



**SENTENCIA NÚMERO 242  
(DOSCIENTOS CUARENTA Y DOS)**

En la Ciudad de Reynosa, Tamaulipas, a los **un días del mes de septiembre del año dos mil veinticinco.**

**VISTO** para resolver los autos del expediente judicial 00136/2025, relativo al **JUICIO SUMARIO CIVIL SOBRE OTORGAMIENTO DE ESCRITURA**, promovido por \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\* , y:

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

**PRIMERO.-** Mediante escrito recibido el **veintitrés de abril de dos mil veinticinco**, compareció \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\* demandando dentro de la Vía Sumaria Civil **JUICIO SOBRE OTORGAMIENTO DE ESCRITURA**, en contra de \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\* , quien solicito las siguientes prestaciones:

- A).- El otorgamiento y firma de la escritura definitiva de compraventa que celebré con la Ciudadana \*\*\*\*\* , como apoderada legal de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , respecto de un bien inmueble identificado como el \*\*\*\*\* .
- B).- En caso de rebeldía por parte de los demandados, o bien, incumplimiento con la ejecución de la sentencia, solicito que la escritura correspondiente sea firmada por el Titular del órgano jurisdiccional que resuelva el asunto.
- C).- El pago de gastos y costas que se eroguen con la tramitación del juicio.

**SEGUNDO.-** Por auto de **siete de mayo de dos mil veinticinco**, éste Juzgado radicó el presente juicio en la vía y forma legal propuesta, ordenándose correr traslado de ley a la parte demandada, por el término de diez días, para que contestara la demanda enderezada en su contra, si así conviniera a sus intereses legales.

En la constancia de emplazamiento, se hizo constar la diligencia que se practicó para emplazar a la parte demandada, en el domicilio indicado por el actor; en ese sentido se procedió a emplazar a los demandados en fecha **seis de junio de dos mil veinticinco**, conforme a los lineamientos establecidos en la Ley.

Mediante auto de fecha **veintiséis de junio de dos mil veinticinco**, y toda vez que la parte demandada no dio contestación a la demanda promovida en su contra, no obstante de haber sido legal y oportunamente notificados para ello como consta en autos, se declaró la correspondiente **rebeldía** de la parte demandada, y acorde a lo dispuesto por el artículo 268 último párrafo del Código de Procedimientos Civiles en vigor en el Estado, se le tiene por admitidos salvo prueba en contrario, los hechos de la demanda que dejó de contestar, así mismo y a fin de no vulnerar el debido proceso en perjuicio de las partes, se mando abrir el presente **juicio a pruebas** por el término de veinte días, dividido en dos periodos de veinte días cada uno, el primero para ofrecer las probanzas y el segundo para desahogar las mismas, haciéndose por la Secretaría del Juzgado el computo respectivo; sin embargo, mediante auto de fecha **cuatro de agosto de dos mil veinticinco**, y tomando en consideración lo dispuesto por el artículo 300 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, se omitió el periodo probatorio.

Finalmente y por auto del **dieciocho de agosto de dos mil veinticinco**, y en virtud de ser el momento procesal oportuno para ello, se ordenó **dictar la correspondiente sentencia**, a lo que hoy se procede conforme a los siguientes:

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

**PRIMERO:-** Este Juzgado es **competente** para conocer y resolver de la presente controversia atento a lo dispuesto por el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en relación con los artículos 100, 101 y 102 de la Constitución Política Local; dado que éste Juzgado como parte integrante del Poder Judicial del Estado de Tamaulipas, es un Órgano encargado de la impartición de justicia. De igual modo se surte la competencia de éste Juzgado atento a lo previsto por los artículos 172, 185, 192 fracciones II y III, y 195 fracción II del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado; 35 fracción I, 38 fracción II y 44 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado.



En cuanto a la **vía procesal** elegida por el actor, ésta resulta la correcta, debido a que el derecho de solicitar la escrituración y el otorgamiento y firma de escritura que invoca el accionante encuentra su fundamento en lo dispuesto por el artículo 470 fracción II del Código de Procedimientos Civiles de Tamaulipas.

Respecto a la legitimación procesal de las partes, debe precisarse que se encuentra satisfecho su requisito a partir del escrito de demanda y declaración de rebeldía de la parte demandada, toda vez que la demandada **\*\*\*\*\***, **\*\*\*\*\*** **Y \*\*\*\*\***, no se apersonaron a juicio, por lo que acorde a lo dispuesto por el artículo 268 del Código de Procedimientos Civiles, se tuvo por admitidos salvo prueba en contrario, los hechos de la demanda que dejaron de contestar, al haberse emplazado debidamente como consta en autos del presente Juicio, teniéndose así por fijado el debate en términos del diverso 267 del ordenamiento procesal en consulta y con ello entablada la relación jurídico procesal y su legitimación procesal pasiva.

**SEGUNDO.-** Señalan los artículos 113, 114 y 115 del Código de Procedimientos Civiles, en lo que aquí interesa que:

**ARTÍCULO 113.-** Las sentencias deberán ser congruentes con la demanda, contestación y demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, y resolver todos los puntos que hayan sido objeto del debate. Cuando sean varios los aspectos litigiosos, se hará la debida separación de cada uno de ellos. Al pronunciarse la sentencia, se estudiarán previamente las excepciones que no destruyan la acción, y si alguna de éstas se declara procedente, se abstendrán los tribunales de entrar al fondo del negocio, dejando a salvo los derechos del actor. Si dichas excepciones no se declaran procedentes, se dedicarán sobre el fondo del negocio, condenando o absolviendo, en todo o en parte, según el resultado de la valuación de las pruebas que haga el juzgador.

**ARTÍCULO 114.-** En la sentencia no podrá concederse a una parte lo que no haya pedido, salvo disposición expresa.

**ARTÍCULO 115.-** Toda sentencia debe ser fundada. Las controversias judiciales se resolverán conforme a la letra de la ley o a su interpretación jurídica, y a falta de la primera, conforme a los principios generales del Derecho. Cuando haya conflicto de derechos, a falta de ley expresa que sea aplicable la controversia se decidirá a favor del que

trate de evitarse perjuicios, y no a favor del que pretenda obtener lucro, procurándose observar la mayor igualdad entre las partes. El silencio, oscuridad o insuficiencia de la ley, no autoriza a los jueces o tribunales para dejar de resolver las cuestiones que hayan sido discutidas en el pleito. El tribunal tendrá libertad para determinar cuál es la ley aplicable y para fijar el razonamiento o proceso lógico de su determinación, sin quedar sobre estos puntos vinculado a lo alegado por las partes.”

De otra parte el artículo 273 de la misma codificación establece:

**ARTÍCULO 273.-** “El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones; pero sólo cuando el actor pruebe los hechos que son el fundamento de su demanda, el reo está obligado a la contraprueba que demuestre la inexistencia de aquéllos, o a probar los hechos que sin excluir el hecho probado por el actor, impidieron o extinguieron sus efectos jurídicos.”

**TERCERO:-** Ahora bien, tenemos que los promoventes, ejercitaron en **VÍA SUMARIA CIVIL** la acción sobre **OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA**; por lo que en atención a lo dispuesto por el numeral 392 del Código Procesal en cita, se procede a realizar el análisis jurídico de las probanzas ofrecidas únicamente por la parte actora ya que los demandados, no dieron contestación a la demanda instaurada en su contra, no obstante de haber sido legal y oportunamente emplazados para ello como se advierte de la constancia actuarial de fecha **seis de junio de dos mil veinticinco**, levantada por el Licenciado **\*\*\*\*\***, Actuario Adscrito a este Tribunal, decretándose la correspondiente rebeldía, por lo que acorde a lo dispuesto por el artículo 268 del Código de Procedimientos Civiles, se tuvo por admitidos salvo prueba en contrario, los hechos de la demanda que dejaron de contestar.

Por su parte los artículos 1023, 1259, 1582, 1583, 1613, y 1653 segundo párrafo del Código Civil establecen:

**ARTÍCULO 1023:-** La obligación es el vínculo de derecho por el cual una persona está sujeta a una prestación o a una abstención respecto de otra.

**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 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 por las partes por el sólo acuerdo de las mismas sobre el bien y su precio, aunque el primero no se haya entregado y el segundo cubierto.

**ARTÍCULO 1613.-** El vendedor esta obligado:  
VII.- A otorgar al comprador los documentos legalmente necesarios para acreditar el traslado de dominio o los que exijan las leyes fiscales.

**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.”

Para justificar los elementos constitutivos de su acción la parte actora acompañó a su promoción inicial los siguientes medios de prueba:

**I.- DOCUMENTALES**, consistentes en:

1.- Contrato de Promesa de Compraventa celebrado ante Notario Público 128, Lic. Jaime Villarreal Tijerina, el veintitrés de julio de dos mil quince, en esta ciudad de Reynosa, Tamaulipas, compareciendo por una parte como promitentes vendedores \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , quienes son representados por \*\*\*\*\* , y por otra parte como promitentes compradores, \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , respecto del bien inmueble ubicado en \*\*\*\*\* , localizado bajo las siguientes medidas y colindancias: \*\*\*\*\* .

2.- Poder General para Pleitos y Cobranzas y Actos de Administración y Riguroso Dominio, otorgado por los C.C. \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , a favor de \*\*\*\*\* , mismo que fue ratificado y firmado ante la fe del Notario Público número \*\*\*\*\* , con ejercicio legal en esta ciudad de Reynosa, Tamaulipas.

3.- Copia certificada ante Notario Público número 49, Lic. \*\*\*\*\* con ejercicio legal en esta ciudad de Reynosa, Tamaulipas, del Contrato de Compraventa celebrado el diez de octubre de mil novecientos ochenta y nueve, compareciendo por una parte como vendedor, la COMISIÓN PARA LA REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA, quien es representada por el LIC. \*\*\*\*\* , en su carácter de Delegado Estatal, y por la otra parte \*\*\*\*\* , como gestor de la parte compradora \*\*\*\*\* , respecto del bien inmueble ubicado en \*\*\*\*\* , localizado bajo las siguientes medidas y colindancias: \*\*\*\*\* .

4.- Certificado de fecha tres de abril de dos mil veinticinco, respecto de la finca número \*\*\*\*\* , expedido por el Instituto Registral y Catastral del Estado de Tamaulipas, mediante el cual se desprende como titular \*\*\*\*\* .

5.- Certificado de registración de fecha tres de abril de dos mil veinticinco, expedido por el Instituto Registral y Catastral del Estado de Tamaulipas, respecto de la finca número \*\*\*\*\* .

6.- Recibo de pago de fecha veintitrés de agosto de dos mil quince, mediante el cual \*\*\*\*\* , recibió de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , la cantidad de \$134,000.00 (ciento treinta y cuatro mil pesos 00/100 M.N.), por concepto de pago final al precio de operación por la promesa de compraventa de fecha veintitrés de julio de dos mil quince, respecto del inmueble identificado, respecto del bien inmueble ubicado en \*\*\*\*\* , localizado bajo las siguientes medidas y colindancias: \*\*\*\*\* .

Documentales a las cuales se les concede pleno valor probatorio atento a lo dispuesto por los artículos 324, 325, 329, 397 y 398 del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado.

**II.- PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA**, consistente en la presunción legal proveniente de las normas jurídicas vigentes que se están invocando para fundamentar la solicitud de otorgamiento de escritura; medio de prueba eficaz en términos del artículo 387 del



Código de Procedimientos Civiles en correlación con el 273 del mismo ordenamiento en cita toda vez que el actor debe de probar los hechos constitutivos de su acción; lo que será adminiculado con las demás probanzas para la emisión del presente fallo.

Por otro lado, la parte demandada **no compareció a juicio, ni ofreció probanza alguna en la etapa probatoria.**

**CUARTO:- ESTUDIO DEL FONDO.-** Los artículos 1521, 1522, 1258, 1582 y 1613 fracción VII del Código Civil en Vigor en el Estado, a la letra establecen los siguiente:

**“Artículo 1521.- “El acto jurídico inexistente por la falta de consentimiento, forma solemne o de objeto que pueda ser materia de él no producirá efecto legal alguno, como acto jurídico, pero si como hecho jurídico, cuando concurren los elementos necesarios a fin de que se produzca tal supuesto. No es susceptible de valer por confirmación, ni por prescripción; su inexistencia puede invocarse por cualquier interesado.”.**

**Artículo 1522.- La ilicitud en el objeto, en el fin o en la condición del acto produce su nulidad absoluta, salvo que la ley expresamente declare que dicha nulidad será relativa.”.**

**Artículo 1258.- “ El contrato puede ser invalidado: I.- Por incapacidad legal de una 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 1582.- “La compraventa es un contrato mediante el cual una parte transfiere o se obliga a transferir a la otra la propiedad de un bien a cambio de un precio cierto y en dinero.”-**

**“Artículo 1613.- El vendedor esta obligado: I.- ...; VII.- A otorgar al comprador los documentos legalmente necesarios para acreditar el traslado de dominio o los que exijan las leyes fiscales”.**

Es de precisarse que la acción de otorgamiento y firma es una acción de naturaleza personal, que se ejerce con el único objeto de que la parte demandada otorgue al actor la escritura del inmueble materia del contrato de compraventa respectivo, por lo que el objeto del juicio sólo involucra a las partes de ese acuerdo de voluntades y

la sentencia que ahí se dicte surte efectos exclusivamente entre ellas.

Esto es, la sentencia dictada en relación al otorgamiento de escritura no causa perjuicio a terceros porque si éstos no fueron parte en la relación jurídica materia del litigio, no puede surgir alguna obligación a su cargo ni privársele de un derecho, con motivo de la condena atinente.

Al respecto se debe precisar que un acuerdo de voluntades para adquirir la propiedad de un bien puede ser oneroso o gratuito; en el primer supuesto, se tratará de una compraventa y, en el segundo, de una donación, por tal motivo, la acción proforma, tiene como materia un derecho personal que faculta al comprador a exigir la formalidad legal del contrato privado de compraventa en una escritura pública.

Para la procedencia de la acción de otorgamiento y firma de escritura, es requisito indispensable que exista un contrato de compraventa sobre un derecho de propiedad y que sus obligaciones estén cumplidas por ambas partes.

Al respecto el artículo 1259 del Código Civil establece que los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, por lo que los contratantes se obligan al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, son conformes a la buena fe, al uso o a la ley.

En cuanto a la compraventa los artículos 1582 y 1583 del Código Civil disponen que 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 la compraventa se perfecciona por el solo acuerdo sobre el bien y su precio, aunque el primero no haya sido entregado ni el segundo cubierto.



El artículo 1613 fracción VII del Código Civil dispone que el vendedor está obligado a otorgar al comprador los documentos legalmente necesarios para acreditar el traslado de dominio, o los que exijan las leyes fiscales.

En ese contexto, y del anterior marco jurídico se debe precisar que la acción de otorgamiento de escritura tiene como finalidad únicamente el dar a un contrato la forma exigida por la ley, lo que implica su existencia previa, con la cual sólo se pretende colmar un requisito legal para que el contrato, ya existente, adquiera plena validez

Esto es que al ser una acción de naturaleza personal, se ejerce con el objeto de que la parte demandada otorgue al actor la escritura del inmueble materia del contrato de compraventa, por lo que el objeto del juicio sólo involucra a las partes de ese acuerdo de voluntades.

Resulta ilustrativo al criterio anterior, la siguiente Tesis Aislada, de la Novena Época, con número de Registro: 172112, Instancia:

**Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XXVI, Julio de 2007, Materia(s): Civil, Tesis: XVII.26 C, Página: 2446, que a la letra reza: "ACCIÓN PROFORMA. PARA SU PROCEDENCIA DEBE ACREDITARSE LA REALIZACIÓN DE UN CONTRATO CON TODOS LOS REQUISITOS EXIGIDOS POR LA LEY (COMPRAVENTA). La acción proforma 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 requerida por la ley, como pudiera ser que el obligado extienda la escritura correspondiente del acto jurídico realizado de modo informal. Así, en tratándose del contrato de compraventa, para que proceda dicha acción debe acreditarse por parte interesada en forma fehaciente, para que se produzca el otorgamiento en escritura pública, la existencia de los elementos constitutivos de la compraventa, entre otros, que el precio pactado sea cierto y en dinero; pues de no ser así, quedaría**

**improbado el cumplimiento de tal elemento constitutivo y, consecuentemente, que exista convención que pudiera elevarse a escritura pública”.**

De manera analógica, es aplicable el siguiente criterio de la instancia:

**Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época: Tomo XIV, Octubre 2001 dos mil uno, Pág. 1153, Tesis Aislada, que a la literalidad se transcribe:“OTORGAMIENTO DE ESCRITURA 7 Expediente Número: 949/2019 Juicio Ordinario Civil PÚBLICA. LA DIVISIÓN DEL INMUEBLE OBJETO DEL CONTRATO Y EL CONSENTIMIENTO DE LOS COPROPIETARIOS NO SON ELEMENTOS NI CONDICIONES PARA EL EJERCICIO DE LA ACCIÓN (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA). De la recta interpretación de los artículos 2121, 2122, 2123 y 2153, fracción III, del Código Civil para el Estado de Puebla, así como 208 del Código de Procedimientos Civiles de la misma entidad federativa, se deduce que los elementos de la acción de otorgamiento de escritura pública derivada de un contrato de compraventa son los siguientes: a) La existencia del contrato de compraventa; b) El pago total del precio pactado en dicho contrato; y, c) Que el vendedor se rehúse a otorgar la escritura pública correspondiente; por tanto, no constituye un elemento de la acción ni es requisito indispensable para su ejercicio la demostración del cumplimiento de condición alguna, como la división del inmueble controvertido y el consentimiento de los copropietarios para la venta del mismo, ya que la pretensión de otorgamiento de escritura se refiere únicamente a que el contrato se eleve a la categoría de escritura pública y, por ende, al actor sólo le corresponde demostrar la existencia del contrato previo y que cumplió con las obligaciones a las que se comprometió”.**

De lo antes citado, puede concluirse que los requisitos de la acción pro forma, son los siguientes:

**a) La existencia del contrato de compraventa (pues es el acto jurídico tendiente a elevar a escritura pública);**

**b) El pago total del precio pactado en dicho contrato (al ser el contrato consensual y sinalagmático, se debe acreditar el cumplimiento del comprador para poder solicitar el cumplimiento del vendedor); y,**



**c) Que el vendedor se rehúse a otorgar la escritura pública correspondiente (forma parte de las obligaciones del vendedor).**

No debe perderse de vista que la resolución que se dicte en el juicio de otorgamiento de escritura no causa perjuicio a terceros porque, al no ser parte en la relación jurídica materia del litigio, no puede surgir alguna obligación a su cargo ni privársele de un derecho, con motivo de la condena atinente; y si bien con la tramitación de la acción de escrituración y firma, sólo se afecta a las partes que en el intervienen; lo cierto es que no se prejuzga en ese juicio sobre los derechos que diga tener un tercero, quien tendrá la oportunidad de hacerlos valer, en otro juicio, donde manifestará lo que a sus intereses le convenga.

Por lo tanto, si se demanda el otorgamiento de la escritura definitiva a favor de la promovente, en virtud del contrato verbal compraventa celebrado entre las partes; su existencia debe probarse por la parte actora, ya que además de que se trata de un hecho afirmativo que invoca la demandante, se traduce en un elemento constitutivo de su acción; de ahí que al analizar las constancias procesales que constan dentro del presente expediente, tenemos que para acreditar:

**EI PRIMER ELEMENTO**, de la acción ejercida, la parte actora celebro un contrato de compraventa con la parte demandada \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , quienes fueron representados por su Apoderada Legal \*\*\*\*\* , en fecha veintitrés de julio de dos mil quince.

Lo cual se ha acreditado fehacientemente en los autos que integran el presente juicio, con la documental consistente en contrato de promesa de compraventa celebrado en fecha veintitrés de julio de dos mil quince, respecto del bien inmueble ubicado en \*\*\*\*\* , localizado bajo las siguientes medidas y colindancias: \*\*\*\*\* .

Por lo que en tal sentido se determina que el **primer elemento** de la acción aquí ejercitada, **ha quedado debidamente demostrado.**

**EI SEGUNDO ELEMENTO DE LA ACCIÓN,** consistente en haber liquidado el comprador la totalidad del costo de la operación traslativa de dominio.

Es de asentarse que del contrato de compraventa, descrito en el cuerpo de la presente sentencia, se establecieron las siguientes cláusulas en forma textual:

CLAUSULAS:

----- PRIMERA. En éste acto y por éste instrumento la C. \*\*\*\*\* manifiesta estar de acuerdo en obligarse a celebrar un Contrato Definitivo de Compra Venta, relativo a la Superficie de Terreno Urbano que se señala en la Declaración Segunda de éste contrato, cuyos datos, medidas y colindancias se tienen aquí por íntegramente reproducidas como si se insertasen a la letra y con todas sus mejoras, usos, costumbres, servidumbres, accesiones, y todo cuanto de hecho y por derecho le corresponda o pudiere corresponder a los PROMITENTES VENDEDORES dentro de los límites del citado inmueble. La Posesión del inmueble objeto del presente contrato se entrega hasta dentro de UN MES contado a partir de la firma del presente contrato.-----

----- SEGUNDA. Por su parte los C.C. \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* aceptan la obligación impuesta por la C. \*\*\*\*\* , y se obligan por su parte a celebrar el referido contrato definitivo, para el efecto de adquirir la propiedad del inmueble de referencia en un plazo de UN MES contado a partir de la firma del presente contrato.-----

----- TERCERA.- El precio fijado por las partes al Contrato Definitivo es por la cantidad de \$500,000.00 (QUINIENTOS MIL PESOS 00/100 MONEDA MEXICANA) de los cuales recibe en este acto la cantidad de \$366,000.00 (TRESCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL PESOS 00/100 MONEDA MEXICANA) por lo que por medio de este instrumento le otorga el recibo más eficaz que en derecho corresponda; y el resto o sea la cantidad de \$134,000.00 (CIENTO TREINTA Y CUATRO MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL) serán pagados en un plazo de UN MES contado a partir de la firma del presente contrato.-----

----- CUARTA. Ambas partes están de acuerdo en señalar como domicilio para para el cumplimiento de la obligación de celebrar el contrato definitivo, la Ciudad en donde este documento se suscribe, y facultan a las autoridades del mismo para que conozcan del ejercicio de cualquier acción que pertenezca a estas partes contratantes y que se deriven de este contrato.-----

----- QUINTA. Ambas partes están de acuerdo en que el término para la celebración del contrato definitivo mencionado será de un mes contados a partir de la firma del presente contrato.-----

Por ello, en dicho contrato de promesa de compraventa celebrado entre \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\* , como promitente comprador y \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , quienes fueron representados por su Apoderada Legal \*\*\*\*\* , como promitentes vendedores, de fecha veintitrés de



julio de dos mil quince, respecto del inmueble objeto del presente juicio se desprende lo siguiente:

---- TERCERA.- El precio fijado por las partes al Contrato Definitivo es por la cantidad de \$500,000.00 (QUINIENTOS MIL PESOS 00/100 MONEDA MEXICANA) de los cuales recibe en este acto la cantidad de \$366,000.00 (TRESCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL PESOS 00/100 MONEDA MEXICANA) por lo que por medio de este instrumento le otorga el recibo más eficaz que en derecho corresponda; y el resto o sea la cantidad de \$134,000.00 (CIENTO TREINTA Y CUATRO MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL) serán pagados en un plazo de UN MES contado a partir de la firma del presente contrato.- - - -

Por lo que dicho elemento se acredita con el contrato celebrado entre las partes, puesto que del mismo se desprende en su clausula tercera que, el pago total del inmueble era por la cantidad de \$500,000.00 (quinientos mil pesos 00/100 M.N.), entregándose en ese acto, la cantidad de \$366,000.00 (trescientos sesenta y seis mil pesos 00/10 M.N.), por parte del comprador hacia el vendedor, y la cantidad restante de \$134,000.00 (ciento treinta y cuatro mil pesos 00/100 M.N.), serian pagados en el plazo de un mes a partir de la firma del contrato de compraventa.

Lo cual se robustece con el recibo de pago de fecha veintitrés de agosto de dos mil quince, mediante el cual se desprende que \*\*\*\*\* , en su calidad de Apoderada Legal de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , recibió de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , la cantidad de \$134,000.00 (ciento treinta y cuatro mil pesos 00/100 M.N.); adminiculado con la confesión expresa de la parte actora en su escrito inicial de demanda, en el hecho número 3, en el cual refirieron lo siguiente:

### 3.- Bien.

En el contrato de promesa de compraventa existió consentimiento y objeto, pues, quienes lo celebramos nos pusimos de acuerdo en el bien materia de él y en su precio.

El contrato de promesa de compraventa fue celebrado de manera escrita.

Como precio de operación para el contrato de compraventa definitivo, se pactó la cantidad de \$500,000.00 (quinientos mil pesos 00/100 moneda nacional), de los cuales, el mismo día de la celebración del contrato de promesa entregamos a la parte

vendedora el importe de \$366,000.00 Arescientos sesenta y seis mil pesos 00/100 moneda nacional), mediante pago en efectivo y moneda nacional manifestando los contratantes bajo protesta de decir verdad de encontrarse conformes con el pago, habiendo sido el contrato el recibo y resguardo eficaz del pago para los suscritos compradores.

Y el restante, la cantidad de \$134,000.00 (ciento treinta y cuatro mil pesos 00/100 moneda nacional), se pagó a la parte vendedora el día 23 de Agosto del 2015, quienes se dieron por conformes con el pago final del precio de operación y para lo cual suscribieron un recibo en esa propia fecha. (ANEXO 5).

Por lo que se acredita el segundo elemento de la acción.

Finalmente, el **TERCER ELEMENTO DE LA ACCIÓN**, igualmente **se encuentra demostrado**, ya que la parte actora celebro un contrato de compraventa con la parte demandada, el cual fue celebrado ante la presencia del Notario Público número 128, Lic. Jaime Villarreal Tijerina, y en la cláusula quinta, ambas partes establecieron lo siguiente:

**----- QUINTA. Ambas partes están de acuerdo en que el término para la celebración del contrato definitivo mencionado será de un mes contados a partir de la firma del presente contrato.-----**

Además, existe la **CONFESIÓN FICTA** de los demandados, puesto que fueron omisos en producir la respectiva contestación a la demanda instaurada en su contra, por lo que fueron declarados en rebeldía y se les tuvo por admitidos los hechos de la demanda que dejaron de contestar, siendo en el caso que nos ocupa, que se rehúsan a cumplir con el contrato pactado.

Por lo tanto, si el presente juicio tiene por objeto el que se condene a la parte demandada a dar formalidad al contrato preliminar o de promesa propalado entre las partes, y por disposición expresa del artículo 1653 del Código Civil del Estado, deben de constar en escritura publica los contratos por los cuales se transfiera o modifique el dominio de inmuebles; por lo que con los medios de prueba ofrecidos por la parte actora, se llega a la convicción de ésta juzgadora, de que la parte actora ostenta la posesión del inmueble materia de contienda; y que la parte demandada se ha negado a otorgar la escritura del predio objeto de la compraventa a la parte



actora, siendo ésto suficiente para la procedencia de la acción intentada.

Determinación anterior que encuentra apoyo en la tesis emitida por el SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO, visible en el Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, Tomo XIV, Julio de 1994, Página 498, la cual a la letra dice:

**“COMPRAVENTA. ACCIÓN PARA EXIGIR EL OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA DE.- Si por razones de orden público se exige que los contratos que tengan por objeto bienes inmuebles, se consignen en escritura pública, no por esto pueden desconocerse los convenios entre partes cuando se ha omitido aquel requisito, siempre que consten en forma auténtica o puedan ser comprobados debidamente, para hacerlos valer. La venta de inmuebles no tiene existencia jurídica mientras no se haya llenado el requisito de la escritura; pero la obligación de otorgar ésta, existe desde el momento en que se contrata y puede exigirse a la parte que se rehúsa a llenar tal requisito, que lo llene, siempre que el convenio pueda ser comprobado por cualquiera de los medios reconocidos por la ley. Amparo directo 121/93. Armando Leal Flores. 13 de agosto de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: Humberto Schettino Reyna”.**

Tiene aplicación al respecto la tesis sustentada por el Sexto Tribunal Colegiado en materia Civil del Primer Circuito, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo IV, Julio de 1996, página 366, número de registro 201,858, cuyos rubro y texto son:

**“ACCIÓN PROFORMA U OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA. IMPRESCRIPTIBILIDAD DE LA. El ejercicio de la acción proforma u otorgamiento y firma de escritura, es imprescriptible, toda vez que se base en el derecho de propiedad que se tiene respecto de un bien inmueble y la finalidad de esta acción, no es la de que se considere propietario a alguien que ya lo es, sino que se condene al demandado, al cumplimiento del otorgamiento y firma de que se trate, es decir, a darle formalidad al acto jurídico traslativo de dominio, cuya omisión en nada afecta la validez de la compraventa, dado que de conformidad con lo establecido por los artículos 2014, 2248 y 2249 del Código Civil para el Distrito Federal, el contrato en comento, es perfecto con la sola obligación del vendedor de transmitir la propiedad de una cosa y del comprador, la de pagar un precio cierto y en dinero, aun cuando la primera no haya sido entregada, ni el segundo satisfecho”.**

Por lo que ante tales consideraciones, se decreta la **PROCEDENCIA** del **JUICIO SUMARIO CIVIL SOBRE OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA**, promovido por \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\* , en contra de \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\* , en virtud de que la parte actora acreditó los elementos constitutivos de su acción y la parte demandada no compareció a juicio, no obstante haber sido legal y oportunamente emplazados para ello, declarándose rebeldes.

Por lo que, en consecuencia de ello, se condena a la parte demandada \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\* , a fin de que otorguen ante Notario Público que corresponda, la **ESCRITURA** respecto del bien inmueble ubicado en \*\*\*\*\* , **localizado bajo las siguientes medidas y colindancias:** \*\*\*\*\* , por el cual pactaron un precio por la venta por la cantidad de **\$500,000.00 (quinientos mil pesos 00/100 M.N.)** y que la fecha de dicha compraventa lo fue el día veintitrés de julio de dos mil quince.

En la inteligencia que si no lo hiciere voluntariamente dentro del término de **CINCO DÍAS**, a partir de que la presente sentencia haya causado estado, éste Juzgado procederá a otorgar dicho título en su rebeldía.

Por lo anteriormente expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 105 Fracción III, 108, 109, 112, 113, 115 y 118 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, es de resolverse y se:

#### **R E S U E L V E .**

**PRIMERO.- HA PROCEDIDO** el **JUICIO SUMARIO CIVIL SOBRE OTORGAMIENTO DE ESCRITURA**, promovido por \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\* , en contra de \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\* , en virtud de que la parte actora acreditó los elementos constitutivos de su acción y la parte demandada no compareció a juicio.

**SEGUNDO.-** Se condena a la parte demandada \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\* , a fin de que otorguen ante Notario Público que corresponda, la **ESCRITURA** respecto del bien inmueble ubicado en



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

**\*\*\*\*\***, localizado bajo las siguientes medidas y colindancias:  
**\*\*\*\*\***, por el cual pactaron un precio por la venta por la cantidad de **\$500,000.00 (quinientos mil pesos 00/100 M.N.)** y que la fecha de dicha compraventa lo fue el día veintitrés de julio de dos mil quince; en la inteligencia que si no lo hiciere voluntariamente dentro del término de **CINCO DÍAS**, a partir de que la presente sentencia haya causado estado, éste Juzgado procederá a otorgar dicho título en su rebeldía.

**TERCERO.-** Una vez que cause ejecutoria esta sentencia, deberá expedirse a la parte actora copia certificada de la misma, previo pago de derechos.

**CUARTO.-** 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.-** Así lo resolvió y firmó electrónicamente la Ciudadana **Licenciada \*\*\*\*\***, Jueza del Juzgado Segundo de Primera Instancia de lo Civil del Quinto Distrito Judicial en el Estado, quien actúa asistida del Ciudadano **Licenciado \*\*\*\*\***, Secretario de Acuerdos que autoriza y da fe, quienes firman electrónicamente, en virtud de lo previsto por el Acuerdo General 32/2018, así como el punto de acuerdo quinto del Acuerdo General 11/2020 y reiterado por el Oficio SEC/1215/2020, de la Secretaría Ejecutiva del Consejo de la Judicatura del Estado, de fecha siete de mayo de dos mil veinte.

**C. JUEZA**

**C. SECRETARIO DE ACUERDOS**

Enseguida se publicó la Sentencia en lista del día.- CONSTE.

*La Licenciada SUSANA CAVAZOS VELA, Secretaria Proyectista, adscrita al JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL QUINTO DISTRITO, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución (242) dictada el (LUNES, 1 DE SEPTIEMBRE DE 2025) por el JUEZ, constante de (18) fojas útiles. Versión pública a la que de conformidad con lo previsto en los artículos 3 fracciones XVIII, XXII, y XXXVI; 102, 110 fracción III; 113, 115, 117, 120 y 126 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Tamaulipas, y trigésimo octavo, de los Lineamientos generales en materia de clasificación y desclasificación de la información, así como para la elaboración de versiones públicas; se suprimieron: (el nombre de las partes, el de sus representantes legales, sus domicilios, y sus demás datos generales, y seguir el listado de datos suprimidos) información que se considera legalmente como (confidencial, sensible o reservada) por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.*

Documento en el que de conformidad con lo previsto en los artículos 3 fracciones XXIV; 90, 91 fracción III; 97, 98, 100, 103, 108 Y 109 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 Sesión de Instalación del nuevo Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 29 de abril de 2026.