



REYNOSA, TAMAULIPAS, DE FECHA 08 OCHO DE MAYO DE 1992 MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y DOS.- EN CUANTO A LA PERSONA MORAL DENOMINADA \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*: B).- De \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* la cancelación de Gravámenes que se encuentra dentro del inmueble anteriormente descrito.-Y EN CUANTO A AMBOS DEMANDADOS: C).- El pago de los Gastos y Costas Judiciales que se originen con motivo de la tramitación del presente Juicio.-”-

- - - **SEGUNDO.**- En fecha **siete de septiembre de dos mil veinte**, encontrándose la demanda ajustada a derecho, se le dio entrada y se ordenó su registro en el Libro de Gobierno respectivo, y con las copias simples allegadas, debidamente requisitadas, se ordenó se corriera traslado a la parte demandada en su domicilio señalado, emplazándola para que dentro del término de diez días ocurrieran a éste juzgado a producir su contestación si a sus intereses conviniere.- Mediante auto de fecha **treinta de septiembre de dos mil veinte**, se declaró en rebeldía a la parte demandada, toda vez que no produjeron contestación a la demanda instaurada en su contra dentro del término que le fuera concedido, por lo que se fijó la litis y se abrió el presente juicio a pruebas por el término legal de diez días, divididos en dos períodos de cinco días cada uno, el primero para ofrecer y el segundo para desahogar las pruebas que legalmente fueran admitidas, certificando el cómputo respectivo la Secretaria de Acuerdos de éste Juzgado sobre su inicio y conclusión. En fecha **doce de noviembre de dos mil veinte**, se citó a las partes para oír sentencia, misma que se pronuncia al tenor de los siguientes: -

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

- - - **PRIMERO.**- Éste Juzgado es competente para conocer y decidir en el presente asunto, de conformidad en lo dispuesto en los artículos 101 y 102 de la Constitución Política del Estado de Tamaulipas, los ordinales 109, 113, 115,



172, 182, 185, 192, 195 y demás relativos del Código Procedimientos Civiles así como en los numerales 4°, 7° y 38 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, ambos ordenamientos vigentes en el Estado. -

- - - **SEGUNDO.-** Atendiendo lo anterior, tenemos que \*\*\*\* \* \*\*\*\* compareció por sus propios derechos, dentro del presente juicio, a demandar a las personas morales denominadas \*\*\*\* \* \*\*\*\* Y \*\*\*\* \* \*\*\*\*, ambas con residencia en ésta ciudad, el otorgamiento de escrituras definitivas y cancelación de gravámenes inscritos ante el Instituto Registral y Catastral que afectan el bien inmueble de su propiedad; por lo que en términos de lo que dispone el artículo 273 del Código de Procedimientos Civiles en vigor en el Estado, se procede a analizar las pruebas aportadas en el juicio.-

- - - A efecto de acreditar los elementos constitutivos de su acción la parte actora ofreció de su intención las siguientes pruebas:-

--- **DOCUMENTAL PRIVADA.-** Consistente en:

- - - 1.- Copia certificada por fedatario público de Situación del crédito a nivel individual a nombre de \*\*\*\* \* \*\*\*\*, de fecha 08 de diciembre de 2010, expedida por \*\*\*\* \* \*\*\*\*, respecto a la manzana 03, lote 21 de la colonia el olmo, sector Arboledas, de esta ciudad de Reynosa, Tamaulipas.-

- - - 2.- Copia certificada por fedatario público de Carta de Finiquito número 242, de fecha 31 de agosto de 2016, signada por \*\*\*\* \* \*\*\*\*, expedida a favor de \*\*\*\* \* \*\*\*\*, respecto del Lote 21-Veintiuno, Manzana 3-Tres, ubicado en calle Vicente Guerrero 121, del Fraccionamiento El Olmo, sector Arboledas en esta ciudad.-

- - - 3.- Copia certificada por fedatario público de Contrato de promesa de venta y obligación de compra, suscrito en ciudad Reynosa, Tamaulipas, en

fecha 15 de Diciembre de 1998, entre el promitente vendedor \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , en su carácter de promitente compradora, respecto al bien inmueble afecto al presente expediente.-

- - - Probanzas a las cuales se les concede pleno valor probatorio de acuerdo a lo que disponen los artículos 324, 329 y 398 del Código de Procedimientos Civiles en vigor en el Estado, al no haber sido objetados por la parte contraria.-

- - - Por su parte, los demandados \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , ambos con residencia en ésta ciudad, no ofrecieron de su intención probanza alguna.-

- - - **TERCERO.**- Al efecto tenemos que el Código Civil vigente en la Entidad en los artículos 1582 y 1583, relativo a la COMPRAVENTA, establece lo siguiente: *“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.”* *“Por regla general y tratándose de bienes determinados individualmente, la compraventa se perfecciona para las partes por el sólo acuerdo de las mismas sobre el bien y su precio, aunque el primero no haya sido entregado y el segundo cubierto.”* Por su parte los numerales 1613 fracción VII y 1624 Fracción I del citado ordenamiento legal refieren que: *“El vendedor está obligado...VII. A otorgar al comprador los documentos legalmente necesarios para acreditar el traslado de dominio, o los que exijan las leyes fiscales.”* *“El comprador está especialmente obligado... A pagar el precio del bien en el tiempo, lugar y forma convenidos o en los términos establecidos en este Título si nada se pactó al respecto”.* -

- - - Por otra parte, el Código Civil vigente en el Estado, en sus artículos 2314 y 2335 establecen: *“...La hipoteca necesaria durará el mismo tiempo que la obligación que con ella se garantiza”* *“ La hipoteca se extingue debiendo declararse judicialmente su cancelación, a petición de parte interesada en los siguientes casos: I... II.- Cuando se*



*extinga la obligación que sirvió de garantía, salvo los casos de hipoteca de propietario;” .-*

Así mismo los artículos 124, 126 fracción II y 128 de la Ley del Registro Público de la Propiedad y del Comercio prevén lo siguiente: *“Las inscripciones y anotaciones se cancelarán mediante la presentación de solicitud, acompañada del documento en que conste la extinción del derecho registrado, sea por la inscripción de la transferencia del dominio o derecho real inscrito a favor de otra persona, por confusión, por consentimiento de las partes, por declaración judicial o por disposición de la ley...” “ Podrá pedirse y deberá ordenarse, en su caso, la cancelación total cuando: II.- Se extinga también por completo el derecho inscrito o anotado...” “Cancelado un asiento se presume extinguido el derecho al que el mismo se refiere.” -*

- - - Al efecto, la parte actora exhibió el certificado de finiquito número 242, en donde \*\*\*\*\* hizo constar que \*\*\*\*\* entregó el pago total del precio pactado, con motivo de la vivienda ubicada en la calle Vicente Guerrero número 121, sobre el Lote 21 (VEINTIUNO), Manzana 03 (TRES) del Fraccionamiento “El Olmo”, Sector Arboledas, en esta ciudad; asimismo que la garantía hipotecaria podrá ser liberada en cuanto el crédito se haya individualizado.- Probanza a la cual se le concedió pleno valor probatorio de conformidad con lo que disponen los artículos 324, 329, 330 y 398 del Código de Procedimientos Civiles en vigor en el Estado, al no haber sido impugnada por la parte demandada, por lo que se tiene por acreditado la existencia del Contrato de Promesa de Compraventa celebrado entre las partes contendientes que implica derechos y obligaciones correlativas, por lo que se concluye que \*\*\*\*\* adquirió en compraventa el inmueble materia del presente juicio, asimismo el pago total del precio pactado, lo cual se encuentra liquidado, procediéndose entonces a la liberación del gravamen, tal y como lo justifica la actora con la documental que obra a foja 7-siete del

cuaderno principal, y al no haber sido objetada por la parte contraria, es por lo que queda plenamente acreditado que la entonces compradora cumplió con su obligación de pago conforme a lo pactado.-

- - - Por otra parte, se presume la negativa de otorgar la escritura y firma correspondiente, ésto se justifica en atención a que a las demandadas, las personas morales denominadas \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\* , ambas con residencia en ésta ciudad, se les acusó la rebeldía al no dar contestación a la demanda incoada en su contra, no obstante que fueron debidamente emplazadas a juicio; por lo que se les tuvo por admitidos los hechos de la demanda en sentido afirmativo, puesto que no se encontraban impedidas de ejercer su derecho en primera instancia de contestar la demanda y en segunda de allegar oportunamente pruebas que de manera directa estuvieran orientadas a destruir total o parcialmente la procedencia de la acción, por lo que, al no existir prueba en contrario, se acredita que la parte demandada se rehúsa en otorgar la firma y escrituración a favor de la parte compradora \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*.-

Teniendo senda aplicación a lo antes expuesto, el contenido de la tesis jurisprudencial que se transcribe a continuación: - *“Novena Época.-Núm. de Registro: 167289.- Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Jurisprudencia. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXIX, Mayo de 2009.- Materia(s): Civil.- Tesis: I.3o.C. J/60.- Página:949.- CONFESIÓN FICTA. PUEDE POR SÍ SOLA PRODUCIR VALOR PROBATORIO PLENO, SI NO SE DESTRUYE SU EFICACIA CON PRUEBA EN CONTRARIO.- La correcta valoración de la prueba de confesión ficta debe entenderse en el sentido de que establece una presunción favorable al articulante y contraria a los intereses de la absolvente, que debe de ser destruida con prueba en contrario y en tanto no se advierta algún elemento de convicción que desestime la confesión ficta, ésta puede adquirir la eficacia suficiente para demostrar los hechos que se pretendieron probar en el juicio respectivo, sin que sea obstáculo a lo anterior la*



*circunstancia de que al contestar la demanda la parte demandada hubiera negado los hechos en que se apoyó esa pretensión, toda vez que el silencio del absolvente quien se niega de alguna manera por su incomparecencia a ser interrogado y a prestar espontáneamente su declaración en relación con los hechos sobre los que se le cuestionan, es demostrativo de la intención de eludir la contestación de hechos fundamentales controvertidos en el juicio respectivo.-*

- - - Por lo que, ante dichas circunstancias y al no existir ninguna obligación de pago por parte de \*\*\*\*\* con las demandadas, las personas morales denominadas \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\* , ambas con residencia en ésta ciudad, es por lo que se encuentra plenamente facultado para reclamar el otorgamiento de escrituras definitivas y cancelación de gravámenes inscritos ante el Instituto Registral y Catastral que afectan el bien inmueble de su propiedad, afecto al presente expediente; en consecuencia: -

- - - **CUARTO.-** Se declara procedente el presente Juicio Sumario Civil sobre Otorgamiento de Escritura y Cancelación de Gravamen, promovido por \*\*\*\*\* , por sus propios derechos, en contra de las personas morales denominadas \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\* , ambas con residencia en ésta ciudad; toda vez que la parte actora justificó los elementos constitutivos de su acción y la demandada fue declarada en rebeldía, por ende: -

- - - Se condena a \*\*\*\*\* , por medio de su representante legal, al otorgamiento y firma de la Escritura que ampare la Compraventa, que celebró en esta ciudad, en fecha 15 de Diciembre de 1998, con \*\*\*\*\* , respecto de un bien inmueble ubicado en la calle Vicente Guerrero Número 121, sobre el Lote 21 (veintiuno), de la Manzana 03 (tres), del Fraccionamiento El Olmo, Sector Arboledas, de ciudad Reynosa, Tamaulipas; con una superficie de 144.00 metros cuadrados; contando con las siguientes

medidas y colindancias: Al Norte 8.00 m.l. con calle Vicente Guerrero; Al Sur con 8.00 m.l. con Lote número 22; Al Este 18.00 m.l. con lote número 23; y Al Oeste 18 m.l. con Lote número 19; escritura que deberá efectuarse con la liberación de gravamen que en su individualización corresponda.-

- - - Se concede a \*\*\*\*\*, el término de cinco días a partir de que cause ejecutoria ésta sentencia, para que otorgue de manera voluntaria la firma de la escritura referida a favor de \*\*\*\*\*, ante la Notaría Pública que previamente elija la parte actora, en la inteligencia de que en caso de no hacerlo en el término indicado, éste Juzgado la otorgará en su rebeldía.-

- - - Se ordena la Cancelación del gravamen inscrito a favor de \*\*\*\*\*, ante el Instituto Registral y Catastral del Estado con sede en Reynosa, Tamaulipas, que pese sobre el inmueble, ubicado en la calle Vicente Guerrero Número 121, sobre el Lote 21 (veintiuno), de la Manzana 03 (tres), del Fraccionamiento El Olmo, Sector Arboledas, de ciudad Reynosa, Tamaulipas; con una superficie de 144.00 metros cuadrados, el cual se encuentra debidamente inscrito en la Sección I, Número 44715, Legajo 895, de fecha 08 de mayo de 1992, municipio de Reynosa, Tamaulipas; predio que es propiedad de \*\*\*\*\*.-

- - - Una vez que la presente sentencia cause firmeza, gírese atento oficio al \*\*\*\*\*, con residencia en ésta ciudad, a efecto de que proceda a la cancelación del referido asiento existente en el inmueble propiedad de la parte actora en términos de lo dispuesto en el artículo 126 fracción II de la Ley del Registro Público de la Propiedad Inmueble y del Comercio. -

- - - Se condena a la parte demandada al pago de los gastos y costas que la actora haya erogado con motivo de la tramitación del presente juicio, por



en caso de no hacerlo en el término indicado, éste Juzgado la otorgará en su rebeldía.-

- - - **CUARTO.-** Se ordena la Cancelación del gravamen inscrito a favor de \*\*\*\*\* , ante el Instituto Registral y Catastral del Estado con sede en Reynosa, Tamaulipas, que pese sobre el inmueble, ubicado en la calle Vicente Guerrero Número 121, sobre el Lote 21 (veintiuno), de la Manzana 03 (tres), del Fraccionamiento El Olmo, Sector Arboledas, de ciudad Reynosa, Tamaulipas; con una superficie de 144.00 metros cuadrados, el cual se encuentra debidamente inscrito en la Sección I, Número 44715, Legajo 895, de fecha 08 de mayo de 1992, municipio de Reynosa, Tamaulipas; predio que es propiedad de \*\*\*\*\* .-

- - - **QUINTO.-** En su momento procesal oportuno, gírese atento oficio al \*\*\*\*\* , con residencia en ésta Ciudad, a efecto de que proceda a la cancelación de el referido asiento existente en el inmueble propiedad de la parte actora.-

- - - **SEXTO.-** Se condena a la parte demandada al pago de los gastos y costas que la actora haya erogado con motivo de la tramitación del presente juicio, por haberles sido adverso éste fallo, de conformidad con el artículo 130 del Código de Procedimientos Civiles en vigor Estado, previa su regulación en la vía incidental.-

- - - Se precisa que la presente sentencia solo es firmada 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.-



- - - **NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.**- Así lo resolvió y firma la **LICENCIADA MARIA DEL ROSARIO JUDITH CORTÉS MONTAÑO** Jueza Tercera de Primera Instancia de lo Civil del Quinto Distrito Judicial en el Estado, quien actúa con Secretaria de Acuerdos **LICENCIADA MA. LETICIA JAUREGUI ZAVALA**, que autoriza y da fe.- - - - -**DOY FE.**- - - - -

**LIC. MARIA DEL ROSARIO JUDITH CORTÉS MONTAÑO**

**JUEZA**

**LIC. MA. LETICIA JAUREGUI ZAVALA**

**SECRETARIA DE ACUERDOS**

- - - Enseguida se publicó en lista del día.- - **CONSTE.**- Doy fe.-  
**L'MCM/L'MLJZ/L'NABM**

*El Licenciado(a) NORMA ADRIANA BLANCO MOLINA, Secretario Proyectista, adscrito al JUZGADO TERCERO CIVIL DEL QUINTO DISTRITO, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución (número de la resolución) dictada el (MARTES, 24 DE NOVIEMBRE DE 2020) 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 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.