



SENTENCIA *****

- - - Ciudad Reynosa, Tamaulipas, **nueve de septiembre de dos mil veintiuno.-**

- - - **V I S T O S** para resolver en definitiva los autos que integran el expediente número *****, relativo al Juicio Sumario Civil sobre Otorgamiento de Escritura, promovido por ***** ***** ***** , en representación de su menor hija ***** en contra de ***** ***** ***** y ***** ***** *****; y -

RESULTANDOS

- - - **PRIMERO.-** Mediante escrito recibido en fecha **treinta de marzo de dos mil veintiuno**, compareció ante éste Juzgado ***** ***** ***** , en representación de su menor hija ***** , 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: LOTE DE TERRENO URBANO UBICADO EN LA***** , DE ESTA CIUDAD, SIENDO ESTE EL ***** , CUYAS MEDIDAS Y COLINDANCIAS SON:

---***** CON PROPIEDAD DEL SEÑOR ***** ***** ***** ,

---***** ,

---El cual se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Tamaulipas bajo la: *****.

B). - El pago de los Gastos y Costas Judiciales que se originen con motivo de la tramitación del presente Juicio.””

“”H E C H O S:- 1.- En Fecha 17 de junio del año 2019, la suscrita y mi ahora demandado el SR. ***** ***** ***** , llevamos a cabo la celebración de un CONTRATO DE CESION DE DERECHOS DE PROPIEDAD, como lo acredito con el CONTRATO que, en copia certificada anexo a la presente demanda, sobre el bien inmueble identificado como:

LOTE DE TERRENO URBANO UBICADO EN LA*****, DE ESTA CIUDAD, SIENDO ESTE EL *****, CUYAS MEDIDAS Y COLINDANCIAS SON: ***** CON PROPIEDAD DEL SEÑOR ***** ***** ,

El cual se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Tamaulipas bajo la: ***** .

- - - 2.- Así mismo el C. ***** ***** adquirió mediante contrato de PROMESA DE COMPRAVENTA el bien inmueble objeto del presente juicio con el señor ***** ***** en fecha 06 de Mayo del año 2002 en esta Ciudad de Reynosa, Tamaulipas, tal y como me permito acreditarlo con la documental correspondiente.

- - - 3.- Cabe mencionar a Usted C. Juez, que la suscrita una vez que reunimos el dinero para poder llevar a cabo la escritura definitiva correspondiente, acudí a solicitar a mi ahora demandado que me firmara la escritura definitiva de compra venta, manifestándome que no le era posible otorgarla 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 del multicitado bien inmueble.-”

- - - **SEGUNDO.-** En fecha **dieciséis de junio 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 conviniere.- Mediante auto de fecha **ocho de julio del año en curso**, 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, mediante proveído del **veintiséis de agosto de dos mil veintiuno**, misma que se pronuncia al tenor de los siguientes: -

CONSIDERANDOS

- - - **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 en representación de su menor hija *****, 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 17 de junio de 2019, entre *****, en su carácter de Cedente y la menor ***** Representada

por su madre ***** , en su carácter de Cesionaria, respecto al bien inmueble afecto al presente expediente, el cual fue ratificado en contenido y firma ante la fe del licenciado ***** , Notario Público número ***** , con ejercicio en esta ciudad.-

- - - 2.- Copia certificada por fedatario público de Contrato de Promesa de Compraventa, realizado en esta ciudad, en fecha 06 de mayo de 2002, entre ***** , en su carácter de promitente vendedor y ***** en su carácter de promitente comprador, siendo el objeto de dicha compraventa el inmueble en litigio en el presente asunto, siendo el precio de la operación la cantidad de \$***** 00/100 M.N.) por lo que desde ese momento entró en posesión del inmueble.-

- - - 3.- Copia certificada por fedatario público de recibo de dinero, de fecha 11 de septiembre de 2002, por la cantidad de \$100,000.00 (CIEN MIL PESOS 00/100 M.N.), entregados por ***** a favor de ***** , por concepto de finiquito de pago del contrato de promesa de compraventa del 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, al no haber sido objetados por la parte contraria.-

- - - **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES.-** La cual la hizo consistir en todo lo manifestado y actuado dentro del presente procedimiento en cuanto a los intereses del suscrito. 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 los razonamientos lógico-jurídicas que se deduzcan en el presente litigio. A la cual se le concede pleno valor probatorio de conformidad con lo que disponen los artículos 385 y 411 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado.-

- - - Por su parte, los demandados ***** y ***** , no ofrecieron de su intención probanza alguna.-

- - - **TERCERO.-** El Código Civil vigente en el Estado dispone en los artículos 1302 y 1303, lo siguiente: *“...En los contratos cada uno se obliga en la manera y términos que aparezca que quiso obligarse, sin que para la validez del contrato se requieran formalidades determinadas, fuera de los casos expresamente designados por la ley.”* *“ 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.”* Por su parte los artículo 1582 y 1583 del citado ordenamiento legal 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 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 último, 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”.* -

- - - - 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 la actora *****, en representación de su menor hija *****, exhibió como base de su acción, se demuestra que quien demanda, adquirió mediante cesión, los derechos de propiedad respecto del inmueble identificado como: Lote de terreno urbano, ubicado en la*****, de esta ciudad, siendo este el *****, cuyas medidas y colindancias son: ***** con propiedad del señor *****; *****.- El cual, según refiere la accionante, se encuentra inscrito en el *****, de esta ciudad, con los siguientes datos: *****; encontrándose además debidamente acreditado en autos, el hecho de que ***** otorgó el pago total por concepto de la compraventa del bien inmueble en litigio, a favor de ***** el cual ascendió a la cantidad de \$***** 00/100 M.N.), toda vez que entregó la cantidad inicial de \$140,000.00 (CIENTO CUARENTA MIL PESOS 00/100 M.N.), al momento de la suscripción del contrato de promesa de compraventa, de fecha 06 de mayo de 2002 (visibles a fojas 11-once y 12-doce del expediente principal) y en fecha 11 de septiembre de 2002 entregó la cantidad restante de \$*****/100 M.N.) (foja 42-cuarenta y dos del expediente en que se actúa).-

- - - Por otra parte, la accionante adjuntó a los presentes autos, el contrato de cesión de derechos de propiedad, de fecha 17 de junio de 2019, celebrado entre *****, en su carácter de Cedente y la menor ***** representada por su madre ***** , en su carácter de Cesionaria, respecto al bien



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

7

inmueble afecto al presente expediente, el cual fue ratificado en contenido y firma ante la fe del licenciado *****, Notario Público número *****, con ejercicio en esta ciudad, documento con el que justifica la existencia del contrato de cesión de derechos y traspaso del inmueble en litigio, sin reservas ni limitación alguna a favor de la menor *****.

- - - Conforme a lo dispuesto en los artículos 25 y 111 de la Ley del Registro Público, 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 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 la 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 de la *****, cuyas medidas y colindancias son: *****. con propiedad del señor *****

L'MCM / L'LJZ / L'NABM

***** *****; *****; 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 comprador, para que ese traspaso de propiedad, sea ahora a favor de la menor ***** , representada por su madre ***** ***** ***** , quedando 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 menor ***** , representada por su madre ***** ***** ***** , la parte demandada ***** ***** ***** y ***** ***** ***** , en relación al traspaso de propiedad de la ***** , que conforme a la cláusula primera se hizo la transmisión con todas sus mejoras, usos, costumbres, servidumbres, accesorios y todo cuanto de hecho y por derecho le pudiesen corresponder; registrado ante el ***** , en la ***** .-

---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 emplazados a juicio; por lo que se les 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 de la menor ***** .-



- - **CUARTO.-** En razón de lo anterior, se declara procedente el presente Juicio Sumario Civil sobre Otorgamiento de Escritura, promovido por *****
***** ***** , en representación de su menor hija ***** en contra de *****
***** y ***** ***** , toda vez que la parte actora justificó los elementos constitutivos de su acción y al demandado se le declaró en rebeldía.-

- - En consecuencia, se condena al demandado ***** ***** , quien adquiere los derechos de su causante, al otorgamiento y firma de la Escritura que ampare el Contrato de Compra Venta, de diecisiete de junio de dos mil diecinueve, respecto del bien inmueble identificado como la ***** , cuyas medidas y colindancias son: ***** . con propiedad del señor ***** ***** , *****; registrado ante el ***** , en la *****.-

--- 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 la menor ***** , representada por su madre ***** ***** , 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 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 haberle 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 representación de su menor hija ***** en contra de ***** ***** y ***** *****.-

-- **SEGUNDO.**- La actora acreditó los extremos de su acción y la parte reo no compareció a juicio.-

--- **TERCERO.**- Se condena al demandado ***** *****, quien adquiere los derechos de su causante, al otorgamiento y firma de la Escritura que ampare el Contrato de Compra Venta, de diecisiete de junio de dos mil diecinueve, respecto del bien inmueble identificado como la ***** , cuyas medidas y colindancias son: ***** . con propiedad del señor ***** ***** , ***** ; registrado ante el ***** , en la ***** .-

---**CUARTO.**- 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 la menor ***** , representada por su madre ***** ***** , en la inteligencia de que, en 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



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

11

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) **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 155 (CIENTO CINCUENTA Y CINCO) dictada el (JUEVES, 9 DE SEPTIEMBRE DE 2021) por el JUEZ, constante de 13-trece 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*

L'MCM / L'LJZ / L'NABM

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 2022 del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 26 de enero de 2022.