



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

Sentencia número: 95/2022

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

Visto, para resolver el expediente 516/2021, 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, lo siguiente:

- (a) *“... Se reconozca que soy legítimo propietario del bien ubicado en calle ***** de este municipio de Matamoros, Tamaulipas.*
- (b) *Se otorgue en mi favor, la escritura pública del referido inmueble.*
- (c) *Se cancele la inscripción que obra en el Registro Público de al Propiedad y del Comercio a favor de la persona jurídica denominada ******
- (d) *El registro de la Propiedad referida, en al dirección de Catastro del Municipio de H. Matamoros, Tamaulipas y en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Tamaulipas, oficina H. Matamoros, Tamaulipas a favor del suscrito.*
- (e) *El 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 al demandado para que dentro del término de diez días posteriores, produjera contestación conforme a lo que a sus derechos conviniera.

Tercero.- Se hizo constar que se llevó a cabo el emplazamiento a la parte la parte demandada, que previo a éste se dejó cita de espera en poder de *****, quien dijo ser empleado de la moral a notificar; lo anterior para que espere la cita al día siguiente; sin embargo la parte buscada no esperó la cita, emplazándose a ***** S. A de C. V. por medio de cédula número 77787 en fecha catorce de diciembre de dos mil veintiuno; corriéndole traslado con las copias para que produzca su contestación dentro del término señalado por la ley.

Cuarto.- 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.- Sin alegatos de las partes, se ordenó citarlas 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 actora ***** en esencia reclama el otorgamiento en escritura pública, respecto del inmueble ubicado en el lote 19 de la manzana 45 calle ***** de esta ciudad de esta ciudad; superficie 130.00 mts²; con las medidas y colindancias siguiente: al Norte 17.00 con lote 20; al Sur en 17.018 mts con calle Géminis; al Este en 6.40 con *****; y al Oeste en calle 8.90 mts con lote 18; inscrito ante el Registro Público de la Propiedad con el número de finca 136349 de este municipio de Matamoros, Tamaulipas.

En ese sentido se toman en consideración los hechos que detalla la parte actora, y se asientan a continuación:

1. Que el inmueble de la presente demandada se encuentra inscrito a favor de ***** S. A de C. V.; que el mismo fue adquirido por la prenombrada moral en fecha catorce de diciembre mil novecientos ochenta y dos mediante contrato de compraventa; que consta en la escritura pública número 840.
2. Que ne fecha veintiocho de septiembre de dos mil uno la parte actora celebró contrato de compraventa con la parte demandada respecto del bien el cuestión; pactándose como cantidad por la referida operación la cantidad de \$118,318.20 (ciento dieciocho mil trescientos dieciocho pesos 20/100 moneda nacional), los cuales han sido íntegramente pagados aduce la parte promovente con los comprobantes de pago exhibidos.
3. Que la parte demandada ha cubierto la totalidad de los pagos desde el mes de abril de dos mil cinco; y no se le ha expedido la carta de autorización para la escriturado del bien el mención.
4. Que la parte actora ha cubierto el total de pago pactado, en tiempo, lugar y forma; que pese a que no es molestado en la

posesión del bien descrito, se han negado tácitamente a cumplir con el otorgamiento de la escritura.

La parte demandada no produjo contestación; declarándose la correspondiente rebeldía a la misma.

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 pública, consistente en copia fotostática certificada de la escritura número ochocientos cuarenta, volumen décimo noveno, de fecha catorce de septiembre de mil novecientos ochenta y dos, protocolizado ante la fe del licenciado Vito Cerda Cabrera, notario público número 144, con ejercicio en esta Ciudad, misma que obra agregada en autos.

2).- Documental pública, consistente en certificación y certificado de registración entrada número 36326/2019, expedido en fecha dos de octubre del año dos mil diecinueve, por el Instituto Registral y Catastral, mismo que obra agregada en autos.

3).- Contrato de compraventa que obra foja 96 a la 102, entre las partes en este juicio; certificado ante el Licenciado Rubén Hiram González Barrera, notario público número 154 con residencia en esta ciudad.

Documentos que tienen valor probatorio en términos de los artículos 324, 325, 397 y 398 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas.

4).- Confesional, y declaración de parte, a cargo de la parte demandada moral CONSORCIO INMOBILIARIO DEL NORESTE S.A. DE C.V., cuyo desahogo se inserta a continuación.

“...H. Matamoros, Tamaulipas; a veintidós días del mes de marzo del año dos mil veintidós.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

Vistas las constancias que integran el presente expediente, y en especial la prueba confesional a cargo de la parte demandada CONSORCIO INMOBILIARIO DEL NORESTE S.A. DE C.V., la cual fue desahogada en fecha dieciocho de marzo del año en curso, de la cual se desprende que no se concluyó de transcribir la diligencia en cita; en vista de lo anterior, a fin de darle publicidad a ello y para que las partes se impongan de la misma, es por lo cual se ordena que la diligencia en cuestión sea transcrita en su totalidad, tal como ha quedado asentada en la video grabación que obra en el expediente electrónico, la que deberá dejarse en una sola acta correspondiente, que a continuación se transcribe:

Secretaría de acuerdos: *siendo las trece horas del día dieciocho de marzo del año en curso, fecha y hora ordenado por auto de fecha uno de marzo del año en curso, para efecto de llevar a cabo el desahogo de la prueba confesional, esta diligencia se deriva del presente expediente, relativo al juicio sumario civil sobre otorgamiento de escritura, promovido por ***** en contra de Consorcio Inmobiliario del Noreste, S.A. DE C.V., doy cuenta que nos encontramos reunidos virtualmente la de la voz Secretaría de Acuerdos de este Juzgado, y el Juez, doy cuenta que la parte demandada fue notificada por medio de estrados electrónicos, el día dos de marzo del año en curso, sin que a la fecha haya acudido a las instalaciones de este juzgado, doy cuenta que se encuentra conectado virtualmente la el actor ***** , quien se identifica plenamente a satisfacción de este juzgado, en vista de lo anterior, le doy uso de la voz al titular de este juzgado, para lo procedente en derecho.*

Juez: *procederemos al desahogo de la prueba confesional, me tomare un momento para calificar las posiciones, contenidas en el pliego.*

Secretaría de acuerdos: *bueno, daré lectura integra de las preguntas y su respectiva calificación.*

1.- *¿Que su representada es propietaria del lote número 9, de la manzana 45, del Fraccionamiento Satélite de esta Ciudad de Matamoros?* **LEGAL**

2.- *¿Que su representada celebro un contrato con el Ciudadano *****?* **LEGAL**

3.- ¿Que el objeto del contrato referido en la posición anterior, fue la compraventa respecto del bien inmueble identificado como lote 9 de la manzana 45, del Fraccionamiento Satélite, en esta ciudad? **LEGAL**

4.- ¿Que en el contrato celebrado con el ciudadano *****, se estableció como precio del inmueble la cantidad de \$118,318.20 (ciento dieciocho mil trescientos dieciocho pesos 20/100 moneda nacional)?

LEGAL

5.- ¿Que su representada, a través del contrato de referencia obtuvo la obligación de otorgar a favor de *****, la escritura correspondiente a su favor, una vez que haya recibido el monto total del precio pactado?

LEGAL

6.- ¿Que sabe y le consta que su representada ha recibido el pago de la totalidad del precio y los intereses pactados en el contrato celebrado con el Ciudadano *****? **LEGAL**

7.- ¿Que sabe y le consta que su representada no ha otorgado a favor del Ciudadano ***** la escritura que formalice la compraventa pactada? **NO SE CALIFICA DE LEGAL, TODA VEZ QUE ES FORMULADA EN SENTIDO NEGATIVO.**

8.- ¿Que el ciudadano *****, le ha requerido en múltiples ocasiones, otorgar a favor la escritura pactada, objeto de este juicio? **LEGAL**

9.- ¿Que su representada se ha negado a firmar a favor del Ciudadano *****, la escritura pactada en el multicitado contrato? **LEGAL**

Secretaria de acuerdos: es el total de las preguntas señoría.

Juez: habiéndose concluido con las preguntas, se otorga el uso de la voz a la actora, por si es su deseo formular diversas posiciones

Parte actora: no tengo preguntas para formular.

Juez: se declara confesa a la parte absolvente de las posiciones que fueron calificadas de legales, se instruye a la Secretaria de Acuerdos, proceda a cerrar la grabación de audio y video y levantar el acta correspondiente...”



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

Secretaria de acuerdos: siendo las trece horas con once minutos del día dieciocho de marzo del año dos mil veintidós, se cierra la grabación de audio y video y se levanta el acta correspondiente..”

5).- Testimonial, a cargo de Evelia Fuentes Tejeda y Merlin Adame Avitia; cuyo desahogo se inserta a continuación:

*“...Secretaria de Acuerdos: Buenas días, siendo las diez horas con treinta minutos del día dieciséis de marzo del año dos mil veintidós, fecha y hora señalados para que tenga verificativo el desahogo de la prueba testimonial, ofrecida por la actora, dentro del presente expediente, hago constar que nos encontramos reunidos virtualmente la de la voz Licenciada Claudia Patricia Escobedo Jaime, Secretaria de Acuerdos del Juzgado Primero de Primera Instancia de lo Civil de este Cuarto Distrito Judicial con residencia en Matamoros, Tamaulipas, y el titular de este juzgado licenciado Gastón Ruiz Saldaña, también conectada virtualmente la licenciada Mayra Alejandra Ortiz Morales, quien se identifica plenamente a satisfacción de este juzgado, autorizada de la parte actora, el C. *****, quien también se encuentra conectado, y se identifica a satisfacción de este juzgado, doy cuenta que se encuentra conectado en la sala contigua de este juzgado una persona de nombre Ebelia Fuentes Tejeda, quien se identifica plenamente a satisfacción de este juzgado, le informo que esta sirviendo de testigo para un juicio que esta promoviendo el C. *****, protesta conducirse con verdad en esta diligencia señora Ebelia.*

Ebelia Fuentes Tejeda: si, protesto.

Secretaria de acuerdos: le doy el uso de la voz al titular de este juzgado.

Juez: preciso que estamos en una audiencia para efecto de llevar a cabo la prueba testimonial, la cual se deba desahogar con base en el interrogatorio exhibido el cual ya ha sido calificado, le pido acuda la Secretaria de Acuerdos, para que con base al interrogatorio, procedamos al interrogatorio.

Secretaria de acuerdos: le voy ha hacer unas preguntas personales de las cuales la testigo manifestó ser: de nacionalidad mexicana, estado civil casada, edad 60 años, ocupación ama de casa, con domicilio actual en Virgilio Garza Ruiz, número 61 de la Colonia Roberto Guerra de esta Ciudad.

Se le van a hacer unas preguntas relacionadas para la veracidad de su dicho:

PREGUNTA UNO. SI ES PARIENTE POR CONSANGUINIDAD O AFINIDAD DE ALGUNO DE LOS LITIGANTES.

CONTESTÓ: No, es amigo.

PREGUNTA DOS. SI TIENE INTERÉS DIRECTO O INDIRECTO EN EL JUICIO.

CONTESTÓ: No.

Secretaria de acuerdos: entonces, una vez, voy a hacer unas preguntas respecto al juicio, conteste lo que le conste.

1.- Que diga el testigo si conoce a su presentante.

Contestó: si, si lo conozco.

2.- Que diga el testigo cual es el nombre de su presentante.

*Contestó: *****.*

3.- Que diga el testigo desde cuando conoce a su presentante.

Contestó: como veinte años.

4.- Que diga el testigo donde conoció a su presentante.

Contestó: en la escuela, porque coincidían nuestros hijos en la escuela.

5.- Que diga el testigo si conoce el domicilio de su presentante.

*Contestó: si, Orion, número 36 del Fraccionamiento *****.*

6.- Que diga el testigo si sabe y le consta que su presentante celebro un contrato de compraventa con CONSORCIO INMOBILIARIO DEL NORESTE S.A. DE C.V.?



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

Contestó: pues acompañe varias veces a la esposa del señor Francisco, a las oficinas de la Bustamante, a hacer varios pagos.

7.- Que diga el testigo si sabe y le consta que el objeto del contrato referido en la pregunta anterior, es la casa habitación de su presentante?

Contestó: si.

8.- Que diga el testigo si sabe que su presentante, ha terminado de pagar el precio del inmueble que adquirió, por la firma del referido contrato.

Contestó: pues acompañe varias veces a la señora a hacer los pagos, y si.

9.- Que diga el testigo si sabe y le consta, que su presentante le ha requerido en multiples ocasiones a CONSORCIO INMOBILIARIO DEL NORESTE, S.A. DE C.V., el otorgamiento de la escritura en su casa?

Contestó: He escuchado a la señora, porque me ha comentado que anda arreglando los papeles de las escrituras.

10.- Que diga el testigo si sabe y le consta que CONSORCIO INMOBILIARIO DEL NORESTE S.A. DE C.V., se ha negado a firmar a favor de su presentante, la escritura en cuestión.

Contestó: no le puedo decir, no me consta, solo he escuchado que estan en tramite las escrituras.

11.- Que diga el testigo brevemente, porque conoce los hechos sobre los que ha atestiguado?

Contestó: por la señora, su esposa es muy amiga mía, seguimos en la amistad, y he escuchado que andan arreglando escrituras

12.- Diga la razón de su dicho.

Contestó: porque he escuchado, me ha platicado la señora Flor.

Secretaria de acuerdos: señoría, hemos terminado con el primer testigo.

Juez: continuaremos con el segundo testigo, gracias.

Secretaria de acuerdos: Merlin Adame Avitia, usted esta sirviendo de testigo, en el presente asunto, le voy a protestar a que se conduzca con verdad en esta diligencia, apercibido que en caso de no hacerlo, estaría

incurriendo un delito llamado falsedad en declaraciones dadas ante una autoridad judicial, protesta.

Merlin Adame Avitia: sí, protesto.

Secretaria de acuerdos: le voy a hacer unas preguntas personales de las cuales el testigo manifestó ser: de nacionalidad mexicana, estado civil casada, edad 35 años, ocupación ingeniero civil, con domicilio actual en Santa Lucia, número 36 del Fraccionamiento San Miguel de esta Ciudad.

Se le van a hacer unas preguntas relacionadas para la veracidad de su dicho:

PREGUNTA UNO. SI ES PARIENTE POR CONSANGUINIDAD O AFINIDAD DE ALGUNO DE LOS LITIGANTES.

CONTESTÓ: Amistad.

PREGUNTA DOS. SI TIENE INTERÉS DIRECTO O INDIRECTO EN EL JUICIO.

CONTESTÓ: No, testificar.

Secretaria de acuerdos: entonces, una vez, voy a hacer unas preguntas respecto al juicio, conteste lo que le conste.

1.- Que diga el testigo si conoce a su presentante.

Contestó: sí, si lo conozco.

2.- Que diga el testigo cual es el nombre de su presentante.

*Contestó: *****.*

3.- Que diga el testigo desde cuando conoce a su presentante.

Contestó: aprox catorce años.

4.- Que diga el testigo donde conoció a su presentante.

Contestó: por cuestiones laborales, en la universidad UANE y universidad Valle de Mexico.

5.- Que diga el testigo si conoce el domicilio de su presentante.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

Contestó: si lo conozco, es calle Orion, número 36 del Fraccionamiento

*****.

6.- Que diga el testigo si sabe y le consta que su presentante celebró un contrato de compraventa con ***** S.A. DE C.V.?

Contestó: si.

7.- Que diga el testigo si sabe y le consta que el objeto del contrato referido en la pregunta anterior, es la casa habitación de su presentante?

Contestó: si.

8.- Que diga el testigo si sabe que su presentante, ha terminado de pagar el precio del inmueble que adquirió, por la firma del referido contrato.

Contestó: si.

9.- Que diga el testigo si sabe y le consta, que su presentante le ha requerido en múltiples ocasiones a ***** S.A. DE C.V., el otorgamiento de la escritura en su casa?

Contestó: si, si me consta, yo llegue a acompañar al Ingeniero.

10.- Que diga el testigo si sabe y le consta que ***** S.A. DE C.V., se ha negado a firmar a favor de su presentante, la escritura en cuestión.

Contestó: le repito, yo lo he acompañado varias veces, y nunca tuvo una respuesta favorable.

11.- Que diga el testigo brevemente, porque conoce los hechos sobre los que ha atestiguado?

Contestó: yo trabaje con el Ingeniero, hace trece años, fui parte de su equipo, tenía acceso a su casa, es una persona de confianza, en múltiples ocasiones fuimos a la calle Bustamante, a buscar a los propietarios y le han negado la respuesta de las escrituras.

12.- Diga la razón de su dicho.

Contestó: le repito, yo aparte de llevar una amistad con el ingeniero, trabaje cuatro años con el, fuimos a la calle Bustamante a ***** S.A. DE C.V., para solicitar respuesta y siempre lo trajeron con vueltas, y es fecha que no lo resuelven, por eso me hace constar, y vengo a testificar a favor del Ingeniero.

Juez: queda concluida la presente diligencia, instruyó a la Secretaria de Acuerdos, proceda a cerrar la grabación y levantar el acta correspondiente.

Secretaria de acuerdos: siendo las diez horas con cincuenta minutos del día dieciséis de marzo del año en curso, procedo a cerrar la grabación de audio y video y levantar el acta correspondiente...”

6).- Instrumental de actuaciones, consistente en todo lo que le favorezca a los intereses del promovente, valoración que se reserva para la sentencia.

7).- Presuncional legal y humana, consistente en todo lo que le favorezca a los intereses del promovente, valoración que se reserva para la sentencia.

Medios probatorios los anteriores que si bien merecen valor probatorio conforme a lo establecido por los artículos 392, en relación con los artículos 325, 397 y 306 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas; también lo es que es menester de este juzgador advertir si son eficaces o no para acreditar su acción; lo que se hace a continuación:

Por cuanto hace a la documental pública, de fecha catorce de septiembre del año novecientos ochenta y dos, número 840 que contiene contrato de compraventa en favor de ***** S.A de C. V.

Respeto del certificado informativo de fecha dos de octubre de dos mil diecinueve expedido por el Instituto Registral y Catastral del Estado; que contiene inscripción de la titularidad de los derechos a nombre de ***** S.A de C. V.

Se les otorga valor probatorio conforme al artículo 325 fracción I del Código de Procedimientos Civiles, se le da el valor y alcance eficaz en virtud de que es documento público, cuya formación estuvo encomendada por la ley, expedido por funcionario público revestido de fe pública en ejercicio de sus funciones y dentro de los límites de su competencia lo que adminiculado con el resto da certeza a este juzgador y se dilucida al respecto.



Por cuanto hace al contrato privado de compraventa celebrado entre las partes se le otorga valor probatorio conforme al artículo 398 del Código de Procedimientos Civiles; lo que adminiculado con el resto da certeza a este juzgador y se dilucida al respecto.

Por cuanto hace a la confesional a cargo de la parte demandada; considerando que la parte demandada no contestó a ese respecto, no obstante haber sido emplazada para ello, es por lo que se tiene por acreditado que omitió otorgar la escritura correspondiente, de conformidad con el artículo 268 del Código de Procedimientos Civiles de Estado de Tamaulipas, que dispone, en lo conducente, que en casos de declaración de rebeldía, por falta de contestación se tendrán por admitidos los hechos de la demanda que se dejaron de contestar, sin que en autos exista prueba que desvirtué dicha presunción; lo anterior en virtud de la declaratoria de confesa a la parte demandada por motivo de su incomparecencia al desahogo de la misma; operando la presunción de ciertas los hechos y manifestaciones de la actora; es decir se le tuvo confesando que: «...

***** S.A de C. V. Es propietario del lote en cuestión; que, celebró contrato de compraventa con la parte actora; que, el objeto del contrato de compraventa aludido es por el bien ubicado en el lote 9 de la manzana 45 del fraccionamiento Satélite en esta ciudad; que, el contrato se celebró por la cantidad de ciento dieciocho mil trescientos dieciocho pesos 20/100 moneda nacional; que, ***** S.A de C. V. Estuvo obligado a otorgar la escritura a favor de la actora una vez que se haya liquidado el pago; que, la prenombrada moral sabe que ha recibido el total del pago del contrato celebrado con la parte actora; que, el actor en múltiples ocasiones le ha solicitado la escritura; que, se ha negado a firmar a favor de la parte actora la escritura que se contiene el multicitado contrato...»; lo que adminiculado con el resto da certeza a este juzgador y se dilucida al respecto.

Por último pro cuanto hace al desahogo de la prueba testimonial a cargo de las personas que presentó; se precisa que se les otorga valor probatorio pleno en términos del artículo 323, 375, 409 en virtud

de que los testigos tuvieron capacidad y criterio para juzgar el acto; siendo claros, ni reticencias sobre la sustancia del hecho; ésto al arbitrio del juzgador; además de ser precisos en las respuestas, y que además manifestaron que fue testigo de que realizó varios pagos ya que la acompañó; que si; que la casa motivo del contrato es la casa habitación del actor; de la diversa testigo Merlin Adame Avitia que, le consta que el domicilio de la parte actora es *****, número 36 del fraccionamiento *****, que, le consta que la parte actora celebró contrato de compraventa con la parte demandada; que, le consta que ya terminó de pagar el precio por la parte actora; que, le consta que ha requerido en múltiples ocasiones el otorgamiento de la escritura; y que nunca obtuvo una respuesta favorable; que, la misma levó (cuando trabajó con él cuatro años) al ingeniero a la calle Bustamante al *****. S.A de C. V. Para solicitar respuesta y siempre lo trajeron vueltas y vueltas y que es fecha que no le resuelven; atestiguó; este juzgador, administrado con el resto de certeza a este juzgador y se dilucida al respecto.

Por cuanto hace a la instrumental de actuaciones; medio de prueba con valor eficaz en términos del artículo 325 fracción VIII; en cuanto a que cuya formación estuvo encomendada por la ley, dentro de los límites de su competencia, a un funcionario público revestido de fe pública, y en funciones judiciales.

Por último en cuanto a la prueba presuncional legal y humana; medio de prueba eficaz en términos del artículo 387 del Código de Procedimientos Civiles en correlación con el 268 en virtud de la declaración en rebeldía en al que no hubo material que desvirtuara lo manifestado para lograr la acción intentada por la parte actora.

Con lo anterior se procede a emitir pronunciamiento este juzgador:

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.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

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 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 ***** celebró con la parte demandada, respecto del bien inmueble materia de este juicio, el cual es el instrumento basal de la acción, elaborado por la propia parte vendedora en la fecha señalada; y que, se encuentra debidamente firmado, se advierte que el mismo fue ante dos testigos los señores Oscar ***** y ***** C., obrando firmas del Federico Javier Carretero Zardeneta a nombre de ***** S. A de C.V. y por otra parte en calidad de comprador la parte actora *****; el mismo por la cantidad de \$118,318.20 (ciento dieciocho mil trescientos dieciocho pesos 20/100 moneda nacional) entre la actora y la parte demandada; lo anterior en virtud de que ha transcurrido el tiempo y la parte última se ha negado a otorgar la firma de la escritura correspondiente ante fedatario público.

En tal sentido se analizan las documentales, con las que se advierte como se dijo que, el bien inmueble está ante el Instituto Registral y Catastral del Estado con la titularidad de ***** S. A de C.V.; también, se advierte de la Cláusula Cuarta que una vez que se consigne la operación será entregada a favor del comprador la escritura ante notario público; que se dió un enganche de \$40,000.00 (cuarenta mil pesos 00/100 moneda nacional); quedando a el resto a pagar en treinta y seis mensualidades de \$3,586.97 (tres mil quinientos ochenta seis pesos 97/100 moneda nacional); quedando probada la acción en términos del artículo 273 del Código de Procedimientos Civiles en correlación con el artículo 656 fracción

V del mismo ordenamiento legal, para los efectos de que este juzgador otorgue la escritura correspondiente.

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 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 ***** en contra de ***** S. A de C. V.; 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 dicho demandado 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.

Para indicar consecuencia, se precisa 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.**

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 ***** del Noreste S. A de C. V.; por ende.

Segundo.- Se condena a ***** del Noreste S. A de C. V. 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.

Cuarto.- Se precisa que el presente acuerdo solo es firmado 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 Secretaria Ejecutiva del Consejo de la Judicatura del Estado, de fecha siete de mayo de dos mil veinte.

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.**

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.

Notificandose la parte demandada, en esta propia fecha, en la que se publica la presente sentencia, por medio de estrados electrónicos, se tiene por notificada de la misma, por tal medio, a la parte demandada, en virtud del apercibimiento efectuado en autos, en cuanto a que, por no haber señalado correo electrónico, las notificaciones personales se le harán por medio de estrados electrónicos.

La parte actora quedará notificada de la presente sentencia a través de la correspondiente cédula de notificación, que será enviada a través del correo electrónico, que para tales efectos ha proporcionado.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

Enseguida se publicó y fijó en lista del día en el expediente 516/2021.
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 (LUNES, 25 DE ABRIL 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 Ordinaria del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 14 de diciembre de 2022.