



Sentencia número 23/2022

En la Heroica Ciudad de Matamoros, Tamaulipas, a veinticinco de enero de dos mil veintidós.

Visto, para resolver el expediente 434/2021, relativo al juicio sumario civil sobre otorgamiento de escritura, promovido por ***** en contra de *****; y,

Resultando

Primero.- Mediante escrito recibido en la oficialía de partes acudió ante este juzgado ***** , promoviendo juicio sumario civil sobre otorgamiento de escritura en contra de ***** , de quien reclamó, las siguientes prestaciones:

*“...a) El otorgamiento de escritura definitiva a mi favor, en virtud del contrato de compra Venta de fecha ocho de diciembre del año dos mil veinte (2020), respecto de un bien inmueble compuesto de una superficie de 140.00 metros cuadrados, ubicado en la calle ***** de esta ciudad de H. Matamoros, Tamaulipas...*

b) el pago de gastos y costos que se generen con motivo de la tramitación del presente juicio...”

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.- Se tuvo por recibida la demanda, ordenándose formar este expediente y emplazar a la parte demandada para que dentro del término de diez días posteriores, produjera contestación conforme a lo que a su derecho conviniera.

Tercero.- La parte demandada no produjo contestación, por lo que se le declaró en rebeldía y por perdido el derecho que dejó de ejercer dentro del término de ley.

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.

Sexto.- Con alegatos formulados por la actora, se ordenó citar a las partes para oír sentencia, la cual se emite en los términos siguientes:

Considerando

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, ***** reclama el otorgamiento en escritura pública, respecto un inmueble compuesto por un a superficie de 140 metros cuadrados, ubicado en ***** de esta ciudad de H. Matamoros, Tamaulipas, con las medidas y colindancias siguientes: al Norte 20.00 metros con fracción del lote 14; al Sur en 20.00 metros con lote 13: al Este en 7 metros con lote 15; y al Oeste en 7 metros con calle ***** , número 10, el cual manifestó que en fecha ocho de diciembre de dos mil veinte fue celebrado bajo la premisa de ser contrato de compraventa, por la cantidad de \$***** moneda nacional).



No obstante que se cubrió el total del monto referido en una misma exhibición a la firma del citado contrato; y la parte vendedora no ha otorgado la escritura correspondiente; destacando que la parte vendedora desde el día de la celebración del contrato se le entregó la posesión material del mismo, con la cual se ostenta, habitado como su domicilio particular.

Importante advertir que, en la cláusula Sexta del contrato base de la acción, la parte vendedora se obligó a firmar la escritura definitiva del inmueble objeto del presente juicio en un término de sesenta días naturales contados a partir de la fecha de la firma del contrato; en virtud de que ha transcurrido el tiempo suficiente para cumplir con el contrato referido, es por lo que promueve la acción ejercida en este juicio.

La parte demandada no produjo contestación.

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 ésta ofreció a título de prueba el siguiente material probatorio:

1).- Documental privada consistente en contrato de compraventa de fecha ocho de diciembre de dos mil veinte; celebrado entre ***** en su carácter de parte vendedora y ***** en su carácter de comprador; que obra agregado en autos.

2).- Documental pública consistente en copia certificada por el Instituto Registral y Catastral del Estado de la escritura de propiedad número ***** de fecha trece de julio de dos mil cuatro que contiene compraventa entre *****; lo que justifica que la parte hoy demandada cuenta con título de propiedad a favor respecto del bien objeto de este juicio; y que obra agregado en autos.

3).- Documental pública consistente en manifiesto de propiedad expedido por la Dirección de Catastro Municipal de esta ciudad de H. Matamoros, Tamaulipas; respecto del bien objeto de presente juicio; y que obra agregado en autos.

4).- Testimonial, a cargo de *********, cuyos testimonios, son los siguientes:

*“...Secretaria de Acuerdos: Iniciamos con la grabación, buenos días, siendo las diez horas con treinta y minutos del día tres de diciembre del año dos mil veintiuno, para el efecto de llevar a cabo la prueba testimonial ordenada por auto de fecha doce de noviembre del presente año, dentro del expediente 434/2021 relativo al juicio sumario civil sobre otorgamiento de escritura, promovido por Antonio ********* en contra de *********, para lo cual nos encontramos presentes y reunidos virtualmente quienes posteriormente mencionaré la de la voz Licenciada Claudia Patricia Escobedo Jaime, Secretaria de Acuerdos del Juzgado Primero de Primera Instancia de lo Civil, del Cuarto Distrito Judicial en el Estado, con residencia en esta Ciudad, también se encuentra conectado virtualmente el titular de este juzgado Licenciado Gastón Ruiz Saldaña, hago constar que se encuentra conectada en la sala de videoconferencias contigua a este juzgado *********, a quien pido por favor se identifique a través de la pantalla, para lo cual lo protesto para que se conduzca con verdad en esta diligencia en la cual va a intervenir, apercibiéndola que en caso de no hacerlo, estaría cometiendo un delito denominado falsedad en declaraciones dadas ante una autoridad judicial ejercicio de sus funciones, para lo cual protesta, mexicana, de cincuenta y tres años de edad, soltera, con domicilio en calle ********* de esta ciudad, quien trabaja en una estancia. PREGUNTA UNO.- SI ES PARIENTE POR CONSANGUINIDAD O AFINIDAD DE ALGUNO DE LOS LITIGANTES.- CONTESTO.- SÍ LO CONOZCO.- PREGUNTA DOS.- SI TIENE INTERÉS DIRECTO O INDIRECTO EN EL JUICIO.- CONTESTO.- PUES QUE SE ACLAREN NADA MÁS LAS COSAS LIC.- ES DEPENDIENTE O EMPLEADO DEL QUE LO*



PRESENTARÉ.- CONTESTO.- NO, con lo anterior concedo el uso de la voz al titular de este juzgado, es cuanto.

Juez: Gracias licenciada, en términos de lo previsto por el proveído de fecha doce de noviembre del presente año, vamos a proceder al desahogo de la prueba testimonial a cargo de las personas presentadas por la parte oferente de la misma con base en el interrogatorio exhibido, por ello le pido a la secretaria acuda por el para con base en el mismo desahogar la mencionada prueba.

Secretaria de Acuerdos:

1.- QUE DIGA SI SABE Y LE CONSTA CONOCER AL C. ***** . LEGAL CONTESTÓ: Sí.

2.- QUE DIGA SI SABE Y LE CONSTA CONOCER AL C. ***** . LEGAL CONTESTÓ: Sí.

3.- QUE DIGA SI SABE Y LE CONSTA CONOCER QUE RELACIÓN EXISTE ENTRE LOS SEÑORES ***** Y ***** . LEGAL CONTESTÓ: Sí, el señor ***** le vendió una propiedad al señor ***** .

4.- QUE DIGA SI SABE Y LE CONSTA SI LAS PERSONAS MENCIONADAS EN LA PREGUNTA INMEDIATA ANTERIOR, HAYAN CELEBRADO ALGUNA OPERACIÓN DE COMPRAVENTA RESPECTO DEL BIEN INMUEBLE QUE SE LOCALIZA EN LA CALLE ***** , ***** , DE ESTA CIUDAD DE H. MATAMOROS, TAMAULIPAS. LEGAL CONTESTÓ: Sí.

5.- QUE DIGA SI SABE Y LE CONSTA QUIEN ESTÁ EN POSESIÓN Y EN CALIDAD DE DUEÑO DEL INMUEBLE SEÑALADO EN LA PREGUNTA INMEDIATA ANTERIOR. LEGAL CONTESTÓ: Sí, el señor ***** .

6.- QUE DIGA SI SABE Y LE CONSTA EL PRECIO PACTADO POR LA OPERACIÓN DE COMPRAVENTA QUE CELEBRARON LOS SEÑORES ***** Y ***** , RESPECTO AL INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE

***** , ***** , DE ESTA CIUDAD DE H. MATAMOROS, TAMAULIPAS. LEGAL CONTESTÓ: Sí, fue de quinientos veinticinco mil pesos.

7.- QUE DIGA SI SABE Y LE CONSTA SI EL SEÑOR ***** , REALIZO ALGUNA CONSTRUCCIÓN O MEJORA EN EL INMUEBLE QUE SE MENCIONA EN LA PREGUNTA ANTERIOR. LEGAL CONTESTÓ: Sí, le ha hecho unos arreglos y mejoras para la casa, incluso ya la pinto.

8.- QUE DIGA SI SABE Y LE CONSTA QUE EL SEÑOR ***** , HA FIRMADO LA ESCRITURA DE COMPRAVENTA RESPECTIVA SOBRE EL INMUEBLE AL QUE NOS HEMOS VENIDO REFIRIENDO A FAVOR DEL SEÑOR *****L. EGAL CONTESTÓ: No, hasta donde yo se hasta ahorita no ha firmado ninguna escritura.

9.- QUE DIGA SI SABE Y LE CONSTA QUE EL SEÑOR ***** HA CUBIERTO EL TOTAL DEL PRECIO PACTADO SOBRE ESTA OPERACIÓN DE COMPRAVENTA. LEGAL CONTESTÓ: Sí, eso ya lo liquido ya está pagado.

10.- QUE DIGA EL TESTIGO LA RAZÓN DE SU DICHO: Por que yo fui testigo del contrato de compra venta.

Secretaria de Acuerdos: Señoría ha concluido el interrogatorio para la primer testigo, doy el uso de la voz.

Juez: Gracias, le agradezco a la declarante haya acudido a rendir testimonio, instruyo a la Secretaria para que continuemos con el siguiente testigo.

Secretaria de Acuerdos: Buenos días, su nombre por favor ***** , a quien pido por favor se identifique a través de la pantalla, para lo cual la protesto para que se conduzca con verdad en esta diligencia en la cual va a intervenir, apercibiendolo que en caso de no hacerlo, estaría cometiendo un delito denominado falsedad en declaraciones dadas ante una autoridad judicial ejercicio de sus funciones, para lo cual protesta, mexicano, de cincuenta y nueve años



de edad, con domicilio en *********, casado, de profesión negociante. PREGUNTA UNO.- SI ES PARIENTE POR CONSANGUINIDAD O AFINIDAD DE ALGUNO DE LOS LITIGANTES.- CONTESTO.- AMISTAD SÍ, FAMILIARIDAD NO.- PREGUNTA DOS.- SI TIENE INTERÉS DIRECTO O INDIRECTO EN EL JUICIO.- CONTESTO.- NO.- PREGUNTA TRES.- ES DEPENDIENTE O EMPLEADO DEL QUE LO PRESENTARÉ.- CONTESTO.- NO.

1.- QUE DIGA SI SABE Y LE CONSTA CONOCER AL C. *********. LEGAL CONTESTÓ: Sí.

2.- QUE DIGA SI SABE Y LE CONSTA CONOCER AL C. *********. LEGAL CONTESTÓ: Sí.

3.- QUE DIGA SI SABE Y LE CONSTA CONOCER QUE RELACIÓN EXISTE ENTRE LOS SEÑORES ********* Y *********. LEGAL CONTESTÓ: Pues una relación comercial de compraventa.

4.- QUE DIGA SI SABE Y LE CONSTA SI LAS PERSONAS MENCIONADAS EN LA PREGUNTA INMEDIATA ANTERIOR, HAYAN CELEBRADO ALGUNA OPERACIÓN DE COMPRAVENTA RESPECTO DEL BIEN INMUEBLE QUE SE LOCALIZA EN LA CALLE *********, *********, DE ESTA CIUDAD DE H. MATAMOROS, TAMAULIPAS. LEGAL CONTESTÓ: Sí.

5.- QUE DIGA SI SABE Y LE CONSTA QUIEN ESTÁ EN POSESIÓN Y EN CALIDAD DE DUEÑO DEL INMUEBLE SEÑALADO EN LA PREGUNTA INMEDIATA ANTERIOR. LEGAL CONTESTÓ: *********.

6.- QUE DIGA SI SABE Y LE CONSTA EL PRECIO PACTADO POR LA OPERACIÓN DE COMPRAVENTA QUE CELEBRARON LOS SEÑORES ********* Y *********, RESPECTO AL INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE *********, *********, DE ESTA CIUDAD DE H. MATAMOROS, TAMAULIPAS. LEGAL CONTESTÓ: Sí, fueron quinientos veinticinco mil pesos mexicanos.

7.- QUE DIGA SI SABE Y LE CONSTA SI EL SEÑOR ***** , REALIZO ALGUNA CONSTRUCCIÓN O MEJORA EN EL INMUEBLE QUE SE MENCIONA EN LA PREGUNTA ANTERIOR. LEGAL CONTESTÓ: Sí, tengo entendido que le cambio algunas ventanas y le dio mantenimiento en enjarre y pintura.

8.- QUE DIGA SI SABE Y LE CONSTA QUE EL SEÑOR ***** , HA FIRMADO LA ESCRITURA DE COMPRAVENTA RESPECTIVA SOBRE EL INMUEBLE AL QUE NOS HEMOS VENIDO REFIRIENDO A FAVOR DEL SEÑOR *****L. EGAL CONTESTÓ: No.

9.- QUE DIGA SI SABE Y LE CONSTA QUE EL SEÑOR ***** HA CUBIERTO EL TOTAL DEL PRECIO PACTADO SOBRE ESTA OPERACIÓN DE COMPRAVENTA. LEGAL CONTESTÓ: Sí.

10.- QUE DIGA EL TESTIGO LA RAZÓN DE SU DICHO:
Por que fuí testigo de la operación.

Secretaria de Acuerdos: Señoría es el total de las preguntas y el último testigo.

Juez: Gracias, agradezco al declarante haya acudido a rendir testimonio, en ese sentido instruyó a la secretaria de acuerdos para que proceda a cerrar la grabación y levante el acta correspondiente, proceda en los términos iniciados.

Secretaria de Acuerdos: Así es licenciado, en cumplimiento a ello siendo las diez horas con cincuenta y cuatro minutos del día tres de diciembre del año dos mil veintiuno, se cierra y se autoriza la presente diligencia se cierra la grabación de audio y video levantándose posteriormente el acta correspondiente....”

Con lo que se advierte de los testimonios que se acredita la relación procesal entre las partes, no solo de los documentos,



sino de las declaraciones de los testigos; lo cual en este momento procesal se analiza.

3).- Instrumental de actuaciones consistente en todo lo actuado y agregado en autos.

4).-Presuncional, legal y humana en su doble aspecto, legal y humana;

Pruebas que tienen valor al tenor de los artículos 306, 362, 386 y 411 del código procesal civil del Estado.

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 es que el obligado extienda la escritura correspondiente del acto jurídico realizado de modo informal.

Por lo tanto, resultó probado el contrato de compraventa celebrado entre ***** y ***** , respecto del bien inmueble materia de este juicio; y por ende resulta justificada la acción proforma derivada de que se acreditaron los elementos constitutivos de la compraventa, entre otros, que el precio pactado sea cierto y en dinero.

En efecto, en este asunto se acreditó lo anterior con las documentales aportadas por la parte actora, específicamente, con el contrato de promesa de compraventa, de fecha ocho de diciembre de dos mil veinte referido en el punto número 1 de este apartado, celebrado entre dichas partes, respecto del bien

inmueble objeto de este juicio, por la cantidad de \$***** moneda nacional), que como de las clausulas se advierte fue pagado en una sola exhibición a la firma de contrato de compraventa; así como de las pruebas testimoniales desahogadas en autos, en cuanto a que los testigos reconocieron la celebración del contrato de compraventa en alusión; con tales medios probatorios se acredita, que la parte actora y la demandada celebraron el contrato de compraventa básico de esta acción, respecto del inmueble identificado previamente y que el precio por tal operación se encuentra cubierto a satisfacción de la parte demandada; advirtiéndose además de que la parte vendedora según ambos testimonios desahogados, se da cuenta por éstos de que, "...celebraron contrato de compraventa y que fue por la cantidad de \$***** moneda nacional)..."; destacando que no existe en autos elemento probatorio que acredite el otorgamiento de la escritura respectiva.

Con lo anterior se da cuenta de que existieron los dos elementos necesarios para acreditar dicha acción como lo son consentimiento y objeto; además de cantidad cierta.

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 improbadado el cumplimiento de tal elemento constitutivo y, consecuentemente, que exista convención que pudiera elevarse a escritura pública. TRIBUNAL COLEGIADO DEL DÉCIMO SÉPTIMO CIRCUITO.

Por tanto, sin mayores consideraciones que agregar, deberá declararse fundada la acción sobre otorgamiento de escritura ejercida en este juicio, promovido por ***** en contra de *****; y, por ende, condenarse a éste al otorgamiento de la escritura definitiva a favor de la parte actora que en derecho proceda, debiéndose para tal efecto llevarse a cabo el trámite notarial respectivo, a fin de que se lleve a cabo la firma de la escritura de propiedad correspondiente; apercibido dichos demandados 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.

Finalmente, como la parte actora ejerció una acción de condena y ésta es adversa a los intereses de la parte demandada; en ese sentido, con fundamento en el artículo 130 , primer párrafo, del código procesal civil del Estado, se condena a la parte demandada al pago de los gastos y costas generadas por la tramitación de este asunto.

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 escritura ejercida en este juicio, promovido por ***** en contra de *****; por ende.

Segundo.- Se condena a ***** al otorgamiento de la escritura pública a favor de ***** conforme en derecho proceda, respecto del bien inmueble identificado en el considerando tercero de esta sentencia; debiéndose para tal realizarse el trámite notarial respectivo, a efecto de que se firme la escritura de propiedad correspondiente; apercibido el demandado que en caso de no cumplir con la presente sentencia, este juzgador otorgará dicha escritura en su rebeldía.

Tercero.- Se condena a la parte demandada al pago de los gastos y costas generados con motivo del presente juicio.

Notifíquese personalmente y cúmplase. 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 434/2021. Conste.

L'G/L'CPEJ/L'MCV



El Licenciado(a) MARIA GRACIELA CANTU VANOYE, 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 (número de la resolución) dictada el (MARTES, 25 DE ENERO DE 2022) 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 Sesión Extraordinaria del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 20 de mayo de 2022.