



Sentencia número: 37/2023

En la Heroica Ciudad de Matamoros, Tamaulipas; a veintitrés de febrero de dos mil veintitrés.

Visto, para resolver el **expediente 456/2022**, relativo al Juicio Sumario Civil sobre Otorgamiento de Escritura, promovido por ***** en contra de ***** a; y,

Resultando

Primero.- Prestaciones. Mediante escrito recibido en la oficialía de partes acudió ante este juzgado ***** , promoviendo Juicio Sumario Civil sobre otorgamiento de escritura en contra de ***** a, de quien reclamó, lo siguiente:

[...] a).- La escrituración conforme a la ley del contrato de compraventa celebrado entre la demandada la suscrita, respecto del un lote de terreno urbano cuya descripción efectuaré líneas adelante. (capítulo de prestaciones).

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.- Radicación. 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.- Emplazamiento.- Se hizo constar en las diligencias relativas al emplazamiento que, previa cita de espera que se dejó en poder de ***** , quien dijo ser su hija; para efecto de que esperará al día siguiente, es decir al día dieciséis de noviembre de dos mil veintidós, para efecto de que esperara a la actuario en funciones; sin embargo obra en autos constancia de que no esperó la cita el

demandado, por ello, se emplazó por medio de la prenombrada; corriéndole traslado con la copia para que produjera su contestación dentro del término señalado por la ley.

Cuarto.- Contestación. La parte demandada no produjo contestación, por lo que se les declaró en rebeldía y por perdido el derecho que dejaron de ejercer dentro del término de ley.

Quinto.- Periodo probatorio. 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.- Preparación para sentencia. Sin alegatos de las partes, se ordenó citarlas para oír sentencia, la cual se emite en los términos siguientes:

Considerando

Primero.- Legislación aplicable. 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.- Vía.- 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.- Configuración de la Litis. El actor *********, en esencia reclama el otorgamiento en escritura pública, del bien ubicado en calle ********* de la colonia Obrera con C.P. 87340 de esta ciudad. Inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo la Sección I, número *********, Legajo 1069 de fecha veintitrés de abril de 1982 con una superficie de 150.00 mts²; con las medidas y colindancias: al



Norte del 10.00 mts con lote 2, Sr. José Martínez; al sur en 10.00 mts con calle Plomeros; al Oriente en 15.00 mts con lote 18 Sra. María Vivanco; y, al Poniente en 15.00 mts con *****; ya que asegura haber celebrado de contrato de de promesa de compraventa a su favor.

De su escrito de demanda y de los documentos que anexa, se advierte que la parte actora comparece a demandar el otorgamiento de escritura sobre una compraventa, que fue celebrada en fecha doce de noviembre de dos mil diecisiete; el cual agrega en copia certificada por notario público número 110 con residencia en esta ciudad; expresa además que, dicho contrato fue celebrado por la cantidad de \$120,000.00 (ciento veinte mil pesos 00/100 moneda nacional), el cual fue agregado recibo de pago; expresando que, el pago fue en una sola exhibición; sin embargo, asegura que no se ha logrado que le otorgue la escritura correspondiente; por ello acude a este tribunal a demandarlo.

La parte demandada no produjo contestación; declarándosele la correspondiente rebeldía al mismo.

Cuarto.- Valoración de las Pruebas. 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 recibo pago de compra venta de fecha doce de noviembre del dos mil diecisiete, celebrado entre Roman Hernández Gutiérrez y *****a, relativo al bien inmueble ubicado en en calle Plomeros número 153 entre 23 y 25 de la colonia Obrera con código postal 87340 del plano oficial de esta ciudad de H. Matamoros Tamaulipas. Identificado en la sección I, número ***** , legajo 1069 de fecha 23 de abril de 1982 y con una superficie de 150 m²; con las siguientes medidas y colindancias: al Norte: en 10.00 M.L con lote número 2, Sr. José Martínez; al Sur en 10.00 M.L con calle Plomeros, al Oriente en 15.00 M.L con lote

número 18 Sra María Vivanco y al Poniente en 15.00 M.L con *****.

2) Documental Pública consistente en manifiesto de la propiedad urbana, expedido por el gobierno del municipio de H. Matamoros, Tamaulipas.

3) Documental pública consistente en escritura pública ante la fe del notario publico número 50 el Licenciado Isauro Rodríguez Garza; que contiene contrato de compraventa respecto del lote de terreno urbano, ubicado en la calle Plomeros número 153 entre 23 y 25 de la colonia Obrera con código postal 87340 del plano oficial de esta ciudad de H. Matamoros Tamaulipas, identificado en la sección I, número ***** , legajo 1069 de fecha 23 de abril de 1982 y con una superficie de 150 m2 (ciento cincuenta metros cuadrados), con las siguientes medidas y colindancias: al Norte: en 10.00 M.L con lote número 2, Sr. José Martínez; al Sur en 10.00 M.L con calle Plomeros, al Oriente en 15.00 M.L con lote número 18 Sra María Vivanco y al Poniente en 15.00 M.L con *****.

4) Confesional a cargo de *****a; cuyo desahogo se inserta continuación:

Secretaria de Acuerdos: Buenas tardes iniciamos con la grabación, siendo las doce horas con treinta minutos del día veintisiete de enero de dos mil veintitrés, a efecto de dar cumplimiento a lo ordenado por auto de fecha cuatro de enero del año en curso, para llevar a cabo el desahogo de la prueba confesional ofrecida por la actora en contra de la demandada, dentro del expediente 00456/2022 relativo al Juicio Sumario Civil sobre Otorgamiento de Escritura promovido por Roman Hernández Gutiérrez en contra de el ahora absolvente y a la vez demandado Felipe Villareal Garza, doy cuenta que nos encontramos reunidos virtualmente la de la voz Claudia Patricia Escobedo Jaime Secretaria de Acuerdos del Juzgado Primero Civil de Primera Instancia del Cuarto Distrito Judicial con residencia en Matamoros Tamaulipas, también conectado virtualmente el titular de este Juzgado el Licenciado Gastón Ruiz Saldaña, para el desahogo de esta diligencia la parte demandada fue notificada por estrados electrónicos y a la fecha no ha comparecido a las instalaciones de este juzgado para el



desahogo de la prueba confesional a su cargo, con lo anterior doy uso de la voz, es cuanto.

Juez: Procederemos al desahogo de la prueba confesional programada para esta hora y fecha, y lo haremos con base al pliego de posiciones exhibido por la parte oferente de la prueba el cual se contiene en este sobre (lo enseña en pantalla) mismo que abriré para calificar las posiciones, me tomaré un momento... Se ha calificado el pliego de posiciones, le pido a la secretaria de acuerdos que acuda por el para que con base en el mismo desahogar las pruebas

Secretaria de Acuerdos: Bueno, daré lectura integra a las posiciones y su respectiva calificación:

1.- Que diga el absolvente si es cierto como lo es, que conoce al C. Roman Hernández Gutiérrez.- LEGAL.

2.-Que diga el absolvente si es cierto como lo es, que el C. Roman Hernández Gutiérrez le compró un bien inmueble.- LEGAL.

3.- Que diga el absolvente si es cierto como lo es, que recibió la cantidad de \$120,000.00 (Ciento veinte mil pesos 00/100) de manos del C. Roman Hernández Gutiérrez.- LEGAL.

4.- Que diga el absolvente si es cierto como lo es firmó un contrato de compraventa y extendió recibo al C. Roman Hernández Gutiérrez, del bien inmueble, lote de terreno urbano ubicado en calle Plomeros número 153 entre 23 y 25 de la colonia obrera con código postal 87340 del plano oficial de esta ciudad de H. Matamoros Tamaulipas, identificado en la sección I, número *****, legajo 1069 de fecha 23 de abril de 1982 y con una superficie de 150 M2 (Ciento cincuenta metros cuadrados), con las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE en 10.00 M.L con lote número 2, Sr José Martínez; AL SUR en 10.00 M.L con calle Plomeros, AL ORIENTE en 15.00 M.L con lote número 18 Sra. María Vivanco y AL PONIENTE en 15.00 M.L con *****. - LEGAL.

5.- Que diga el absolvente si es cierto como lo es que usted celebro contrato de compra venta con el C. Roman Hernández Gutiérrez.- LEGAL.

6.- Que diga el absolvente si es cierto como lo es que entrego a posesión con fecha doce de noviembre de dos mil diecisiete, al C.Roman Hernández Gutiérrez. Mismo que se ubica en calle Plomeros número 153 entre calle 23 y 25 de la colonia obrera de esta ciudad de H. Matamoros Tamaulipas.- LEGAL.

Secretaria: Señoría, es el total de la posiciones que obran en el pliego, es cuanto.

Juez: Gracias Licenciada, en esté acto se declara confesa la absolvente de todas y cada una de las posiciones que fueron calificadas de legales y con lo anterior se da por concluida la presente diligencia por ende instruyo a la

Secretaria de acuerdos proceda a cerrar la grabación y levantar el acta correspondiente, gracias.

Secretaria de Acuerdos: Gracias su señoría, siendo las doce horas con treinta y ocho minutos del día veintisiete de enero de dos mil veintitrés se cierra la grabación del audio y video y se levantara el acta correspondiente, doy fe y buen día.

5) Testimonial; cuyo desahogo se inserta a continuación:

Secretaria de Acuerdos: Buenas tardes. Siendo las doce horas con treinta minutos del día veinticinco de enero de dos mil veintitrés, fecha y hora que fuera fijada para el día de hoy para el efecto de llevar acabo el desahogo de la prueba testimonial a cargo de la actora dentro del expediente 00456/2022 relativo al Juicio sobre Otorgamiento de Escritura, promovido por Roman Hernández Gutiérrez, en contra de *****a, nos encontramos reunidos a de la voz Claudia Patricia Escobedo Jaime Secretaria de Acuerdos del Juzgado Primero Civil de Primera Instancia del Cuarto Distrito Judicial con residencia en Matamoros Tamaulipas, también conectado virtualmente el titular de este Juzgado el Licenciado Gastón Ruiz Saldaña, para el desahogo de esta diligencia se encuentra conectada virtualmente en la sala videoconferencias continua a este juzgado. Buen día, su nombre y su identificación a la vista de la pantalla.

José: José Margarito Granados Salazar... (muestra la credencial en pantalla)

Secretaria: Gracias, José Margarito Granados Salazar. Le informo que esta siendo ofrecido como testigo en el expediente ya antes mencionado, le protesto que se conduzca con verdad en esta diligencia, apercibiendo le que al no hacerlo estará cometiendo un delito llamado falsedad en declaraciones dadas frente a una autoridad judicial, protesta conducirse con verdad en esta diligencia...

José: Si, protesto

Secretaria: Le haré unas preguntas relacionadas a su persona:

Mexicano.- Responde.- Si, nacionalidad Matamorenses

Edad.- Responde.- 48 años

Estado civil.- Responde.- Soy divorciado

Domicilio.- Responde.- Callejón 5 número 83 colonia Treviño Zapata

A que se dedica.- Responde.- Trabajo en un domicilio en las mañanas y en la noche cuido carros en el campo de un área deportiva

Ahora le haré unas preguntas relacionadas con el dicho que va emitir en esta diligencia.

Tiene alguna relación de amistad o consanguinidad, afinidad con Roman Hernández Gutiérrez o *****a.- Responde.- No



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

Tiene algún interés de que gane o pierda Roman Hernández Gutiérrez o *****a.- Responde.- Yo solo voy a decir lo que tenga que decir (inaudible)

En base a lo anterior sedo el uso de la voz al titular de este juzgado.

Juez: Gracias, vamos a proceder al desahogo de la prueba testimonial programada para esta hora y fecha, y lo haremos en base en el interrogatorio exhibido por la parte oferente, el cual ha sido calificado, por lo tanto le pido a la secretaria de acuerdos que acuda por el para que con base en el mismo para desahogar la prueba

Secretaria de Acuerdos: Bueno iniciare con el interrogatorio que le hace el señor Roman Hernández Gutiérrez y pues conteste lo que le consta por favor:

1. Si conoce a su presentante.

Responde.- Si, si lo conozco

2. Si conoce al señor *****

Responde.- Si, si lo conozco

3. En caso de que la respuesta dada a la pregunta inmediata anterior sea afirmativa, dirá el testigo que relación existe entre el señor ROMAN HERNÁNDEZ GUTIÉRREZ y el C. *****A

Responde.- Es una compraventa de un terreno

4. Si usted estuvo presente en la compra venta del relativo a bien inmueble urbano de un lote de Terreno Urbano, ubicado en la Calle. Plomeros número 153 entre 23 y 25 de la Colonia Obrera con C. P. 87340 del plano oficial de esta Ciudad de H. Matamoros, Tamaulipas, identifica en la Sección I, número ***** , legajo 1069 de fecha 23 de abril de 1982 y con una superficie de 150 M2 (Ciento Cincuenta Metros Cuadrados), con las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE: En 10.00 M.L con Lote número 2, Sr. José Martínez; AL SUR en 10.00 M.L con Calle Plomeros, AL ORIENTE en 15.0 M.L con Lote Numero 18 Sra. María Vivanco y AL PONIENTE en 15.00 M.L con *****.

Responde.- Si, si estuve

5. En caso de que la respuesta sea afirmativa a la pregunta inmediata anterior, dirá el testigo el precio que fue fijado para dicha compraventa.

Responde.- Fueron ciento veinte mil

6. Como fue la operación de la compra venta del lote de terreno identificado en la pregunta numero cuatro.

Responde.- Si, fue en un solo pago

7. Quien habita el terreno ubicado en la Calle Plomeros número 153 entre 23 y 25 de la Colonia Obrera.

Responde.- El señor Roman Hernández Gutiérrez

Secretaria: Señoría doy el uso de la voz, en seguida vuelvo con usted.

Juez: Gracias Licenciada, haciendo uso de la facultad para interrogar al testigo, toda vez que el testigo ha manifestado que estuvo presente en el momento que se realizo la compraventa que se ha señalado le pregunto ¿sí recuerda la fecha en que sucedió esta compraventa?

José: Doce de noviembre de dos mil diecisiete, señoría.

Juez: Gracias, así mismo le cuestiono ¿en qué lugar se realizo la compraventa?.

José: De eso no me acuerdo la verdad, su señoría, como ya pasaron varios años

Juez: Ok, ¿recuerda el momento del día, si era en la mañana o en la tarde cuando sucedió?

José: Después de medio día parece, parece que fue después de medio día

Juez: Perfecto, son todos los cuestionamientos que voy a efectuarle por lo tanto instruyo a la Secretaria para que realice la pregunta de ley y enseguida se proceda con el próximo testigo

Secretaria: Gracias señoría, ya por ultimo de lo que a contestado a las preguntas por que le consta usted Margarito.

Responde.- Por que yo andaba ahí cercas, yo vendo cacahuetes a veces y andaba yo vendiendo y me estaban comprando.

Entonces señoría, con su anuencia concluiremos el testimonio del primer testigo y continuamos con el siguiente

Juez: Si, por favor

Secretaria: Bueno ya esta desocupado usted señor Margarito y continuamos con el siguiente testigo, gracias y buen día

José: Gracias, con permiso

Secretaria: Buen día

José Antonio: Buenos días Licenciada

Secretaria: Bueno mire le informo que esta siendo ofrecida como testigo en un asunto que promueve Roman Hernández Gutiérrez en contra de Felipe Villarreal Garza y nos puede dar por favor su nombre

José Antonio: José Antonio De León Villanueva... (muestra la credencial en pantalla)

Secretaria: Le informo que como usted esta siendo ofrecido como testigo por el señor Roman, le protesto que se conduzca con verdad en esta diligencia, apercibiendo le que al no hacerlo estará cometiendo un delito llamado falsedad en declaraciones dadas frente a una autoridad judicial, protesta conducirse con verdad...

José Antonio: Si, si protesto

Secretaria: Le haré unas preguntas relacionadas a su persona:

Mexicano.- Responde.- Si, nacido aquí en Matamoros

Edad.- Responde.- 59 años cumplidos

Estado civil.- Responde.- Divorciado



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

Domicilio.- Responde.- Callejón 5 número 83 colonia Treviño Zapata

A que se dedica.- Responde.- Comisionista

Ahora le haré unas preguntas relacionadas con el dicho que va emitir en esta diligencia.

Tiene alguna relación de amistad o consanguinidad con Roman Hernández Gutiérrez.- Responde.- No, ninguna

Tiene algún interés de que gane o pierda Roman Hernández Gutiérrez.- Responde.- No, son personas conocidas ambos, verdad

Entonces iniciamos con el interrogatorio que le hace el señor Roman Hernández conteste lo que le consta por favor:

1. Si conoce a su presentante.

Responde.- Si

2. Si conoce al señor ROMÁN HERNÁNDEZ GUTIÉRREZ

Responde.- Si, si lo conozco

3. En caso de que la respuesta dada a la pregunta inmediata anterior sea afirmativa, dirá el testigo que relación existe entre el señor ROMAN HERNÁNDEZ GUTIÉRREZ y el C. FELIPE VILLARREAL GARZA

Responde.- Tengo entendido y me consta que iniciaron un contrato de compraventa de un inmueble de un terreno baya..

4. Si usted estuvo presente en la compra venta del relativo a bien inmueble urbano de un lote de Terreno Urbano, ubicado en la Calle. Plomeros número 153 entre 23 y 25 de la Colonia Obrera con C. P. 87340 del plano oficial de esta Ciudad de H. Matamoros, Tamaulipas, identifica en la Sección I, número 53438, legajo 1069 de fecha 23 de abril de 1982 y con una superficie de 150 M2 (Ciento Cincuenta Metros Cuadrados), con las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE: En 10.00 M.L con Lote número 2, Sr. José Martínez; AL SUR en 10.00 M.L con Calle Plomeros, AL ORIENTE en 15.0 M.L con Lote Numero 18 Sra. María Vivanco y AL PONIENTE en 15.00 M.L con Aurelia Torres.

Responde.- Si, si estuve presente

5. En caso de que la respuesta sea afirmativa a la pregunta inmediata anterior, dirá el testigo el precio que fue fijado para dicha compraventa.

Responde.- Si son ciento veinte mil pesos, la superficie son ciento cincuenta metros

6. Como fue la operación de la compra venta del lote de terreno identificado en la pregunta numero cuatro.

Responde.- En efectivo en un solo pago

7. Quien habita el terreno ubicado en la Calle Plomeros número 153 entre 23 y 25 de la Colonia Obrera.

Responde.- ah Roman.. Hernández Gutiérrez

En un momento vuelvo con usted, señorita cedo el uso de la voz

Juez: Gracias y buenas tardes al testigo, en uso de mis facultades que me confiere el código para interrogar a los testigos y toda vez que el testigo a mencionado que ha estado presente en la operación de compraventa me puede decir el testigo ¿qué día sucedió esto?

José Antonio: Ah bueno, fue el doce de noviembre de dos mil diecisiete, tiene un poquito mas de cinco años, Licenciado

Juez: Gracias, continuo, le pregunto ¿en donde sucedió esta operación de compraventa, en qué lugar se hizo la compraventa?

José Antonio: Hay donde está el inmueble en Plomero 23 y 27 de la colonia Obrera número 153

Juez: Recuerda usted ¿a qué hora del día se llevo a cabo esto?

José Antonio: No precisamente pero fue en el transcurso del día, si me acuerdo de la fecha un doce de noviembre de dos mil diecisiete.

Juez: Cuando se refiere al transcurso del día entendemos que no fue en la noche vaya, aproximadamente ¿a qué hora?

José Antonio: Al rededor de medio día

Juez: Gracias, es todas las preguntas que voy a formular, le pido a la secretaria que formule la pregunta relativa a la razón del dicho del testigo y si es el ultimo testigo que se culmine la diligencia.

Secretaria: Gracias señoría, ya por ultimo José Antonio ¿por qué le consta lo que ha dicho en esta diligencia?

Responde.- Pues mire primeramente porque conozco a don Román y pues estuve ahí cuando le entrego el dinero, se lo pago todo

Secretaria de Acuerdos: Bueno si es toda su contestación concluimos con la diligencia por lo tanto cerramos esta diligencia a las doce horas con cuarenta y seis minutos del día veinticinco de enero de dos mil veintitrés, se cierra la grabación del audio y video y se levantara el acta correspondiente, doy fe y buen día.

6) 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:



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

Por cuanto hace a la documental pública consistente en la copia certificada notario público numero 110 notario público José Tomás Marín González; que contiene contrato de compra venta, a favor de la parte demandada; se dice que si bien, es un instrumento certificada por el notario prenombrado, no deba de colegirse que es un instrumento público; sin embargo al no ser un requisito elemental para la procedencia de la acción; se dice que se tiene por admitida para efecto de satisfacer plenamente la legitimación del demandado.

Por lo que toca a la instrumental pública consistente en el manifiesto de propiedad, se dice que se valora en términos del artículo 325 fracción II del Código de Procedimientos Civiles, se le da el valor y alcance eficaz en virtud de que es un documento público, cuya fe estuvo encomendada por la ley, expedido por funcionario público en ejercicio de sus funciones, revestido de fé pública; que contiene la titularidad del bien materia del presente juicio a favor de la parte demandada.

Por último, de las documentales se advierte que exhibió recibo de pago de fecha doce de noviembre de dos mil diecisiete firmado por la partes vendedora y compradora, en la que se advierte firmas de ambas al calce, por concepto de recepción de la cantidad de \$120,000.00 (ciento veinte mil pesos 00/100 moneda nacional); en ese sentido dicha documental, al ser un documento privado, prueba los hechos mencionados en él, sólo en cuanto sean contrarios a los intereses de su autor, cuando la ley no disponga otra cosa; en tal sentido al hacerse del conocimiento del mismo a su contra parte y ésta no haberlo impugnado en términos del artículo 333 de la referida codificación, surte efectos como si hubiere sido reconocido expresamente; por ende su eficacia para probar que la parte demandada recibió el pago total de la cantidad que se señala en el documento base de la acción; además de que se configura la hipótesis prevista en el artículo 268 del Código de Procedimientos Civiles, al incurrir la parte demandada en rebeldía.

Por cuanto hace a la prueba confesional, se asienta que fue citada la parte demandada a absolver posiciones; sin embargo la misma fue

omisa a presentarse; por ello en términos del artículo 311, y 311 fracción I, del Código de Procedimientos Civiles, se valora la misma; siendo eficaz toda vez que se actualiza lo previsto por dicho numeral en que, para los casos en que sin justa razón no se presentare a declarar, será declarado confeso y por admitidos los hechos que de las posiciones se califiquen, siempre y cuando sean calificadas de legales.

Por cuanto hace al desahogo de la prueba testimonial a cargo de las personas que presentó; se valora conforme a los artículos 409 del Código de Procedimientos Civiles; y así se advierte de sus declaraciones que si bien tuvieron criterio para juzgar el acto; no fueron claros; pues aunque ellos aseguran que les consta el hecho, es decir que estuvieron presentes; lo cierto es que de las respuestas a las preguntas que se le hicieron en base a la facultad con la cuenta el juzgador para interrogar a los testigos, cuando se le preguntó a José Margarito Granados el mismo no supo en dónde se hizo el trato de la compraventa; mientras que por cuanto hace al diverso testigo José Antonio De León Villanueva, cuando se le interrogó, también acerca de dónde ocurrió la compraventa, pues tampoco supo en donde sucedió la operación de compraventa; con lo que se infiere que, no fueron precisos, al momento de declarar, por lo que no genera convicción dicha probanza.

Además de las pruebas ofertadas por la parte actora, se advierte que existe confesión ficta cargo de la parte demandada; considerando que la misma no ocurrió a dar contestación a la demanda en su contra, no obstante haber sido emplazada para ello, es por lo que 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 desvirtúe dicha presunción.

Por último, se valoran las documentales exhibidas que forman parte de los medios de prueba y/o las documentales públicas en términos



del artículo 273 del Código de Procedimientos Civiles; precisándose que si bien resultó fundada la acción fue en virtud del medio de prueba pleno en términos del artículo 333 del Código de Procedimientos Civiles, siendo eficaces para colegir lo fundado de la acción.

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

Por lo tanto, tratándose del contrato de de promesa de compraventa cuya celebración aduce Román Hernández Gutiérrez celebró con la parte demandada, respecto del bien inmueble materia de este juicio, el cual es el instrumento basal de la acción el fue celebrado de manera privada, 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 registrado ante el Instituto Registral y Catastral del Estado con la titularidad a favor de la parte demandada; además, se analizó recibo de pago de compraventa; infiriendo que se recibió a su entera satisfacción, por lo que se desde ese momento cedió, traspasó sin reserva alguna los derechos de propiedad y dominio del lote de terreno ya identificado, con todos sus

usos y costumbres; sin que exista en autos elemento probatorio que acredite el otorgamiento de la escritura respectiva.

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 improbadamente 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 Román Hernández Gutiérrez en contra de Felipe Villarreal Garza; 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 realizarse 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.

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 Román Hernández Gutiérrez en contra de Felipe Villarreal Garza; por ende:

Segundo.- Se condena a Felipe Villarreal Garza al otorgamiento de la escritura pública a favor de Román Hernández Gutiérrez conforme en derecho proceda, respecto del bien ubicado en ***** debiendo 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 456/2022. Conste.

L'G/L'CPEJ/L'MCV

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.

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

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, 23 DE FEBRERO DE 2023) 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 Cuarta Sesión Ordinaria del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 28 de abril de 2023.