



SENTENCIA NUMERO: 203.

- - - En la Ciudad de Nuevo Laredo, Tamaulipas, a **DOS DE DICIEMBRE DE DOS MIL VEINTIUNO**.-----

- - - **V I S T O S** para resolver en definitiva, los autos del expediente número **00197/2021**, relativo al **JUICIO SUMARIO CIVIL SOBRE OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURAS**, promovido por la Ciudadana *****
*****, en contra de la Ciudadana ***** *****, lo promovido por las partes, lo actuado por este juzgado, cuanto de autos consta, convino, debió verse; y,-----

----- **R E S U L T A N D O:**-----

- - - **ÚNICO:-** Que ante este Juzgado compareció por escrito recibido en fecha trece de agosto de dos mil veintiuno, la Ciudadana ***** *****, promoviendo **JUICIO SUMARIO CIVIL SOBRE OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURAS**, en contra de la Ciudadana *****
***** *****, de quien reclama las siguientes **prestaciones:-**

“a) El otorgamiento de Escritura Pública de la promesa de compra venta verbal respecto de

*****, el cual tiene las siguientes medidas y colindancias;

***** , registrado en el Registro Público

de la Propiedad y de comercio en la Sección

*****; **b)**

El pago de daños y perjuicios que se hubiesen ocasionado por parte del demandado en virtud del incumplimiento de promesa de compra venta que acompañó al presente escrito; **c)** El pago de gastos y costas que se originen por la tramitación del presente juicio hasta su total solución.”.-

Fundando su demanda en los hechos y consideraciones de derecho que expresó en su escrito inicial. Por auto de fecha veinte de agosto de dos mil veintiuno, se tuvo por **radicado** el presente juicio, ordenándose se emplazara a la parte demandada, lo cual se hizo mediante diligencia de fecha quince de septiembre del presente año, en los términos de Ley. Por auto de fecha doce de octubre del año en curso, se ordenó que las resoluciones que contengan notificación personal a la parte demandada se le realicen por medio de estrados en el sitio del Tribunal Electrónico del Poder Judicial del Estado; declarándose la



rebeldía de la parte demandada, teniéndosele por admitidos, salvo prueba en contrario, los hechos de la demanda que dejó de contestar, **abriéndose el juicio a pruebas** por el término de veinte días, dividido en dos períodos de diez días cada uno, el primero para ofrecer pruebas y el segundo para desahogar las ofrecidas. Por auto de fecha veintinueve de octubre de dos mil veintiuno, se tuvo a la actora ofreciendo como pruebas de su intención: LAS DOCUMENTALES PUBLICAS, LA INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES, LA TESTIMONIAL, LA PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA, mismas que obran detalladas en el cuaderno respectivo. Mediante auto de fecha veinticuatro de noviembre de dos mil veintiuno, a solicitud de la actora, se citó a las partes para oír sentencia, la que es el caso de pronunciar; y,-----

----- **C O N S I D E R A N D O:**-----

- - - **PRIMERO:**- Los artículos 105 fracción III, 112, 113, 114 y 115 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, establecen que tienen el carácter de sentencia las resoluciones judiciales que deciden sobre el fondo del negocio; que las sentencias deben contener lugar y fecha en que se dicten, los nombres de las partes y sus abogados, una relación sucinta del negocio por resolver, un análisis jurídico de la procedencia o improcedencia de las

acciones y excepciones con vista de las pruebas aportadas o del derecho alegado; los fundamentos legales, y los puntos resolutivos; que éstas resoluciones deberán ser congruentes con la demanda, contestación y demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito y resolver todos los puntos que hayan sido objeto del debate; que se estudiarán previamente las excepciones que no destruyan la acción, las que de declararse no procedentes se decidirán sobre el fondo del negocio, condenando o absolviendo según el resultado de la valoración de las pruebas que haga el Juzgador; que en la sentencia no podrá concederse a una parte lo que no haya pedido, salvo disposición expresa; que debe ser fundada, resolviéndose las controversias judiciales conforme a la letra de la Ley o a su interpretación jurídica, y a falta de la primera conforme a los principios del Derecho.- - - - -

- - - **SEGUNDO:-** La parte actora expresa como **HECHOS** fundamento de su demanda lo siguiente:- “1.- En fecha 15 de agosto del año 2003, realicé un contrato de compra venta verbal con la Sra. *****, la Sra. necesitaba dinero de urgencia y acordamos como precio del terreno la cantidad de 30,000.00 DLLS. (TREINTA MIL DOLARES MONEDA AMERICANA), como yo tenía dinero ahorrado, el entregue la cantidad de \$15,000.00 DLLS, en



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

diciembre de 2003 le entregue la cantidad de \$5,000.00 (CINCO MIL DOLARES MONEDA AMERICANA) y en Julio del 2004 le entregue el resto equivalente a \$10,000 DLLS (DIEZ MIL DOLARES MONEDA AMERICANA), teniendo muchos testigos, del convenio realizado entre la demandada y la suscrita. **2.-** Desde el 16 de agosto del 2003 tomé posesión del bien inmueble lo que utilizaba como negocio. Por diversas razones no tuve oportunidad de realizar los trámites correspondientes, en Diciembre del 2004 iba escriturar mi terreno, acudiendo al domicilio de la Sra. ***** , ubicado en calle *****

***** , manifestándome, que no podía ir a firmar ya que se iría de la ciudad por un problema que tuvo su esposo: Después supe que su marido fue víctima de un acto violento de secuestro, motivo por el cual se fue de la ciudad, Estuve acudiendo a su domicilio en varias ocasiones, mismas ocasiones que no la encontré, solo encontraba el domicilio cerrado. A principios del mes de Abril de este año, una conocida me comento que la Sra. ***** ya había regresado a la ciudad, pero que no salía de su domicilio. **4.-** El día 03 de mayo de este año, acudí al domicilio de la Sra. ***** , manifestándole que era mi deseo realizar el cambio de escrituras del

terreno que le había comprado, abriendo únicamente la puerta manifestándome que ella no iría a firmar nada, ya que había sido víctima de la violencia que había en la ciudad, y tenía miedo de que le fuera a pasar algo pensando que tenía dinero, por lo que ella no salía de su domicilio, ya que tenía temor de que le pasara algo, así como le había pasado a su esposo, por lo que me manifestó que le hiciera como pudiera que ella no firmaría nada. Ya que no quería que nadie se enterara que se encontraba en la ciudad, le manifesté que tendría que gastar en realizar el juicio, manifestándome que ella no tenía inconveniente, que hiciera lo que considerara conveniente, pero que la entendiera, ya que ella pasó por momentos muy difíciles. Por lo que me retire del domicilio, optando por no volver al domicilio de la demandada, optando por realizar consultas a varios abogados, tendiendo la posesión del bien, así como desde el momento en que realice el último pago de la compra, me fueron entregadas las escrituras originales, así como yo pago el predial anualmente, ya que como lo mencione inmediatamente se me dio posesión del bien, es por lo que me veo en la imperiosa necesidad de realizar un juicio, para que este enterada del juicio que se realizara, es por lo que acudo ante Usted C. Juez, a promover dicho juicio.”.- -



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

- - - Por su parte, la demandada, no compareció a contestar la demanda entablada en su contra, y se valora como confesión ficta, salvo prueba en contrario, los hechos de la demanda que dejaron de contestar.- - - - -

- - - **TERCERO:-** Así las cosas, la parte actora a fin de justificar su acción, allegó a los autos las siguientes probanzas: **LA DOCUMENTAL PUBLICA**, consistente en copia certificada del **PRIMER TESTIMONIO** del

***** , Notario

Público número **, con ejercicio en esta ciudad, en el que

consta **CONTRATO DE COMPRAVENTA**, de fecha

veintiocho de enero de dos mil dos, el cual tuvo lugar su

expedición en fecha ocho de febrero de dos mil dos,

celebrado por una parte los señores

***** ,

como “parte vendedora”, y por otra parte la señora

***** , como “parte compradora”,

respecto de un bien inmueble identificado como



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

***** , de fecha

***** , prueba la anterior a la que se le concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 333 y 397 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, y de la que se advierte que el Primer Testimonio valorado con anterioridad fue registrado en el apéndice arriba señalado. **LA DOCUMENTAL PUBLICA**, consistente en avalúo pericial expedido por Tesorería Municipal, Departamento de Catastro, del Municipio de Nuevo Laredo, del que constan como datos generales la clave catastral ***** prueba la anterior que al no haber sido objetada, ni contradicha por la contraria, surte sus efectos como si hubiere sido reconocida expresamente, por lo que se le concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 333 y 397 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado. **LAS DOCUMENTALES PRIVADAS**, consistentes en siete recibos de pago de impuesto predial urbano con clave cat ***** , con los que se acredita el pago de dicho impuesto sobre el inmueble correspondiente a dicha clave catastral de los periodos comprendidos de 1-2014 al 6-2015; del 1-2016 al 6-2016; del 1-2017 al 6-2017; del 1-1995 al 6-1999; del 1-2000 al 6-2000; del 1-2008 al 6-2008;

del 1-2009 al 6-2013 y del 1-2009 al 6-2009; y a la que se le concede pleno valor probatorio en base a lo establecido por los artículos 324, 333 y 397 del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado, contrato el cual se acompañó a los autos; **LA INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, consistente en todas y cada una de las actuaciones que se practiquen dentro del presente juicio, en cuanto beneficie a los intereses de la actora, la que con fundamento en los numerales 392 y 411 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, se otorga valor probatorio. **LA TESTIMONIAL**, a la cual acudió únicamente la Licenciada ***** , abogada autorizada por la parte actora en los amplios términos del artículo 68 Bis del Código de Procedimientos Civiles, quien en dicho acto manifiesta que presenta como testigos de la citada diligencia a los Ciudadanos ***** , sin embargo las mismas no se hicieron presentes al desahogo de la referida prueba, por lo que en tales condiciones no es posible otorgarle valor probatorio alguno a dicho medio de convicción. **LA PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA**, consistente en todas las actuaciones practicadas dentro del presente juicio, en cuanto beneficie a los intereses de la actora, la que con fundamento en los



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

numerales 392 y 411, del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, se otorga valor probatorio.-----

----- Ahora bien, conforme a lo establecido por los artículos 1582, 1583, 1613 fracción VII y 1653 del Código Civil. 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**; que 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; que el vendedor está obligado entre otras cosas, a otorgar al comprador los documentos legalmente necesarios para acreditar el traslado de dominio; y que deben constar en escritura pública los contratos por los cuales se transfiere o modifique el dominio de los bienes inmuebles, o se constituya un derecho real sobre ellos, excepto cuando el valor del bien no rebase el importe de cien días de salario mínimo general vigente que rija en la capital del estado.---

----- De lo anterior y atendiendo a que el estudio de la procedencia de la Vía, es un presupuesto procesal, que resulta obligatorio para este H. Tribunal, atendiendo lo establecido en el artículo 17 de la Constitución Política de



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

pruebas, en virtud que los procedimientos se rigen por el principio dispositivo, el cual implica que el desarrollo de la contienda sea impulsado por las partes, pues en ellas recae la carga de estimular la actividad judicial. Por tanto, son los mismos interesados quienes deberán aportar los materiales del proceso y vigilar e impulsar su desahogo, pues aquélla no puede sustituirse en la parte interesada y tomar la iniciativa de recabar las pruebas que estime conducentes para esclarecer la verdad en la resolución de la controversia, máxime que es en el litigante sobre quien recae la obligación de probar sus pretensiones. En esa virtud, los artículos 226, 228, 248 y 273 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado en lo medular refieren: Artículo 226.- Las acciones civiles se harán valer ante los tribunales conforme a las reglas establecidas en el presente código. Artículo 228.- Mediante el ejercicio de la acción podrá perseguirse: I.- Que se condene al demandado a realizar una determinada prestación, II.- Que se declare la existencia de un interés legítimamente protegido, de un hecho, acto o relación jurídica, o la autenticidad o falsedad de un documento. III.- La constitución, modificación o extinción de un estado o situación jurídica; y. IV.- La aplicación de las normas jurídicas encaminadas a la defensa de cualquier situación

de hecho o derecho favorable al actor, o a reparar el daño sufrido o el riesgo probable de un bien propio o que se está en la obligación de salvaguardar, o bien para retener o restituir la posesión que a cualquiera le pertenezca de cosa o cosas determinadas. Artículo 248.- Con toda demanda deberá acompañarse: II.- Los documentos en que la parte interesada funde su derecho. Artículo 273.- **El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones, pero solo cuando el actor pruebe los hechos que son el fundamento de su demanda, el reo está obligado a la contraprueba que demuestre la existencia de aquellos, o a probar los hechos que sin excluir el hecho probado por el actor, impidieron o extinguieron sus efectos jurídicos;** En consecuencia, la parte actora Ciudadana ***** *****, debió probar los elementos de su acción con los medios de convicción necesarios para el caso concreto, como por ejemplo con la constitución de la prueba para el inicio de un juicio, toda vez que permite que una persona que no cuente con el contrato escrito, justifique su derecho a exigir el cumplimiento y entrega de su inmueble demostrando la existencia del nexo verbal a través de medios preparatorios a juicio, ya sea mediante declaración bajo protesta, información testimonial, prueba documental o cualquiera



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

otra bastante, indistintamente. Así, la interpretación gramatical, sistemática y teleológica de este precepto lleva a sostener que el actor no está impedido para que después de que promueve el trámite prejudicial referido, ejerza su derecho a ofrecer, preparar y desahogar pruebas durante el término probatorio decretado en el procedimiento, toda vez que la disposición invocada no establece una prohibición en ese sentido, y porque dicha facultad se advierte de la interpretación conjunta con otras porciones normativas que permiten la funcionalidad del sistema procesal, *lo que en el caso concreto no aconteció*, mas aún no existe indicio del que se advierta el contrato que asegura la parte actora fue celebrado con la demandada en la forma y términos que señala en su escrito inicial de demanda, **así como tampoco acreditó la entrega de un precio cierto y en dinero, a cambio de la transmisión de la propiedad**, ya que si bien es cierto de los hechos de su demanda inicial, específicamente del hecho identificado como número 1, la actora señala: **“acordamos como precio del terreno la cantidad de 30,000.00 DLLS (TREINTA MIL DOLARES MONEDA AMERICANA), como yo tenía dinero ahorrado, le entregue la cantidad de \$15,000.00 DLLS, en diciembre de 2003 le entregue la cantidad de \$5,000.00 (CINCO MIL DOLARES MONEDA**

AMERICANA) y en Julio del 2004 le entregue el resto equivalente a \$10,000 DLLS (DIEZ MIL DOLARES MONEDA AMERICANA), teniendo muchos testigos, del convenio realizado entre la demandada y la suscrita”,

cuestión que en la especie no acredita, ya que no obran en autos recibos de pago, así como tampoco comparecieron los testigos que ofreció la actora para robustecer su dicho, y por las consideraciones jurídicas antes expuestas, resulta **insuficiente e ineficaz la confesión ficta derivada de la declaración de rebeldía de la parte demandada, pues en nada ayuda a dilucidar la existencia y fecha cierta del contrato de compraventa verbal base de su acción, ya que la parte actora Ciudadana *******, no ofreció ningún otro medio de convicción que sustentara los elementos de la acción al tenor de lo dispuesto por los artículos 329, 330, 392 y 404 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.- En esa tesitura, es procedente resolver, como se resuelve que **no ha procedido el presente JUICIO SUMARIO CIVIL SOBRE OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURAS**, promovido por la Ciudadana *****
*****, en contra de la Ciudadana *****
*****, por lo que se absuelve a la demandada del cumplimiento de las prestaciones que les fueron reclamadas en este juicio, por



las consideraciones legales aquí expuestas. Dejándose a salvo los derechos de la actora para que los haga valer en la vía y forma que corresponda. Tratándose el presente juicio de acciones de las llamadas de condena, y si bien le resultó adversa esta sentencia a la parte actora y la parte demandada no compareció al juicio que nos ocupa, es decir, no mostraron interés en la causa, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 130 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, no se hace especial condena en costas judiciales, por lo que el actor reportará las que hubiere erogado con motivo de la tramitación del presente juicio.- - - - -

- - - Por lo anteriormente expuesto y fundado además en los artículos 105 fracción III, 109, 112, 113, 114, 115 del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado, es de resolverse y se resuelve:- - - - -

- - - **PRIMERO:-** No ha procedido el presente **JUICIO SUMARIO CIVIL SOBRE OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURAS**, promovido por la Ciudadana *****
*****, en contra de la Ciudadana *****.

- - - - - **SEGUNDO:-** La parte actora no probó su acción. La demandada no se excepcionó.- En consecuencia:- - - - - **TERCERO:-** Se absuelve a la

demandada Ciudadana ***** del cumplimiento

de todas y cada una de las prestaciones que le fueron reclamadas dentro del presente juicio, por las consideraciones legales expuestas en la parte considerativa de esta sentencia.- - - - -

- - - **CUARTO:-** Se dejan a salvo los derechos de la actora para que los haga valer en la vía y forma que corresponda.- - - - -

- - - **QUINTO:-** Tratándose el presente juicio de acciones de las llamadas de condena, y si bien le resultó adversa esta sentencia a la parte actora y la parte demandada no compareció al juicio que nos ocupa, es decir, no mostraron interés en la causa, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 130 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, no se hace especial condena en costas judiciales, por lo que el actor reportará las que hubiere erogado con motivo de la tramitación del presente juicio.- -

- - - **SEXTO:-** Notifíquese a las partes que, de conformidad con el Acuerdo 40/2018 del Consejo de la Judicatura de fecha doce de diciembre de dos mil dieciocho, una vez concluido el presente asunto contarán con 90 (noventa) días para retirar los documentos exhibidos, apercibidos de que en caso de no hacerlo, dichos documentos serán destruidos junto con el expediente.- - - - -



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

- - - **SÉPTIMO:- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.-** Así lo resolvió y firma **electrónicamente** el Ciudadano Licenciado ***** , Juez Segundo de Primera Instancia de lo Civil del Tercer Distrito Judicial en el Estado, actuando con la Ciudadana Licenciada ***** , Secretaria de Acuerdos, quien autoriza y da fe.- DOY FE.- - - - -

C. Juez Segundo de Primera Instancia de lo Civil del Tercer Distrito Judicial del Estado.

Lic. *****.

C. Secretaria de Acuerdos.

Lic. *****.

- - - Enseguida se publicó en lista de acuerdos del día.-
Conste.- - - - -
L'RGB/L'INCC/L'NMRO.

La Licenciada NELIA MARISOL RUIZ ORTIZ, Secretaria Projectista, adscrita al JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL TERCERO DISTRITO, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución 203 (doscientos tres) dictada el (JUEVES, 2 DE DICIEMBRE DE 2021) por el JUEZ, constante de 10 (diez) 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 Sesión Extraordinaria del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 20 de mayo de 2022.