

Sentencia número 25/2022

En la Heroica Ciudad de Matamoros, Tamaulipas; veintisiete de enero de dos mil veintidós.

Visto, para resolver el expediente 463/2021, relativo al juicio sumario civil sobre otorgamiento de escritura, promovido por María Mercedes Delgadillo Parra en contra de Timoteo Martínez Cresencia; y,

Resultando

Primero.- Mediante escrito recibido en la oficialía de partes acudió ante este juzgado María Mercedes Delgadillo Parra, promoviendo juicio sumario civil sobre otorgamiento de escritura en contra de Timoteo Martínez Cresencia, de quien reclamó, las siguientes prestaciones:

“... a).- El otorgamiento d escritura respectiva de compraventa del inmueble identificado como lote 13 de la manzana 74, de la zona 1 del ex ejido Cabras Pintas de esta ciudad, con superficie de 301.00² (trescientos un metros cuadrados) con las siguientes medidas y colindancias: al noreste en 15 m con calle Venustiano Carranza; al Sureste en 20.10 con lote número 14; al Suroeste en 15 m con lote 6; y al Noreste en 20.10 m con lote 12 y que fue el objeto del contrato señalado en el párrafo anterior, y que el aquí demandado se ha negado sistemática e inexplicable a cumplir mediante el otorgamiento de la escritura respectiva.

b).- Como consecuencia de lo anterior mediante sentencia firme se ordene a la demandada firme la escritura a favor de la descrita de la propiedad descrita en el inciso a), que antecede, y en su caso de negarse a firmar la escritura correspondiente en su rebeldía firme su Señoría la citada escritura.

c).- Como consecuencia de las anteriores prestaciones se declare y reconozca por sentencia firme, que la suscrita ha adquirido la propiedad y el derecho real sobre el inmueble descrito en el inciso a) que antecede.

d).- De acreditarse las pretensiones de los incisos a, b y c, se condene a la parte demandada al pago de los gastos y costas que se originen con motivo 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 demandada por medio de exhorto, para que dentro del término de diez días posteriores, produjeran contestación conforme a lo que a sus derechos conviniera.

Tercero.- Consta en autos que se emplazó en el municipio de Aquismon, San Luis Potosí, mediante exhorto número 462/2021 a la parte demandada.

Cuarto.- Se le tuvo a la parte demandada emitiendo contestación a la demanda instaurada en su contra; contestándola y allanándose de la misma.

Quinto.- Se ordenó la vista correspondiente a la parte actora; la misma que fue contestada en sentido de conformidad con la contestación de la demandada en virtud de su allanamiento. Omitiéndose la fase probatoria.

Sexto.- 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, María Mercedes Delgadillo Parra reclama el otorgamiento en escritura pública, respecto un inmueble identificado como lote 13 de la manzana 74, de la zona 1 del ex ejido Cabras Pintas de esta ciudad, con superficie de 301.00² (trescientos un metros cuadrados) con las siguientes medidas y colindancias: al noreste en 15 m con calle Venustiano Carranza; al Sureste en 20.10 con lote número 14; al Suroeste en 15 m con lote 6; y al Noreste en 20.10 m con lote 12; celebró con el demandado Timoteo Martínez Cresencia un contrato de promesa de compraventa, respecto del bien inmueble objeto de este juicio, por la cantidad de \$300,000.000 (trescientos mil pesos 00/100 moneda nacional); cantidad de la cual en la fecha de firma del citado contrato se pagó la cantidad de \$100,000.00 (cien mil pesos a la parte vendedora y que se destinó a pago de enganche; lo que se da cuenta con comprobante de retiro del Banco Santander por dicha cantidad y que se agregó a los autos.

De la cantidad restante se continuaron los pagos a la parte demandada de la manera siguiente:

- ➔ Fecha treinta y uno de agosto de dos mil dieciséis depósito de pago a cuenta 1152608278 a nombre de Timoteo Martínez Cresencia por la cantidad de \$50,000.00 (cincuenta mil pesos 00/100 moneda nacional).
- ➔ En fecha uno de enero de dos mil diecisiete recibo de dinero por la cantidad de \$21,000.00 (veintiuno mil pesos 00/100 moneda nacional) firmando de conformidad la parte demandada en el.
- ➔ En fecha treinta y uno de enero de dos mil diecisiete depósito de pago a cuenta 1152608278 a nombre de Timoteo Martínez Cresencia por la cantidad de \$5,000.00 (cinco mil pesos 00/100 moneda nacional).
- ➔ En fecha veintisiete de enero de dos mil veintiuno, certificado de depósito por la cantidad de \$124,000.00 (ciento veinticuatro mil pesos 00/100 moneda nacional); precisándose que para éste último de los pagos fue mediante oficiala de partes del Poder Judicial del Estado dentro, dentro de la acción de consignación de pago iniciada en virtud de que la parte demandada se negó a otorgar la firma de la escritura que se pretende.

De lo anterior se infiere que la parte compradora cumplió con los pagos a los que se obligó en el contrato base de la acción; y que, con la suma de las mismas, dió como resultado la cantidad pactada entre ambos; sin que, se haya logrado la escritura correspondiente.

No obstante y 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 produjo contestación, allanándose de la demanda.

Cuarto.- Precisado lo anterior, se procede a abordar el estudio de la acción con vista en especial la contestación de la parte demandada, en lo que respecta al allanamiento;

- **Allanamiento.-** es la conducta autocompositiva propia del demandado, en virtud de la cual éste se somete a las pretensiones del actor. El demandado se allana cuando acepta las pretensiones del actor.

Precisando que, el allanamiento, se refiere a la aceptación de las pretensiones del actor.

De lo anterior, se advierte que en el derecho civil el allanamiento es una formas de conclusión del proceso, llámese así a la forma autocompositiva de las partes, en las que éstas llegan a una forma de llegar a una solución al conflicto sin necesidad de que intervenga un tercero.

Quinto.- En ese sentido y con el motivo de su allanamiento total de la demanda, las etapas de ofrecimiento de ofrecimiento, desahogo de pruebas y de alegatos se suprimen en el presente procedimiento;

Ahora bien, analizado lo anterior, se estudia 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.

Por lo tanto, tratándose del contrato de compraventa, cuya celebración aduce María Mercedes Delgadillo Parra celebró con Timoteo Martínez Cresencia, respecto del bien inmueble materia de este juicio; para que proceda la acción proforma debe acreditarse la existencia de los elementos constitutivos de la compraventa, entre otros, que el precio pactado sea cierto y en dinero; puesto que, de no ser así, quedaría improbadado el cumplimiento de tal constitutivo y, por ende, que exista convención que pudiera elevarse a escritura pública.

En el particular, de las documentales aportadas por la parte actora, específicamente, con el contrato de promesa de compraventa, de fecha veintinueve de agosto de dos mil dieciséis, celebrado entre dichas partes, respecto del bien inmueble objeto de este juicio, por la cantidad de \$300,000.000 (trescientos mil pesos 00/100 moneda nacional); pagándose la cantidad de \$100,000.00 (cien mil pesos 00/100 moneda nacional), por concepto de enganche a la firma de citado contrato; infiriéndose así que se cumplió en el objeto y consentimiento para que se configure el contrato proforma que se pretende.

Para precisar la acción; se estudia, el artículo 1653, párrafo segundo, del Código Civil para el Estado de Tamaulipas en que 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 improbad 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 María Mercedes Delgadillo Parra en contra de Timoteo Martínez Cresencia ; 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 María Mercedes Delgadillo Parra en contra de Timoteo Martínez Cresencia ; por ende.

Segundo.- Se condena a Timoteo Martínez Cresencia al otorgamiento de la escritura pública a favor de María Mercedes Delgadillo Parra 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



GOBIERNO DE
TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

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 463/2021. 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 (JUEVES, 27 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.