



SENTENCIA 101 (CIENTO UNO)

- - - Ciudad Reynosa, Tamaulipas, **dieciocho de junio de dos mil veintiuno.-**

- - - **V I S T O S** para resolver en definitiva los autos que integran el expediente número **0138/2021**, relativo al Juicio Sumario Civil sobre Otorgamiento de Escritura, promovido por ***** por sus propios derechos en contra de ***** , ***** y ***** ; y -

RESULTANDOS

- - - **PRIMERO.-** Mediante escrito recibido en fecha **treinta de marzo de dos mil veintiuno**, compareció ante éste Juzgado ***** por sus propios derechos, promoviendo Juicio Sumario Civil sobre Otorgamiento de Escritura, en contra de ***** y ***** , de quienes reclamó las siguientes prestaciones: "" A).- El otorgamiento de la escritura definitiva de Compra-Venta Libre de Gravamen respecto de un bien inmueble identificado como: ***** 2 (cien metros noventa y ocho centímetros cuadrados), con las siguientes medidas y colindancias: ***** Calle Sierra Gorda; AL OESTE: En 5.94 m con terreno de la manzana 49.-

Dicho bien inmueble se encuentra Inscrito en el Instituto Registral y Catastral de la ciudad de Reynosa, Tamaulipas, bajo los siguientes datos de registro: S***** , DE FECHA 17 DE MARZO DE 1993, MUNICIPIO DE REYNOSA, TAMAULIPAS; AHORA FINCA ***** , MUNICIPIO DE REYNOSA, TAMAULIPAS.-""

HECHOS: 1.- En Fecha 22 de Junio del año 1994, mis ahora demandados los señores ***** y de su esposa la SRA. ***** y la SRA ***** llevaron a cabo la celebración de un CONTRATO DE COMPRA VENTA, como lo acredito con el CONTRATO que en copia certificada anexo a la presente demanda, sobre el bien inmueble identificado

como:*****
*****2 (cien metros noventa y ocho centímetros cuadrados), con las siguientes medidas y colindancias: ***** Calle Sierra Gorda; AL OESTE: En 5.94 m con terreno de la manzana 49. Dicho bien inmueble se encuentra Inscrito en el Instituto Registral y Catastral de la ciudad de Reynosa, Tamaulipas, bajo los siguientes datos de registro: S***** , DE FECHA 17 DE MARZO DE 1993, MUNICIPIO DE REYNOSA, TAMAULIPAS; AHORA FINCA NUMERO ***** , MUNICIPIO DE REYNOSA. TAMAULIPAS.-

2.- Con fecha 19 de Abril del 2010, el suscrito y mi ahora demandada la SRA. ***** llevamos a cabo CONTRATO DE CESION DE DERECHOS DE PROPIEDAD ante la fe del Lic***** , Notario Público número ** de la ciudad de Reynosa, Tamaulipas, sobre el bien inmueble objeto de la presente demanda mismo que describo a continuación: Lote Número 13 (trece), de la Manzana 49 (cuarenta y nueve), del Fraccionamiento Las Fuentes Sección Lomas en esta Ciudad de Reynosa, Tamaulipas, con una superficie total de 100.98 M2 (cien metros noventa y ocho centímetros cuadrados), con las siguientes medidas y colindancias: ***** Calle Sierra Gorda; AL OESTE: En 5.94 m con terreno de la manzana 49.

Dicho bien inmueble se encuentra Inscrito en el Instituto Registral y Catastral de la ciudad de Reynosa, Tamaulipas, bajo los siguientes datos de registro: S*****MUNICIPIO DE REYNOSA. TAMAULIPAS; AHORA FINCA NUMERO***** MUNICIPIO DE REYNOSA, TAMAULIPAS.

2.- Ahora bien, dicho inmueble fue liquidado conforme a lo establecido en la CLAUSULA SEGUNDA del CONTRATO DE CESION DE DERECHOS DE PROPIEDAD anteriormente



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

3

descrito, que a la letra dice: SEGUNDA. El presente Contrato de Cesión de Derechos de Propiedad es Oneroso, por lo que el precio que las partes fijan como legal y justo, lo es la cantidad de \$200.000.00 M.N. (DOSCIENTOS MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL).

3.- Cabe mencionar a Usted C. Juez, que el suscrito acudió a solicitar a mis ahora demandados la escritura definitiva a favor del suscrito, manifestándome que en este momento no les es posible otorgármela negándose a darme más explicaciones motivo por el cual me veo en la imperiosa necesidad de demandar por esta vía, exigiendo la ESCRITURA DEFINITIVA LIBRE DE GRAVAMEN de los multicitados bienes inmuebles.-”

- - - **SEGUNDO.-** En fecha **siete de abril de dos mil veintiuno**, 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, emplazándolos para que dentro del término de diez días ocurrieran a éste juzgado a producir su contestación si a sus intereses conviniera.- Mediante auto de fecha **seis de mayo de dos mil veintiuno**, 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. Se citó a las partes para oír sentencia, misma que se pronuncia al tenor de los siguientes: -

CONSIDERANDOS

L'MCM / L'LJZ / MCM

- - - **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 4º, 7º 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 ***** , ***** y ***** , el otorgamiento de escritura definitiva; por lo que en términos de lo que dispone el artículo 273 del Código de Procedimientos Civiles 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 contrato de cesión de derechos de propiedad, realizado en esta ciudad, en fecha 19 de abril de 2010, entre ***** , en su carácter de Cedente y ***** , en su carácter de Cesionario, respecto al bien inmueble afecto al presente expediente, el cual fue ratificado ante la fe del licenciado ***** con ejercicio en esta ciudad.-

- - - 2.- Copia certificada por fedatario público de Contrato de Compraventa, realizado en esta ciudad, en fecha 22 de junio de 1994, entre ***** y ***** , en su carácter de vendedores y ***** en su



carácter de compradora, siendo el objeto de dicha compraventa el inmueble en litigio en el presente asunto, siendo el precio de la operación la cantidad de \$11,000.00 (ONCE MIL NUEVOS PESOS 00/100 M.N.) por lo que desde ese momento entró en posesión del inmueble.-

- - - 3.- Copia certificada por fedatario público de Certificado de fecha 25 de marzo de 2021, expedido por el Instituto Registral y Catastral del Estado de Tamaulipas, respecto a la Finca número***** cuyo titular lo es *****
*****, casado con ***** *****, advirtiéndose la existencia de un Gravamen por hipoteca a favor de *****.-

- - - 4.- Copias certificadas por notario público de cuatro comprobantes de depósito, de fechas diversas, por la cantidad cada uno de ellos de \$462.79 (CUATROCIENTOS SESENTA Y DOS PESOS 79/100 M.N.), a favor de ***** , por el crédito número *****.-

- - - 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, al no haber sido objetados por la parte contraria.-

- - - **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES.-** La cual la hizo consistir en el contenido del escrito de demanda y en general de todas y cada una de las actuaciones derivadas del presente contencioso. A la cual se le concede pleno valor probatorio de conformidad con lo que dispone el artículo 392 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, sin embargo, se encuentra a las resultas de que enlazada con los demás medios probatorios sea aplicable.-

- - - **PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA.-** Consistente en todas y cada una de las deducciones lógico-jurídicas que durante el procedimiento hayan



- - - - Bajo el anterior contexto se tiene que los elementos de la presente acción derivada de un Contrato de Compraventa son: **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.-**

--- Al efecto, conforme a las disposiciones legales transcritas, y en análisis a las documentos que el actor ***** , exhibió como base de su acción, se demuestra que quien demanda adquirió los derechos de propiedad respecto del inmueble identificado como

*****en esta Ciudad de Reynosa, Tamaulipas, con una superficie total de 100.98 M2 (cien metros noventa y ocho centímetros cuadrados), con las siguientes medidas y colindancias:

***** con terreno de la manzana 49, mediante el contrato de cesión de derechos de propiedad, celebrado con ***** , el diecinueve de abril de dos mil diez, contrato que fuera debidamente ratificado en su contenido y firma de los contratantes, ante el Notario Público ** licenciado ***** , con ejercicio en esta ciudad, documento con el que justifica la existencia del contrato de compraventa.-- Ahora, si bien es cierto para la acción de

otorgamiento de escritura de compraventa no es un hecho constitutivo de la acción acreditar el derecho de propiedad del vendedor, en la especie, el demandante adjuntó a los autos el contrato de compraventa por el cual la persona que le vendió, a su vez adquirió la propiedad del inmueble descrito, de los señores ***** y ***** ***** , esto mediante el contrato de compraventa celebrado el veintidós de junio de mil novecientos noventa y cuatro, documentos que se considera de fecha cierta, pues el mismo fue ratificado en su contenido y firmas ante el Notario Público****, licenciado ***** , y en el que dicha persona transfiere la propiedad a favor de ***** ***** *****; esto es, con tales documentos se justifica que el actor ***** ***** ***** , adquiere los derechos de propiedad de quien tenía el título suficiente para transferirle ese derecho; sin embargo también consta de autos que la señora ***** ***** ***** , no exigió de sus causantes ***** ***** ***** y ***** ***** ***** , la formalización del contrato de compraventa celebrado el veintidós de junio de mil novecientos noventa y cuatro, razón por la cual el actor también llamara a juicio a dichas personas, mismos que fueron emplazados a juicio y no acudieron en defensa de sus intereses, lo que se equipara a una confesión ficta de aceptación de los hechos expuestos en la demanda; al igual que la codemandada ***** ***** ***** que no acudió a juicio dando contestación a la demanda.-



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

9

--- Todo lo anterior lleva a considerar que el accionante intentó la demanda de escritura en contra también del vendedor primigenio, pues éste aparece aún como titular ante el registro Público de la Propiedad en el Estado, según certificado de Registración que obra a fojas 11 del principal, relativo a la Finca ***** del inmueble materia de este juicio; y si bien es cierto conforme a lo dispuesto en los artículos 25 y 111 de la Ley del Registro Publico, los derechos, actos, contratos y resoluciones que conforme a las leyes deban ser registrados y no se registren, sólo producirán efectos entre las partes, pero no podrán producir perjuicios a tercero, también lo es que el Registro Público es una institución encargada de dar publicidad oficial del estado jurídico de la propiedad y posesión de los bienes inmuebles, referente a la constitución, declaración, transmisión, modificación, extinción y gravámenes de los derechos reales, dándole una apariencia jurídica a lo asentado en sus archivos, esto último en atención a que las anotaciones en el registro engendran la presunción de certeza del derecho inscrito, esto es, da seguridad jurídica entre tanto no sea destruida legalmente, además de dar publicidad a los actos entre particulares, y una de las finalidades en la formalización de los contratos e inscribirse en esta institución pública es la de dar la publicidad para la seguridad jurídica de ese acto y

L'MCM / L'LJZ / MCM

que le pare perjuicios a terceros.- De ahí que la presente demanda deriva de la acción proforma que nace de un mismo título y de una misma causa, (el traspaso de propiedad) por lo que el accionante tiene el derecho de exigir al vendedor, quien a su vez le transfiere ese derecho de propiedad, a su causante la formalización del contrato de compraventa, que implica ese traspaso legal de la propiedad del inmueble ubicado en *****del

Fraccionamiento Las Fuentes Sección Lomas en esta Ciudad, a fin de que prospere la acción que intenta, en virtud de que ninguno puede vender, sino lo que es de su propiedad, pues la venta de cosa ajena es nula (artículos 1600 y 1601 del Código Civil en el Estado), subrogándose entonces al derecho de su deudor, para que ese traspaso de propiedad ahora a favor de ***** , quede formalizada debidamente y en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 1613 del Código Civil, que estipula la obligación de otorgar al comprador los documentos legalmente necesarios para acreditar el traspaso de dominio o lo que exijan las leyes fiscales.- En consecuencia quedan obligados a otorgar la escritura de manera formal a favor de ***** , la vendedora ***** , así como los causantes de ésta ***** y ***** , en relación al traspaso de propiedad del bien inmueble



ubicado en Lote ***** (cuarenta y nueve), del Fraccionamiento Las Fuentes Sección Lomas en esta Ciudad, registrado como *****, ante el Instituto Registral y Catastral en el Estado.-

---Es procedente además la acción proforma, en atención a que a los demandados se les acusó la rebeldía al no dar contestación a la demanda incoada en su contra, no obstante que fueron debidamente emplazado a juicio; por lo que se le tuvo por admitidos los hechos de la demanda en sentido afirmativo, puesto que no se encontraban impedidos en 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, de ahí que se tenga por demostrada su negativa para otorgar formalmente el contrato de compraventa a favor del accionante.- En razón de lo anterior, se declara procedente el presente Juicio Sumario Civil sobre Otorgamiento de Escritura, promovido por ***** en contra de ***** y ***** , toda vez que la parte actora justificó los elementos constitutivos de su acción y a los demandados se le declaró en rebeldía.-

- - En consecuencia, se condena a los demandados al otorgamiento y firma de la Escritura que ampare el Contrato de Compra Venta, de diecinueve de abril de dos mil diez, respecto del bien inmueble ubicado en ***** de la

***** , del Fraccionamiento Las Fuentes Sección Lomas en esta Ciudad, registrado como FINCA ***** , ante el Instituto Registral y Catastral en el Estado.-

--- Se concede a ***** , ***** y ***** ***** , 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, siempre y cuando el accionante acredite ante esta autoridad, haber liquidado el adeudo que se tenga con el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (*****), puesto que el inmueble afecto al presente expediente cuenta con gravamen de hipoteca a favor de dicha dependencia, inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Tamaulipas, en la ***** , Legajo 1191, fecha 17 de marzo de 1993, municipio de Reynosa, Tamaulipas.-

--- Se condena a los demandados, 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.-



---Por lo anteriormente expuesto y fundado, con apoyo además en lo dispuesto en los artículos 105, 112, 113, 115, 118, y demás del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, es de resolverse y se resuelve:- - - - -

---**PRIMERO.**- Ha procedido el presente Juicio Sumario Civil sobre Otorgamiento de Escritura, promovido por *****
*****, en contra de ***** *****, ***** ***** y *****
*****.-

-- **SEGUNDO.**- El actor acredito los extremos de su acción y la parte reo no compareció a juicio.-

--- **TERCERO.**- Se condena a los demandados al otorgamiento y firma de la Escritura que ampare el Contrato de Compra Venta, de diecinueve de abril de dos mil diez, respecto del bien inmueble ubicado en ***** del Fraccionamiento Las Fuentes Sección Lomas en esta Ciudad, registrado como FINCA ***** , ante el Instituto Registral y Catastral en el Estado.-

---**CUARTO.**- Se concede a ***** *****, ***** ***** y ***** *****, 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 ***** *****
*****, caso de no hacerlo en el término indicado, éste Juzgado la otorgará en su rebeldía, en los términos precisados en el último considerando de esta resolución.

--- **QUINTO.-** Se condena a los demandados, 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 Jueza Tercera de Primera Instancia de lo Civil del Quinto Distrito Judicial en el Estado, quien actúa con Secretaria de Acuerdos, 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) MARÍA DEL ROSARIO JUDITH CORTES MONTAÑO, 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 (VIERNES, 18 DE JUNIO



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

15

DE 2021) 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 Séptima Sesión Extraordinaria 2021 del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 16 de julio de 2021.