

**Sentencia número 59/2021**

GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

En la Heroica Ciudad de Matamoros, Tamaulipas, a **veinticuatro** de **marzo** de dos mil veintiuno.

Visto, para resolver el expediente **387/2020**, relativo al juicio sumario civil sobre otorgamiento de escritura, promovido por \*\*\*\*\* , por conducto de su albacea, \*\*\*\*\* en contra del \*\*\*\*\* , y,

**Resultando**

**Primero.-** Mediante escrito recibido en la oficialía de partes acudió ante este juzgado \*\*\*\*\* , por conducto de su albacea \*\*\*\*\* , promoviendo juicio sumario civil sobre otorgamiento de escritura en contra del \*\*\*\*\* , de quien reclamó, lo siguiente:

*“El otorgamiento de escritura de compraventa a favor de la sucesión intestamentaria del extinto \*\*\*\*\* respecto de un lote de terreno y construcción que se identifica como lote número 7 siete de la manzana 32 treinta y dos y que ubica en el Andador \*\*\*\*\* número 19 diecinueve entre Calle \*\*\*\*\* del Fraccionamiento \*\*\*\*\* , el cual reporta una superficie de 101.00 metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias, al Norte en 5,94. cinco punto noventa y cuatro metros lineales con el lote número 26 veintiséis; Al Sur en 5,94. cinco punto noventa y cuatro metros lineales con el Andador \*\*\*\*\* al Este en 17.00 diecisiete metros lineales con el lote número 8 ocho y Al Oeste en 17.00 diecisiete metros lineales con el lote número 6 seis, bien inmueble que se encuentra inscrito ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Tamaulipas a favor del \*\*\*\*\* e identificado como finca número 141,740 ciento cuarenta y un mil setecientos cuarenta, hecho que se acredita con el certificado informativo emitido por el precitado instituto Registral el día 24 veinticuatro de Septiembre de 2020 dos mil veinte, cuya documental acompaño en original como anexo número dos.”.*

Para ello, se basó en el relato de hechos contenidos en su demanda, citó las disposiciones legales que consideró aplicables, concluyó con puntos petitorios, anexando a su escrito los documentos que estimó conducentes y exhibió copias de traslado.

**Segundo.-** En el auto de radicación se acordó tener por recibida la demandada presentada por la parte actora y admitiéndose a trámite la

demanda, ordenándose formar el expediente respectivo y emplazar a juicio a la parte demandada en el domicilio señalado por la referida parte actora para tal finalidad, con las copias simples del escrito de demanda y de los documentos anexados a la misma, debidamente sellados y rubricados, para que dentro del plazo de diez días, luego de que fuera emplazada, produjera contestación conforme a lo que a sus derechos conviniera.

**Tercero.-** En las actas de emplazamiento, el actuario adscrito a este Cuarto Distrito Judicial en el Estado, hizo constar la diligencia que practicó para llamar a juicio al instituto demandado, en donde precisó que se cercioró del lugar correcto por los anuncios oficiales de esta localidad, así como por el dicho de la persona que manifiesto llamarse \*\*\*\*\* y ser empleada del demandado; por lo que el **actuario** procedió a emplazar a la parte demandada, corriéndole el traslado de ley, para que dentro del término de diez días produjera su contestación si a sus intereses conviniera, firmando en el acta correspondiente a dicha diligencia los que en ella intervinieron y quisieron hacerlo.

**Cuarto.-** La parte demandada no produjo contestación dentro del plazo de los diez días concedidos para ello, a pesar de haber sido emplazada como consta en autos; por ende se le declaró en rebeldía y por perdido el derecho que dejó de ejercer dentro del término de ley, teniéndosele por admitidos salvo prueba en contrario, los hechos de la demanda que se dejaron de contestar.

**Quinto.-** Se abrió el juicio a pruebas por el término de veinte días comunes a las partes; los primeros diez días para ofrecer y los diez días restantes para recibirlas y desahogarlas, constando en autos el cómputo probatorio correspondiente.

**Sexto.-** Ninguna de las partes formuló alegatos de su intención; por ende se ordenó citar a las partes para oír sentencia, la cual se emite en los términos siguientes:

### **Considerando**



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

**Primero.-** El suscrito, Juez Primero de Primer Instancia de lo Civil del Cuarto Distrito Judicial en el Estado, es competente para conocer y resolver el presente asunto, de conformidad con los artículos 14, párrafo II y 16, párrafo I, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 173, 185 y 192, fracción II, del código procesal civil del Estado de Tamaulipas; y, 38, fracción II, de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Tamaulipas.

**Segundo.-** La vía sumaria en que se siguió este juicio, es la correcta en términos del artículo 470, fracción II del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

**Tercero.-** La parte actora, \*\*\*\*\* , por conducto de su albacea, \*\*\*\*\* reclama el otorgamiento en escritura pública, respecto del bien inmueble propiedad del demandado, \*\*\*\*\* , identificado como lote 7, manzana 32, ubicado en el andador \*\*\*\*\* , número 19, entre \*\*\*\*\* y San Juan, del fraccionamiento \*\*\*\*\* , de esta ciudad, con superficie de 101.00 metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: al Norte, en 5.94 metros, con lote 26; al Sur, en 5.94 metros, con andador \*\*\*\*\*; al Este, en 17.00 metros, con lote 8; y, al Oeste, en 17.00 metros, con lote 6; inmueble que se encuentra inscrito en el Instituto Registral y Catastral como finca número \*\*\*\*\* , de este municipio; lo anterior, ya que como base de su acción aduce, en esencia, lo siguiente:

- Que solicitó un crédito para la adquisición de una vivienda al instituto demandado, en el mes de enero del mil novecientos noventa y uno, lo cual le fue aprobado el ocho de abril de ese mismo año, asignándosele la vivienda objeto de este juicio (puntos de hechos 1, 2, 3 y 4);
- Que en razón de que el descuento al salario del trabajador \*\*\*\*\* se inició el día treinta de junio de mil novecientos noventa y uno, habiéndose cubierto el total del adeudo con fecha catorce de agosto de dos mil ocho, es innegable que dicho crédito se encuentra liquidado, según lo acredita con el estado de cuenta histórico, que anexa con la demanda (puntos de hechos 5 y 6); y,
- Que \*\*\*\*\* falleció el doce de julio de dos mil doce, por lo que se promovió el correspondiente juicio sucesorio para regularizarse dicho lote de terreno, cubriéndose el impuesto predial respectivo (puntos de hechos 7 y 8).

La parte demandada no produjo contestación, a pesar de haber sido emplazada para ello.

**Cuarto.-** Precisado lo anterior, se procede a abordar el estudio de la acción con vista de las pruebas aportadas por la parte actora, para lo cual, se advierte que en el auto de fecha veinte de enero del año dos mil veintiuno, se le admitió, a título de prueba, el siguiente material probatorio:

1).- Documental pública consistente en las copia certificada de la resolución emitida el día siete de de julio de dos mil quince, por el Juzgado de Primera Instancia Mixto del Octavo Distrito Judicial con residencia en la ciudad de Xicoténcatl, Tamaulipas, respecto del expediente número \*\*\*\*\*, así como la constancia de aceptación del cargo de albacea expedida por el tribunal mencionado el día diecisiete de agosto de dos mil quince;

2).- Documental pública consistente en el original de la carta de asignación de vivienda, expedida con el ocho de abril de mil novecientos noventa y uno, por el Instituto del Fondo Nacional para la Vivienda de los Trabajadores;

3).- Documental pública consistente en en la constancia emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de la Presidencia Municipal de la Ciudad de Matamoros, Tamaulipas;

4).- Documental pública consistente en en la copia certificada del plano signado por el Instituto Registral y Catastral del Estado de Tamaulipas;

5).- Documental pública consistente en estado de cuenta histórico expedido por la demandada, el día uno de agosto de dos mil veinte;

6).- Documental pública consistente en el aviso de suspensión de descuentos de fecha veinticinco de septiembre de dos mil nueve, signado por el gerente de fiscalización del Instituto del Fondo para la Vivienda de los Trabajadores;



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

7).- Documental pública consistente en el certificado expedido el día veinticuatro de septiembre de dos mil veinte por el Instituto Registral y Catastral del Estado, con residencia en ésta ciudad;

8).- Presuncional en su doble aspecto legal y humano, consistente en la deducción que se haga un hecho conocido para llegar a la verdad de otro desconocido.

Documentos que tienen valor probatorio conforme a los artículos 324, 325, 397 y 398 en relación con el 392, del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas.

9).- Además del elemento probatorio que antecede, obra en autos la confesión ficta relativa al reconocimiento tácito por parte del instituto demandado, al incurrir en rebeldía, debiéndose tener como ciertos los hechos sobre los cuales no generaron explícita controversia.

Prueba a la que se le concede valor probatorio pleno de conformidad con lo establecido por el artículo 268 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, toda vez que no se advierte la existencia de pruebas en contrario que desvirtúen las manifestaciones realizadas por la parte actora en su escrito de demanda, respecto de los hechos en los cuales hizo descansar sus pretensiones.

**Quinto.-** Realizado el análisis de la acción ejercida y de las pruebas aportadas por la parte actora, se arriba a la conclusión de que la misma resulta fundada.

Así se considera, porque la acción proforma ejercida por la parte actora 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, cuya celebración alude la parte actora entendió con la demandada, respecto del bien inmueble

materia de este juicio, para que proceda dicha acción debe acreditarse 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 improbadado el cumplimiento de dicho elemento constitutivo y, consecuentemente, que exista convención que pudiera elevarse a escritura pública.

En el particular, con las probanzas aportadas por la parte actora, se advierte y acredita, que ésta celebró con la institución demandada un contrato de compraventa, respecto del bien inmueble identificado como lote 7, manzana 32, ubicado en el andador \*\*\*\*\*, número 19, entre \*\*\*\*\* y San Juan, del fraccionamiento \*\*\*\*\*, de esta ciudad, con superficie de 101.00 metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: al Norte, en 5.94 metros, con lote 26; al Sur, en 5.94 metros, con andador \*\*\*\*\*; al Este, en 17.00 metros, con lote 8; y, al Oeste, en 17.00 metros, con lote 6; inmueble que se encuentra inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado como finca número \*\*\*\*\*, de este municipio; el cual, se encuentra liquidado en su totalidad.

Lo anterior se acredita específicamente tanto con la carta de asignación como con el aviso de suspensión de descuentos, ambos, respecto del bien inmueble objeto de este juicio; documentos de valor probatorio ya señalado y cuya eficacia prueba, que la institución demandada asignó dicha propiedad al actor y que ha recibió de parte de éste el pago total por concepto de compraventa, respecto del mismo; sin que exista en autos elemento probatorio alguno que demuestre el otorgamiento de la correspondiente escritura pública por parte de la demandada; antes, la confesión ficta a cargo del demandado, resulta útil para demostrar lo fundado de la acción interpuesta en su contra, específicamente, lo relativo a que la actora afirma que compró a aquel el bien materia de este juicio, que asegura ya liquidó; en virtud de que éste hecho, en que se hizo descansar la acción, se tuvo por admitido, ante la rebeldía del demandado, de conformidad con el artículo 268 del código procesal civil del Estado, que dispone, que en casos de declaración de rebeldía, por falta de contestación se tendrán por admitidos los hechos de la demanda que se dejaron de contestar, sin que en autos exista prueba que desvirtúe dicha presunción de certeza.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

Es orientador, el criterio sustentado del Octavo Tribunal Colegiado de Circuito del Centro Auxiliar de la Primera Región, con residencia en Naucalpan de Juárez, Estado de México, Numero de Registro 2015342, Décima Época, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tesis (I Regional) 80.1 C (10a.), Libro 47, Octubre de 2007, Tomo IV, Pagina 2430, Tesis Aislada. Materia Civil, con rubro y texto siguiente:

*“DEMANDA. SU FALTA DE CONTESTACIÓN IMPLICA TENER POR ADMITIDOS LOS HECHOS AFIRMADOS POR EL ACTOR (INTERPRETACIÓN DEL ARTÍCULO 228 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE AGUASCALIENTES). Del precepto citado se advierte que el legislador impuso al demandado la obligación de contestar la demanda, refiriéndose a todos y cada uno de los hechos, afirmándolos, negándolos, expresando los que ignore por no ser propios, o refiriéndolos como crea que tuvieron lugar, y que se tendrán por admitidos sobre los que el demandado no suscitare explícitamente controversia, sin admitirse prueba en contrario. Ahora bien, los numerales 223 a 233 del ordenamiento mencionado, que regulan "la demanda y su contestación", no contienen precepto específico que establezca la consecuencia de la falta de contestación de la demanda (como lo hacen otras legislaciones), por lo que, en el supuesto de que el demandado no asumiera esa carga procesal, a pesar de haber sido emplazado, la consecuencia es que se tengan por admitidos los hechos afirmados por el actor, atento al principio que dice: "donde la ley no distingue, el juzgador no debe hacerlo.".*

Luego, si por disposición expresa del artículo 1653, párrafo segundo, del Código Civil para el Estado de Tamaulipas se establece que deben de constar en escritura pública los contratos por los cuales se transfiera el dominio de bienes inmuebles.

Entonces, deviene inconcuso que debe proceder la acción proforma intentada por la ahora demandante. Tiene aplicación, en apoyo a lo anterior, lo siguiente:

*“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. TRIBUNAL COLEGIADO DEL DÉCIMO SÉPTIMO CIRCUITO.*

Por lo tanto, sin mayores consideraciones que agregar, deberá declararse fundada la acción sobre otorgamiento de contrato de compraventa y firma de escritura ejercida en este juicio, promovido por \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\* y, por ende, condenarse a éstos al otorgamiento de la escritura definitiva a favor de la parte actora, debiéndose para tal efecto protocolizar las principales constancias exhibidas en este controvertido ante el notario público de su elección, a fin de que se lleve a cabo la firma de la escritura de propiedad correspondiente; apercibida dicha parte demandada que en caso de no cumplir con esta sentencia, este juzgador la otorgará en su rebeldía, de conformidad el artículo 656 de la ley procesal civil local.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, y con apoyo además en los artículos 105 fracción III, 109, 113 y 118 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, es de resolverse y se:

### **Resuelve**

**Primero.-** Resultó fundada la acción sobre otorgamiento de contrato de compraventa y firma de escritura ejercida en este juicio, promovido por \*\*\*\*\* , por conducto de su albacea, \*\*\*\*\* en contra del \*\*\*\*\* , por ende.-

**Segundo.-** Se condena al \*\*\*\*\* al otorgamiento de la escritura pública a favor de \*\*\*\*\* , por conducto de su albacea, \*\*\*\*\* , respecto del bien inmueble identificado como lote 7, manzana 32, ubicado en el andador \*\*\*\*\* , número 19, entre \*\*\*\*\* y San Juan, del fraccionamiento \*\*\*\*\* , de esta ciudad, con superficie de 101.00 metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: al Norte, en 5.94 metros, con lote 26; al Sur, en 5.94 metros, con andador \*\*\*\*\*; al Este, en 17.00



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

metros, con lote 8; y, al Oeste, en 17.00 metros, con lote 6; inmueble que se encuentra inscrito en el Instituto Registral y Catastral como finca número \*\*\*\*\*, de esta ciudad; debiéndose para tal efecto protocolizar las principales constancias exhibidas en este juicio ante el notario público de su elección, a fin de que se lleve a cabo la firma de la escritura de propiedad; apercibido el demandado que en caso de no cumplir con la presente sentencia, este juzgador otorgará dicha escritura en su rebeldía.

**Notifíquese personalmente.** Así lo resolvió el licenciado Gastón Ruiz Saldaña, Juez Primero de Primera Instancia de lo Civil del Cuarto Distrito Judicial en el Estado, quien actuando asistido de la licenciada Claudia Patricia Escobedo Jaime, Secretaria de Acuerdos que autoriza y da fe, lo firman eléctricamente, 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 Secretaria Ejecutiva del Consejo de la Judicatura del Estado, de fecha siete de mayo de dos mil veinte.

Enseguida se publicó y fijó en lista del día en el expediente 387/2020. Conste.

**L'G/L'CPEJ/L'JINV.**

*El Licenciado JONATHAN ISAIAS NAVARRO VASQUEZ, Secretario Proyectista, adscrito al JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CUARTO DISTRITO, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución (59/2021) dictada el (MIÉRCOLES, 24 DE MARZO DE 2021) por el JUEZ, constante de (9) 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 Séptima Sesión Extraordinaria 2021 del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 16 de julio de 2021.