



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

Sentencia 12 (Doce)

-----En Padilla, Tamaulipas; a veintiocho de noviembre del dos mil diecinueve (2019).-----

-----Visto para resolver los autos en materia civil identificados con el número **007/2019**, relativos al **juicio sumario civil sobre otorgamiento y firma de escritura** promovido por ***** *****, en contra de ***** *****, en calidad de legítima heredera.

-----Resultando-----

-----**Único.**- Por escrito que fuera presentado el nueve (09) de mayo de dos mil diecinueve (2019), compareció el promovente ***** *****, interponiendo el presente juicio en contra de ***** *****, reclamando lo inherente a la acción ejercida; por lo que mediante auto de fecha catorce de mayo del dos mil diecinueve, se admitió a tramite la presente demanda, ordenándose el emplazamiento de la parte demandada, por lo que se giro atento exhorto al Juez competente en la ciudad de H. ***** *****, para la practica del mismo, el cual se realizo mediante diligencia actuarial de fecha diez de junio del dos mil diecinueve, previa cita de espera, por lo que una vez transcurrido el termino concedido a la parte demandada, sin que el C. ***** ***** *****, emita su contestación, motivo por el cual por auto del

dieciocho de septiembre del dos mil diecinueve, se declara la rebeldía del demandado, teniendo por contestada la misma en sentido afirmativo, y teniendo por señalados los estrados para oír y recibir notificaciones, abriéndose el negocio a prueba por el término de veinte días, por que dentro del termino establecido para el ofrecimiento y desahogo de las pruebas la parte actora oferto las siguientes: documentales publicas, documentales privadas, testimonial, confesional, instrumental de actuaciones y presuncion legal y humana, sin que la parte demandada ofreciera pruebas de su intención, asi como tampoco las partes produjeran alegaciones; finalmente el diecinueve (19) de noviembre del dos mil diecinueve, se citaron los presentes autos para dictar sentencia.-----

-----**Considerando:**-----

-----**Primero.**- En la especie tenemos que la actora reclama de la parte demandada el otorgamiento y firma de escritura de compraventa, celebrada con ***** *****, en base a la siguiente narrativa de hechos: “ Que bajo protesta de decir verdad, en fecha ***** celebre un contrato de compraventa con el señor ***** *****, respecto de un bien de su propiedad ubicado en el municipio de ***** , localizandose e identificandose con las



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

siguientes medidas y colindancias

***** tal y como lo demuestro con el documento que anexo al presente escrito mismo que fue firmado por el demandado en presencia de los testigos ***** que desde la fecha de adquisición de dicho predio entre en posesión del mismo en el cual he estado usufructuando y trabajando así mismo construyendo y haciendo mejoras de construcción, como existía confianza entre el demandado y el suscrito no hubo oportunidad en ese momento de firmar la escritura ante notario publico solamente el documento que se anexa a la presente demanda quedando formalmente el demandado de comparecer a firmar la compraventa ante notario publico unos días mas adelante debido a que tenia una urgencia de salir fuera del país cabe hacer mención que me pareció que era la oportunidad de hacerme del bien inmueble toda vez que se me hizo barato el precio que fue fijado en la cantidad de ***** tal y como se demuestra con el documento que se anexa a la

presente demanda dicha operación se llevó a cabo en esta ciudad capital en la fecha señalada anteriormente en un ***** a las 12:00 de día en presencia de los testigos ya mencionados líneas arriba; en ***** al demandado para ponernos de acuerdo para comparecer a firma la escritura ante notario publico pero lejos de acceder se negó rotundamente diciendo que si firmaba pero que le diera otro millón de pesos mas porque había sido muy poco lo que me había dado, siendo que ese no había sido el trato desde esa fecha hasta hoy en día he tratado de convencerlo de que firma la compraventa pero se ha negado rotundamente de forma la compraventa”.--

-----**Segundo.** Esta Autoridad es competente para conocer y resolver este procedimiento, con fundamento en el artículo 17, párrafo segundo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; al ser un Órgano Jurisdiccional así instituido por los artículos 100 de la Constitución Política Local; 2°, 3°, fracción II, inciso b), 7°, de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado.-----

-----Asimismo, es competente en los términos del artículo 173 del Código de Procedimiento Civiles del Estado, por razón de la materia civil al ser un Juzgado Mixto según lo establecen los artículos 38 bis, fracción I, 40, 41 bis, de la



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

referida Ley Orgánica de esta Institución, determinando el precedente numerales 35, fracción VII, de dicha Ley el grado de Instancia.-----

-----**Tercero.**- En relación a la vía deviene acertada de conformidad con lo preceptuado en el artículo 470, fracción II, del Código Adjetivo Civil del Estado. -----

-----**Cuarto.**- Por lo que hace al diverso presupuesto atinente a la legitimación en el proceso, la misma obra debidamente acreditada al tenor del artículo 40 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, al instar por sí misma la parte actora. Cabe agregar que su legitimación en la causa se colma en los términos del ordinal 50, dado que el ordinal 1303 del Código Civil lo faculta para exigir la formalidad en determinado contrato.-----

-----**Quinto.**- En la especie del caso, la acción deviene fundada, para lo cual es menester considerarlo preceptuado en el artículo 1303 del Código Civil del Estado que regula la acción ejercida.-----

Artículo 1303.- *Cuando la ley exija determinada forma para un contrato, mientras que éste no revista esa forma no será válido, salvo disposición en contrario; pero si la voluntad de las partes para celebrarlo consta de manera fehaciente,*

cualquiera de ellas puede exigir que se dé al contrato la forma legal.

-----De la anterior transcripción claramente se advierte de manera complementaria que para declarar fundada la acción de otorgamiento y firma de escritura o también conocida como acción proforma es necesario tomar en cuenta los elementos del contrato supuestamente pactado y que en la especie, al ser de compraventa, debe tomarse en cuenta los elementos que la ley exige para dicho contrato, los cuales se encuentran previstos en el artículo 1582 del referido Código Civil el que se transcribe.-----

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.*

-----De ambas disposiciones podemos concluir que para decretar fundada la acción, el actor debe justificar la existencia del contrato de compraventa, así como los elementos de la misma relativos a la cosa y su precio, quedando justificado que en efecto se pactó la porción del inmueble que refirió la actora y que el precio quedó entregado de su parte en dicho acto con la documental privada de fecha



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

cinco de octubre del dos mil doce, relativas al contrato y recibo de pago; instrumentos que por encontrarse suscritos por el demandado, amén que no fueron impugnadas, se les confiere valor probatorio pleno de conformidad con los artículos 398, 401 y 402 del Código de Procedimientos Civiles del Estado; consideraciones que guardan sustento con la tesis que se transcribe a continuación.-----

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 improbadamente el cumplimiento de tal elemento constitutivo y, consecuentemente, que exista convención que pudiera elevarse a escritura pública. TRIBUNAL COLEGIADO DEL DÉCIMO SÉPTIMO CIRCUITO.¹

----Abundando lo anterior, dichos documentos son de fecha cierta por razón de la fecha de expedición, en el cual se fija el objeto de la compraventa, el precio y la voluntad de los contratantes, tal como lo orienta la jurisprudencia que se transcribe.-----

DOCUMENTOS PRIVADOS DE FECHA

CIERTA. *Es verdad que conforme a lo dispuesto por el artículo 2034, fracción III del Código Civil, y las tesis de jurisprudencia emitidas, respectivamente, por la otrora Tercera Sala y la actual Primera Sala, ambas de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, cuyos rubros son:*

¹ Época: Novena Época. Registro: 172112. Instancia: Tribunales. Colegiados de Circuito. Tipo de Tesis: Aislada. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXVI, Julio de 2007. Materia(s): Civil. Tesis: XVII.26 C. Página: 2446



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

"DOCUMENTOS PRIVADOS, FECHA CIERTA DE LOS." e "INTERÉS JURÍDICO EN EL AMPARO, INEFICACIA DEL CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA DE FECHA INCIERTA, PARA ACREDITARLO.", los hechos que hacen cierta la fecha en un documento privado, son: la inscripción en el Registro Público de la Propiedad; la entrega del documento a un funcionario público en razón de su oficio, y la muerte de cualquiera de los que lo firmen. Sin embargo, la circunstancia de que el documento privado en sí no tenga alguna de esas características, no veda a quien lo exhibe de su derecho para acreditar, por cualquier otro medio, su certeza; pero esos hechos que se invoquen y demuestren deben ser tales, que de ello surja como consecuencia necesaria la existencia del documento al tiempo en que se verificaron, es decir, deben ser capaces de eliminar la posibilidad de que sea de una fecha diversa.²

-----Cabe aclarar que resulta innecesario acreditar el incumplimiento de los demandados en torno a su negativa de

²Época: Novena Época.Registro: 178462. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Tipo de Tesis: Jurisprudencia. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXI, Mayo de 2005. Materia(s): Civil,. Tesis: I.4o.C. J/20. Página: 1279.

formalizar la compraventa, ello en razón a que constituye un hecho negativo los cuales no son sujetos a prueba rigurosa como lo establece el artículo 274, fracción I, párrafo segundo del Código Adjetivo Civil del Estado; como innecesario resulta justificar que los enajenantes hubiesen sido propietarios del bien materia del contrato atento que la acción ejercida como se dijo anteriormente al estudiar la competencia en el considerando segundo de este fallo, es de naturaleza personal, de ahí que por economía procesal se prescinde del estudio de las documentales ofertadas para acreditar este punto, tales como título de propiedad nombre del esposo de la parte demandada y certificado registral de propiedad, amén que para enajenar, la propiedad constituye una condición para llevar a cabo ese contrato, lo cual se robustece con la siguiente tesis.

***COMPRAVENTA. PARA LA PROCEDENCIA
DE LA ACCION DE OTORGAMIENTO Y FIRMA
DE ESCRITURA, NO ES INDISPENSABLE QUE
SE ACREDITE LA PROPIEDAD DEL INMUEBLE.***

La acción de otorgamiento de escritura, que es de carácter personal, tiene como finalidad lograr que se obligue al demandado a otorgar formalmente el contrato de compraventa que con anterioridad se había celebrado sin las formalidades que establece



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

la ley. De esta forma, los hechos constitutivos de la acción de otorgamiento y firma de escritura, los cuales se traducen en la causa eficiente que le sirve de fundamento, son la celebración del contrato informal de compraventa y el cumplimiento de las obligaciones impuestas en el propio acuerdo de voluntades; así, por lo general, tratándose del comprador, la satisfacción del precio convenido, y del vendedor, la entrega de la cosa. Se trata de las condiciones esenciales de la relación en que se fundamenta la acción de otorgamiento de escritura, de tal manera que con su acreditamiento el actor demuestra la existencia de la obligación y su exigibilidad, circunstancias por las que le corresponde el ejercicio de la acción en examen. En cambio, la propiedad del inmueble objeto del contrato de que se trata, no es un hecho constitutivo de la acción de otorgamiento de escritura, toda vez que representa una condición genérica, normal y constante en todo negocio jurídico, consistente en la licitud del objeto del contrato, condición de validez, cuya falta debe ser probada por quien tenga interés en afirmarla, como lo es el tercero que, en su caso, se ostentara como

*dueño. OCTAVO TRIBUNAL COLEGIADO EN
MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.³*

-----Por lo anterior, aunado a que la parte demandada no se
excepcionó, lo cual conforme al artículo 268 del Código
Adjetivo Civil del Estado consiste en la admisión de los
hechos reclamados, es claro que constituye una confesión
ficta al tenor del ordinal 306, cuyo valor probatorio es pleno
atento el diverso 393 por contener los requisitos que el mismo
exige misma que dentro del periodo probatorio fuese
ofertada por el accionante y misma de la cual fuera declara
confeso mediante auto de fecha veintiuno de octubre del dos
mil diecinueve, derivado de la incomparecencia al desahogo
de la misma.-----

-----Por ello, con fundamento en el artículo 1303 del Código
Civil, deberá declararse fundada la acción, condenando a la
parte demandada que otorguen a la actora la escritura de
compraventa.-----

-----Asimismo, atendiendo que la acción instaurada es de
condena y adversa para los demandados, acorde al numeral
130 del Código Adjetivo Civil, se falla a favor de la actora para
que le hagan pago de las costas procesales. -----

³Época: Novena Época. Registro: 199603. Instancia: Tribunales Colegiados de
Circuito. Tipo de Tesis: Aislada. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su
Gaceta. Tomo V, Enero de 1997. Materia(s): Civil. Tesis: I.8o.C.68 C. Página: 443.

Primera Instancia Mixto del Décimo Distrito Judicial del
Estado, quien actúa con la *****
Secretaria de Acuerdos que autoriza y da fe.- DOY
FE.-----

JUEZ

SECRETARIA DE ACUERDOS

**-----Enseguida se publicó la presente sentencia en lista
de acuerdos de este día.- CONSTE.-----**

*El Licenciado(a) ***** Secretario de
Acuerdos, adscrito al JUZGADO MIXTO DEL DECIMO
DISTRITO, hago constar y certifico que este documento
corresponde a una versión pública de la resolución (número
de la resolución) dictada el (VIERNES, 29 DE NOVIEMBRE
DE 2019) por el JUEZ, constante de (número de fojas) fojas
útiles. Versión pública a la que de conformidad con lo previsto
en los artículos 3 fracciones XVIII, XXII, y XXXVI; 102, 110
fracción III; 113, 115, 117, 120 y 126 de la Ley de
Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado
de Tamaulipas, y trigésimo octavo, de los Lineamientos
generales en materia de clasificación y desclasificación de la
información, así como para la elaboración de versiones
públicas; se suprimieron: (el nombre de las partes, el de sus
representantes legales, sus domicilios, y sus demás datos*



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

generales, y seguir el listado de datos suprimidos) información que se considera legalmente como (confidencial, sensible o reservada) por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.

Documento en el que de conformidad con lo previsto en los artículos 3 fracciones XVIII, XXII, y XXXVI; 102, 110 fracción III; 113, 115, 117, 120 y 126 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Tamaulipas, se suprimió la información considerada legalmente como reservada o confidencial que encuadra en el ordenamiento mencionado.

Versión pública aprobada en la primera Sesión Ordinaria del ejercicio 2021 del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 29 de enero de 2021.