de régimen jurídico.-----

--- Ilustra lo anterior, la siguiente contradicción de tesis, aprobada por la Segunda Sala de nuestro mas Alto Tribunal, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, IX, febrero de 1999. 2ª./J.5/99. Página 170. Registro 194589, bajo rubro y texto siguientes:-----

“SOLAR URBANO NO TITULADO, EL TRIBUNAL UNITARIO AGRARIO, ES COMPETENTE PARA CONOCER DE LOS CONFLICTOS SUSCITADOS POR SU TENENCIA. De la Ley Agraria en vigor, título tercero, capítulo II, sección cuarta, que comprende los artículos 63 a 69 relativos a las tierras del asentamiento humano, se infiere que una vez consolidado el derecho de propiedad respecto de un solar de la zona de urbanización del ejido, el mismo queda fuera de las prescripciones de las leyes agrarias, como lo confirma la circunstancia que la propia ley prevé, de que procede la prescripción positiva, la enajenación y la embargabilidad de los lotes urbanos de un ejido; de tal suerte, que si se otorgó a una persona el título de propiedad de determinado solar, esta propiedad no se comprende dentro de las previsiones de las leyes agrarias y, en consecuencia, su titular ya se trate de un ejidatario o de quien no tiene ese

carácter, en caso de menoscabo o perturbación del dominio no puede recurrir a las autoridades agrarias para obtener la protección de su derecho, sino que debe acudir a las autoridades judiciales del fuero común, mediante el ejercicio de la acción que corresponda. Lo anterior significa que mientras el ejidatario o avecindado únicamente tenga la posesión de un solar sin habérsele expedido aún el título de propiedad correspondiente, tal predio seguirá sujeto al régimen ejidal y, por tanto, los conflictos que deriven del mismo, deben ser legalmente resueltos por los Tribunales Unitarios Agrarios.”

--- Ante tales circunstancias, procede revocar de oficio el fallo apelado dictado el veintiséis (26) de agosto de dos mil veinticuatro (2024), dictada por el C. Juez Segundo de Primera Instancia Civil del Tercer Distrito Judicial del Estado, con residencia en Nuevo Laredo, Tamaulipas; dentro del expediente 009/2024; y, en su lugar, se declara la incompetencia del juzgado de primera instancia para decidir sobre el otorgamiento y firma de escritura respecto a los bienes inmuebles consistentes en

*****, dejándose sin efecto este juicio, por lo que deberá devolverse a las partes los documentos que, en cada caso, hayan allegado, previa constancia de entrega, reservándoles sus derechos para que los hagan valer ante la autoridad jurisdiccional competente, así como en la vía y forma que proceda. Además, no cabe realizar especial condena de costas en primera instancia, toda vez que la la prosecución del juicio adoleció de falta del presupuesto procesal como es la competencia.-----

--- Se estima innecesario pronunciarse respecto de los agravios expresados por el apelante, ***** , toda vez que esta Alzada advirtió de oficio la falta de un presupuesto procesal como lo es, el de la competencia por razón de la materia.-----

--- No se hace especial condena sobre el pago de las costas procesales en cuanto a esta segunda instancia, dado que los efectos revocatorios del



presente fallo impiden que se den los supuestos contenidos en el artículo 139 del Código de Procedimientos Civiles de la entidad.-----

--- Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en los artículos 1º, 109, 112, 115, 926, 927, 928, 931, 936, 941, 944,949 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se resuelve:-----

--- **PRIMERO:** Sin entrar al estudio de los agravios expresados por el apelante, ***** , de oficio, se declara la incompetencia del Juez de Primera Instancia Civil, para decidir de la controversia suscitada entres las partes, en consecuencia:-----

--- **SEGUNDO:** Se revoca la sentencia del veintiséis (26) de agosto de dos mil veinticuatro (2024), dictada por el C. Juez Segundo de Primera Instancia Civil del Tercer Distrito Judicial del Estado, con residencia en Nuevo Laredo, Tamaulipas; dentro del expediente 009/2024, que constituye la materia del presente recurso, para que ahora sus puntos resolutivos queden de la siguiente manera: -----

*“PRIMERO.- Este Juzgado es incompetente para decidir sobre el otorgamiento y firma de escritura respecto a los bienes inmuebles consistentes en *****
***** , localizado en el ***** , de la ciudad de Nuevo Laredo, Tamaulipas.*

SEGUNDO: Se deja sin efecto lo actuado en el presente juicio, debiendo devolverse a las partes los documentos que, en cada caso, hayan allegado, previa constancia de entrega.

TERCERO: Se reserva a las partes sus derechos para que los hagan valer ante la autoridad jurisdiccional competente, así como en la vía y forma que legalmente proceda.

CUARTO.- No ha lugar a decretar especial condena en costas de primer grado.

QUINTO.- Notifíquese personalmente. [...]”.

--- **TERCERO:** No se hace especial condena sobre el pago de las costas procesales en cuanto a esta segunda instancia.-----

--- **NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.**- Con testimonio de la presente resolución devuélvase el expediente al Juzgado de origen y en su oportunidad archívese el toca como asunto debidamente concluido.-----
---- Así, lo resolvió esta Segunda Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia en el Estado, por unanimidad de votos de los Magistrados, **Mauricio Guerra Martínez y Omeheira López Reyna** siendo Presidente y ponente el primero de los nombrados, quienes actuaron con fundamento en los artículos 26 segundo párrafo 27 fracción I de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Tamaulipas, y firman con la Licenciada Sandra Araceli Elías Domínguez, Secretaria de Acuerdos que autoriza y da fe.-----

Lic. Mauricio Guerra Martínez.
Presidente y Ponente.

Lic. Omeheira López Reyna.
Magistrada

Lic. Sandra Araceli Elías Domínguez.
Secretaria de Acuerdos.

---- En seguida se publica en Lista de Acuerdos. CONSTE.-----
L'MGM/L'OLR/L'SAED/L'MLT/msp.

El Licenciado MANUEL LÓPEZ TREJO, Secretario Proyectista, adscrito a la SEGUNDA SALA COLEGIADA CIVIL, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución (número 74) dictada el (JUEVES, 13 DE MARZO DE 2025) por la SEGUNDA SALA COLEGIADA EN MATERIAS CIVIL Y FAMILIAR DEL SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA DEL ESTADO, constante de (41) 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



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA
SEGUNDA SALA COLEGIADA
CIVIL - FAMILIAR

TOCA 64/2025

41

para la elaboración de versiones públicas; se suprimieron: (el nombre de las partes, información patrimonial del demandado y domicilio del demandado) información que se considera legalmente como (confidencial, sensible o 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.