



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA
SEGUNDA SALA COLEGIADA
CIVIL - FAMILIAR

TOCA *****

1

--- RESOLUCIÓN: 177 (CIENTO SETENTA Y SIETE)

--- Ciudad Victoria, Tamaulipas, a uno (1) de junio de dos mil veintitrés (2023).-----

--- VISTO para resolver el toca ***** , formado con motivo del recurso de apelación interpuesto por la parte actora, en contra de la sentencia definitiva número 19/2023, de dieciséis (16) de enero de dos mil veintitrés (2023), la que, físicamente, aparece como de dieciséis (16) de diciembre de dos mil veintidós (2022), dictada en el expediente ***** , correspondiente al Juicio Sumario Civil sobre Otorgamiento y Firma de Escritura, promovido por ***** , en contra de la ***** , ante el Juzgado Primero de Primera Instancia en Materia Civil del Cuarto Distrito Judicial del Estado, con residencia en la ciudad de Matamoros, Tamaulipas; y,-----

----- RESULTANDO -----

--- PRIMERO. La sentencia definitiva, impugnada en apelación, concluyó con los siguientes puntos resolutivos:

*“Primero.- Resultó infundada la acción sobre otorgamiento de escritura ejercida en este juicio, promovido por ***** en contra de la ***** , por ende:*

Segundo.- No se condena al pago de gastos y costas a la demandada, en virtud de haber resultado infundada la acción intentada.”

(f. 111 reverso del expediente)

--- SEGUNDO. Notificada que fue la sentencia anterior a las partes, inconforme el actor, a través de su autorizado, licenciado ***** , interpuso recurso de apelación, el cual fue admitido, por auto de siete (7) de febrero del actual, en efecto devolutivo. Se remitieron los autos originales al Supremo Tribunal de Justicia en el

Estado mediante oficio 213, de veintitrés (23) del mismo mes y año. Por acuerdo plenario de catorce (14) de marzo del año en curso, fue turnado el expediente a esta Segunda Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia en el Estado, para la substanciación del recurso. Se radicó el toca mediante proveído del día siguiente, habiéndose tenido al apelante expresando, en tiempo y forma, los motivos de inconformidad que estima le causa la resolución impugnada.-----

--- Así, quedó el toca en estado de dictar sentencia; y,-----

----- **CONSIDERANDO** -----

--- **PRIMERO. Competencia.** Esta Segunda Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia en el Estado, es competente para resolver el presente recurso de apelación, de acuerdo con lo dispuesto por los artículos 26 y 27 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado.-----

--- **SEGUNDO. Transcripción de los agravios.** El actor, a través de su autorizado, licenciado ***** , expresó los siguientes agravios:

“AGRAVIOS

*ÚNICO.- El A quo, en el resolutivo primero de la sentencia determinó: “Primero.- Resultó infundada la acción sobre otorgamiento de escritura ejercida en este juicio, promovido por ***** en contra de la ***** , por ende.” Y para ello el juez resolutor en la parte considerativa de la sentencia impugnada, concretamente en el CONSIDERANDO QUINTO, estableció:*

Quinto.- (Se transcribe)

Pues bien, la determinación del A quo es incorrecta, toda vez que la acción y demanda presentada por el actor es la correcta, y la parte demandada señalada en el escrito de demanda es la obligada a otorgar la escritura objeto de la acción intentada. Aspectos que el juez resolutor no analizó



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA
SEGUNDA SALA COLEGIADA
CIVIL - FAMILIAR

TOCA *****

3

correctamente, a partir de interpretar y aplicar de manera equivocada el criterio aislado contenido en la tesis del DÉCIMO PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO en que baso su determinación, lo que lo llevó al error judicial, ya que el juzgador no se remitió a la ejecutoria de aparo que dio origen a dicha tesis, ya que de haberlo hecho, habría advertido que el tema a resolver era un aspecto distinto al de nuestro caso. De tal manera que el A quo estableció:

“Se transcribe)”

Dicha consideración es incorrecta, pues sí existe relación casual entre actor y demandado de este juicio, derivado de los contratos de compraventa presentados por el demandante, los que le generaron al actor la posesión en concepto de dueño que ostenta respecto del bien inmueble, mas no así el dominio, respecto del bien inmueble del cual demandó el otorgamiento de escritura. A partir de establecer, que para que se transfiera o modifique el dominio de bienes inmuebles, requiere de determinadas formalidades, como lo es el de que debe constar en escritura publica, y al no haberse otorgado por el titular de tal derecho inscrito en el registro publico de la propiedad, existe la obligación de la parte demandada de otorgar la escritura demandada, por ser el causante de tal omisión al efectuar la venta en el contrato primigenio, del inmueble del cual ahora se reclama su otorgamiento. Aspecto que tiene su base legal en el contenido del segundo párrafo del artículo 1653, en relación con el diverso 1613 fracción I, ambos numerales del Código Civil para el Estado de Tamaulipas, los cuales estatuyen:

ARTÍCULO 1653.- (Se transcribe)

ARTÍCULO 1613.- (Se transcribe)

De lo preceptuado por los numerales en cita, se desprende que, deben constar en escritura pública los contratos por los cuales se transfiera o modifique el dominio de bienes inmuebles, y, que el vendedor está obligado a mantenerse en aptitud de transmitir el dominio o en su caso realizar los actos necesarios para que se produzca la traslación de la propiedad del bien enajenado. Aspectos que el juez natural no consideró ni analizó para emitir el acto reclamado.

Ahora bien, para establecer que existe legitimación pasiva en este juicio para reclamar a la sucesión el otorgamiento de la escritura demandada, se señala, que la fracción VIII del artículo 2762 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas, establece a cargo de la albacea del juicio sucesorio, al obligación en representación en este caso a dicha sucesión, ya que dicho numeral establece:

ARTÍCULO 2762.- (Se transcribe)

Por lo que resulta aplicable al presente caso, el criterio orientador emitido por el TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL DÉCIMO PRIMER CIRCUITO, al resolver el juicio de amparo directo 07/2009, en la tesis identificada con el número de Registro digital: 165385, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época, Materia(s): Civil, Tesis: XI.C.30 C, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta.

Tomo XXXI, Enero de 2010, página 2233, Tipo: Aislada, cuyo rubro es: SUCESIÓN. SE CONSTITUYE POR LOS PRESUNTOS HEREDEROS Y LA REPRESENTA EL ALBACEA SÓLO EN TANTO SE RESUELVE EL JUICIO SUCESORIO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MICHOACÁN). De conformidad con las disposiciones de los artículos 1144, 1145, 1151, 1506, 1536, 1553, 1564, 1603, 1611, 1625, 1635 y 1637 del Código Civil para el Estado de Michoacán abrogado, la herencia es la sucesión en todos los bienes del difunto y en todos sus derechos y obligaciones que no se extinguen por la muerte, de modo que al morir el autor de la sucesión los herederos adquieren derecho a la masa hereditaria como a un patrimonio común, mientras no se haga la división; en tanto que los albaceas son los órganos representativos de la copropiedad hereditaria para actuar en nombre y por cuenta de los herederos o legatarios en todo lo relativo a la defensa y administración de los bienes hereditarios, teniendo como función ejecutar las disposiciones testamentarias y representar a la sucesión en juicio y fuera de él, en defensa, así de la herencia como de la validez del testamento en todos los juicios que hubieren de promoverse en su nombre o que se promovieren contra ella; con las obligaciones de realizar la presentación del testamento; el aseguramiento de los bienes de la herencia; la formación de inventarios; la administración de los bienes y la rendición de las cuentas del albaceazgo; el pago de las deudas mortuorias, hereditarias y testamentarias; la partición y adjudicación de los bienes entre los herederos y legatarios; concluyendo su encargo, entre otras causas, por el término natural del mismo. De ello puede entenderse que la sucesión se constituye por la persona o conjunto de personas que aspiran o tienen derecho a suceder a otra que fallece, en todos sus bienes, derechos y obligaciones que no se extinguen por la muerte, respecto de los cuales adquieren derecho como a un patrimonio común, en tanto no se haga la división; y que los albaceas son los órganos encargados de llevar a cabo el trámite correspondiente, tendiente a definir la sucesión, testamentaria o intestamentaria, mediante la partición de los bienes hereditarios entre los herederos y legatarios del de cujus, de modo que hecha la partición, concluye su encargo; de suerte que cualquier acreedor del autor de la sucesión que no haya



presentado su crédito en el juicio sucesorio a efecto de que el albacea le hiciera el pago de esa deuda hereditaria luego de que formulara el inventario y avalúo de aquellos bienes, deberá reclamársela a la sucesión, pero no a través del albacea, precisamente por haber terminado su encargo, sino a través de los herederos que sucedieron al autor de la herencia.

*Aunado a lo antes señalado, y para efecto de establecer la relación casual entre parte actora y demandada de este juicio, se señala, que, de manera primigenia, en fecha 15 (quince) de agosto de 1984 (mil novecientos ochenta y cuatro), el finado ***** celebró contrato de compraventa con la Señorita ***** , respecto del bien inmueble del cual se demandó en este juicio el tornamiento de escritura, al respecto se indica, que el finado ***** era y es el titular registral del citado inmueble, por lo que al no otorgar la escritura publica a la compradora, con las formalidades señaladas, no cumplió con su obligación de hacerlo, de conformidad con lo que establece el segundo párrafo del artículo 1653 en relación con el diverso 1613 fracción I, ambos numerales del Código Civil para el Estado de Tamaulipas, a los cuales se hizo referencia líneas antes. Aspecto que motivó, que en fecha 11 (once) de agosto del 1999 (mil novecientos noventa y nueve) la Señorita ***** vendiera el mismo bien inmueble al señor ***** , sin otorgar la correspondiente escritura pública, por no estar en sus facultades legales hacerlo, al no ser la titular registral. De esta manera transmitiendo los derechos y obligaciones adquiridos derivado del contrato de compraventa celebrado en fecha 15 (quince) de agosto de 1984 (mil novecientos ochenta y cuatro), entre el ahora finado ***** y la Señorita ***** , contrato del que surge la relación causal entre las partes intervinientes en los dos contratos de compra venta sin que este conste en escritura pública. De lo que se advierte, que el único facultado para otorgar la escritura pública lo era el titular del derecho registral, es decir, el señor ***** , y ahora en representación de la sucesión a bienes de éste, la albacea del juicio sucesorio, al no estar liquidada aun dicha sucesión. Lo anterior al suscitarse una relación causal entre los intervinientes en los dos contratos de compra venta, ya que al no haberse otorgado la escritura pública que permitiera la traslación de dominio del citado bien, subsiste la obligación de perfeccionar el contrato de compraventa que permita dicha traslación de dominio, con lo que cesaría la relación casual existente entre los contratantes de los contratos, ya que por virtud de estos, se transmitieron derechos y obligaciones, subsistiendo así la obligación a cargo del señor ***** de otorgar la correspondiente escritura pública y el derecho del señor ***** en demandar el otorgamiento de ésta. Estableciéndose así una relación de de causahabencia, en la que por virtud del los contratos de compraventa, en la que se sustituyen los sujetos*

de derechos y obligaciones, en la que en este caso el vendedor primigenio se convierte en causante y el segundo comprador en causahabiente de éste, situación semejante a la que se da, al endosar un cheque y se exige su pago. Caso distinto sucede cuando un contrato de compraventa de bien inmueble se da con todas las formalidades, incluyendo el otorgamiento de escritura pública, situación en la que el vendedor se desliga por completo del futuro jurídico y de hecho del bien inmueble vendido. Resultando así aplicable en lo concerniente al tema, el criterio sustentado por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la Tesis de jurisprudencia 82/2013, de la Décima Época, emitida al resolver la Contradicción de Tesis 160/2013, de fecha 19 de junio de 2013, identificada con el número de Registro digital: 2004657. De rubro: CAUSAHABIENCIA. NO EXISTE ENTRE QUIEN ADQUIERE UN DERECHO DE PROPIEDAD DEL TITULAR REGISTRAL Y LOS TITULARES REGISTRALES ANTERIORES AL VENDEDOR, SI SE TRATA DE COMPRAVENTAS DE EJECUCIÓN INSTANTÁNEA, SIN QUE ELLO IMPLIQUE QUE EL ADQUIRENTE SEA EN AUTOMÁTICO TERCERO DE BUENA FE REGISTRAL. La “causahabencia” es la sustitución de la persona de quien directamente emana el negocio jurídico, por otra que queda ligada por los efectos de dicho negocio como si personalmente hubiese intervenido en la formación de la relación jurídica que le dio origen. Por virtud de la causahabencia, el concepto de “parte” de un negocio jurídico se extiende a la persona que sustituye al causante, de manera que no se le puede tener como tercero, a pesar de no haber intervenido para nada en la celebración del mismo. En esa tesitura, el causahabiente se integra a la relación jurídica original, por virtud de la cual, una de las partes puede exigir a la otra el cumplimiento de las obligaciones asumidas. Sin embargo, una vez agotadas las obligaciones asumidas por las partes, el contrato se termina, debido a que se cumplió con su objeto. De manera que la causahabencia sólo puede tener lugar mientras continúa vigente la relación jurídica en la cual el causahabiente se sustituye, puesto que no es posible que un tercero se integre como parte a un acto jurídico que ha cesado. Ahora bien, el contrato de compraventa es por regla general “de ejecución instantánea”, porque las prestaciones de las partes se ejecutan en un solo momento. Salvo cuando se celebre con reserva de dominio, o se pacte el pago del precio a plazos, por regla general, las obligaciones derivadas del contrato de compraventa se agotan en el momento en que la misma se celebra. De manera que en la compraventa de ejecución instantánea no hay un acto jurídico en el cual un tercero pueda sustituirse en calidad de causahabiente. Sostener lo contrario, implicaría que toda persona que adquiriera la propiedad de un bien resulta ser causahabiente del primer titular. El causahabiente a título particular se coloca en la situación jurídica que tenía su causante en relación con un acto jurídico



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA
SEGUNDA SALA COLEGIADA
CIVIL - FAMILIAR

TOCA *****

7

concreto, en el cual lo sustituye, de manera que se integra a una relación jurídica determinada, para asumir las obligaciones derivadas de esa relación jurídica exclusivamente; mas no puede atribuírsele la obligación de cumplir con las obligaciones que hayan asumido terceros con quienes no tiene vínculo jurídico alguno. No obstante, el hecho de que no exista la causahabiente aducida, y por lo tanto, no se pueda ejercitar una acción personal, no quiere decir que el tercero adquirente resulte ser, en automático, un tercero de buena fe registral, puesto que sólo puede tener dicho carácter quien: (a) haya adquirido un derecho real sobre el inmueble de que se trate de quien aparece como titular registral, por virtud de un acto jurídico que se presuma válido al momento de la adquisición o de una resolución judicial; (b) haya inscrito en el Registro Público de la Propiedad a su favor el derecho real adquirido; (c) haya adquirido a título oneroso, entendiéndose por tal, que debe existir una proporción razonable entre el valor de la cosa y el precio o contraprestación pagado por ella; y, (d) siempre y cuando no haya pruebas suficientes de su conocimiento respecto de los vicios del título de su vendedor, en su caso, o éstos no se desprendan claramente del propio Registro Público de la Propiedad. Cuestiones que el juzgador debe valorar en cada caso concreto para determinar si el tercero es de buena fe registral o no, pues la ausencia de buena fe del tercero adquirente no se debe a que sea causahabiente de los titulares anteriores a su vendedor, sino a que no puede aducir desconocimiento de los vicios de su título.

No obstante que la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, es muy clara en la tesis de jurisprudencia antes citada, en establecer los supuestos en los que se surte la situación de causahabiente, para que la alzada tenga un panorama mas amplio sobre el tema en específico, me permito plasmar de manera integra la ejecutoria que dio origen a la referida tesis jurisprudencial, ya que en caso semejante, el juez natural confundió el sentido de la tesis, al no haber tenido a la vista la ejecutoria que la derivó, con mayor razón en este caso, en que el criterio invocado por el suscrito, se trata de una tesis de jurisprudencia, y que esta es emitida por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, aspectos que resulta de observancia obligatoria para la sala revisora.

Registro digital: 24637

Asunto: CONTRADICCIÓN DE TESIS 160/2013.

Décima Época

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta.

Libro XXV, Octubre de 2013, Tomo 2, página 909

Instancia: Primera Sala

CAUSAHABIENCIA. NO EXISTE ENTRE QUIEN ADQUIERE UN DERECHO DE PROPIEDAD DEL TITULAR REGISTRAL Y LOS TITULARES REGISTRALES ANTERIORES AL VENDEDOR, SI SE TRATA DE COMPRAVENTAS DE EJECUCIÓN INSTANTÁNEA, SIN QUE ELLO IMPLIQUE QUE EL ADQUIRENTE SEA EN AUTOMÁTICO TERCERO DE BUENA FE REGISTRAL.

CONTRADICCIÓN DE TESIS 160/2013. SUSCITADA ENTRE EL PRIMER Y EL TERCER TRIBUNALES COLEGIADOS, AMBOS EN MATERIA CIVIL DEL CUARTO CIRCUITO. 19 DE JUNIO DE 2013. LA VOTACIÓN SE DIVIDIÓ EN DOS PARTES: MAYORÍA DE CUATRO VOTOS EN CUANTO A LA COMPETENCIA. DISIDENTE: JOSÉ RAMÓN COSSÍO DÍAZ. UNANIMIDAD DE CINCO VOTOS EN CUANTO AL FONDO. PONENTE: JORGE MARIO PARDO REBOLLEDO. SECRETARIA: ROSA MARÍA ROJAS VÉRTIZ CONTRERAS.

CONSIDERANDO: (Se transcriben las partes considerativa y resolutive de la ejecutoria de amparo correspondiente a la referida contradicción de tesis 160/2013 de la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación)

Por los motivos y razones planteados en este escrito, que constituyen los agravios causados por la sentencia recurrida por este medio de defensa, resulta procedente que la alzada, revoque la sentencia apelada y dicte otra en la que se declare procedente la acción intentada por la parte actora.

El presente medio de defensa se funda en lo dispuesto por los artículos 2, 4, 40, 68 Bis, 249, 926, 927, 928 fracción I, 930 fracción I, 931 fracción I, 932, 941 Fracción III, 944, 946, 947 fracciones V, 948 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles.”

(f. 6 reverso a 33 del toca)

--- **TERCERO. Resumen de los agravios.** Los argumentos de inconformidad expresados por la parte actora, a través de su autorizado, licenciado *****, en su escrito impugnatorio, se advierten en un apartado titulado “Agravios”, del que sólo se deduce **un (1)** motivo de disenso, con diferentes vertientes, que se resume en los siguientes términos:-----



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA
SEGUNDA SALA COLEGIADA
CIVIL - FAMILIAR

TOCA *****

9

--- El **único** argumento de inconformidad expresado por la parte apelante es relativo a una indebida motivación y fundamentación de la sentencia apelada, toda vez que el juzgador de origen determinó la improcedencia del juicio, sin considerar, en principio, que la acción y demanda presentada por el actor es la correcta, y la parte demandada señalada en el escrito de demanda es la obligada a otorgar la escritura, objeto de la acción intentada.-----

--- Además, que realizó una aplicación equivocada del criterio aislado contenido en la tesis del Décimo Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito en que basó su determinación, lo que lo llevó al error judicial, ya que no se remitió a la ejecutoria de amparo que dio origen a dicha tesis, puesto que, de haberlo hecho, habría advertido que el tema a resolver era un aspecto distinto al del presente caso.-----

--- Asimismo, que si existe relación causal entre las partes de este juicio, derivado de los contratos de compraventa presentados por el hoy apelante, los que le generaron al actor la posesión, en concepto de dueño, que ostenta respecto del bien inmueble, mas no así el dominio del mismo, porque para que se transfiera o modifique el dominio de bienes inmuebles, se requiere de determinadas formalidades, como lo es el de que el contrato debe constar en escritura pública y, al no haberse otorgado por el titular de tal derecho, inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado, existe la obligación de la parte demandada de otorgar la escritura que se le reclama, debido a que es el causante de tal omisión, al efectuar la venta en el contrato primigenio del bien raíz en cuestión; legitimación que tiene su fundamento en los artículos 1613, fracción I, y 1653, segundo párrafo, del Código Civil del Estado.-----

--- Así también, que la legitimación pasiva en este juicio de la sucesión demandada se apoya en lo establecido por el precepto 2762, fracción VIII, del Código Civil de la Entidad, en cuanto al cargo de la albacea del juicio sucesorio, como representante de la sucesión.-----

--- De igual forma, que, de manera primigenia, en fecha quince (15) de agosto de mil novecientos ochenta y cuatro (1984), el finado ***** celebró contrato de compraventa con ***** , respecto del bien inmueble del cual se demanda el otorgamiento de escritura, y la omisión del vendedor de otorgar la respectiva escritura pública a la compradora, hace que el citado fallecido aparezca como el titular registral del bien raíz vendido, al incumplir las obligaciones previstas en los referidos artículos 1613, fracción I, y 1653, segundo párrafo, del Código Civil del Estado; por lo tanto, si en fecha once (11) de agosto de mil novecientos noventa y nueve (1999), ***** vendió el mismo bien inmueble al ahora recurrente, sin otorgar la correspondiente escritura pública, por no tener facultades legales para hacerlo, ya que no es titular registral del bien raíz vendido; debe concluirse que a partir de la transmisión de los derechos y obligaciones adquiridos con motivo de la celebración del contrato de compraventa, de quince (15) de agosto de mil novecientos ochenta y cuatro (1984), entre el finado ***** y ***** , surge la relación causal entre las partes de este juicio, ya que ninguno de los dos contratos de compraventa relacionados constan en escritura pública, por lo que el único facultado para otorgar la escritura pública es el titular del derecho registral, es decir, ***** , y ahora la sucesión a bienes de éste, representada por la albacea del juicio sucesorio, al no estar liquidada aun dicha sucesión.-----



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA
SEGUNDA SALA COLEGIADA
CIVIL - FAMILIAR

TOCA *****

11

--- Además, que al no haberse otorgado la escritura pública que permitiera la traslación de dominio del bien raíz en cuestión, subsiste la obligación de perfeccionar el contrato de compraventa que permita dicha traslación de dominio, y así cesaría la relación casual existente entre los contratantes de ambos pactos, ya que, por virtud de éstos, se transmitieron derechos y obligaciones, subsistiendo así la obligación a cargo de ***** de otorgar la correspondiente escritura pública y el derecho de ***** en demandar el otorgamiento de ésta, estableciéndose así una relación de causahabencia.-----

--- Asimismo, que la causahabencia de este asunto proviene de los contratos de compraventa, en donde se sustituyen los sujetos de derechos y obligaciones, por lo que el vendedor primigenio se convierte en causante y el segundo comprador en causahabiente de éste, lo que es similar a la situación del endoso de un cheque y la exigencia de su pago.-----

--- Así también, que la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la tesis de jurisprudencia 82/2013, de la Décima Época, emitida al resolver la contradicción de tesis 160/2013, de fecha diecinueve (19) de junio de dos mil trece (2013), es muy clara en establecer los supuestos en los que se surte la situación de causahabencia.-----

--- El presente recurso se funda en lo dispuesto por los artículos 2, 4, 40, 68 Bis, 249, 926, 927, 928 fracción I, 930 fracción I, 931 fracción I, 932, 941, fracción III, 944, 946, 947, fracción V y 948 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, así como también se sustenta en la tesis XI.C.30 C del Tribunal Colegiado en Materia Civil del Décimo Primer Circuito, con registro digital 165385 y rubro “Sucesión. Se Constituye por los Presuntos Herederos y la Representa el Albacea Sólo en Tanto se

Resuelve el Juicio Sucesorio (Legislación del Estado de Michoacán)”; y, la tesis 82/2013, de la Décima Época, emitida por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, al resolver la contradicción de tesis 160/2013, de fecha diecinueve (19) de junio de dos mil trece (2013), con registro digital 2004657 y rubro “Causahabencia. No Existe Entre Quien Adquiere un Derecho de Propiedad del Titular Registral y los Titulares Registrales Anteriores al Vendedor, si se Trata de Compraventas de Ejecución Instantánea, Sin que Ello Implique que el Adquirente Sea en Automático Tercero de Buena Fe Registral.”.-----

--- CUARTO. Contestación de los agravios.- El motivo de disenso, resumido en el considerando que antecede, se contesta en los siguientes términos:-----

--- En principio, se apunta que de acuerdo con la interpretación de los artículos 1º y 949 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se deduce que, en los asuntos de carácter civil, como el que se estudia, el procedimiento será de **estricto derecho**, por lo que la sentencia de segunda instancia se limitará a estudiar y decidir sobre los agravios que haya expresado el apelante, sin que pueda resolver cuestiones que no fueron materia de éstos o consentidos expresamente por las partes, exceptuándose los casos en que el Magistrado observe que la resolución combatida, en cuanto al fondo, viola un principio constitucional, si con ella se afecta el interés general y no sólo el particular del apelante en forma concreta. Por lo tanto, si en el caso concreto, sólo se involucran intereses meramente patrimoniales, como es la pretensión de otorgamiento y firma de escritura pública, **no procede la suplencia de la queja.**-----



--- Aclarado lo anterior, se anota que del estudio de los considerandos cuarto y quinto de la sentencia apelada, se descubre que el juzgador de primer grado, al resolver la controversia planteada, determinó la improcedencia del juicio, conforme a las siguientes razones y fundamentos:

1. La acción de otorgamiento de escritura, también conocida como "proforma" tiene como elementos: **a)** Que alguien se haya obligado en un contrato informal de compraventa a transmitir, conforme a derecho, la propiedad de un bien; y, **b)** Que no lo haya hecho;
2. La acción proforma, ejercida por la parte actora, procede cuando la ley exija determinada forma para un contrato y ésta no se hubiere realizado, por lo que es requisito de procedencia de la acción que se demuestre la voluntad de las partes para celebrarlo, lo que debe constar, de manera fehaciente, para que cualquiera de ellas pueda exigir que se dé al contrato la forma requerida por la ley, a través del otorgamiento de la respectiva escritura pública del acto jurídico realizado de modo informal;
3. Por cuanto hace a los contratos de compraventa presentados en el juicio, el primero, del año mil novecientos ochenta y cuatro (1984), y el segundo, celebrado entre ***** y ***** y de su estudio con la certificación emitida por el Instituto Registral y Catastral del Estado, respecto de la finca ***** del municipio de Matamoros, Tamaulipas, se advierte que los comparecientes, en tales contratos, se encuentran facultados para transmitir y ceder los derechos reales ahí convenidos a cambio de una contraprestación, ya que, en ellos, se identifica el bien, objeto del traslado del dominio;
4. De la lectura de las documentales agregadas a la demanda y, en especial, del contrato privado de compraventa, de once (11) de agosto de mil novecientos noventa y nueve (1999), se arriba a la conclusión de que no existe vínculo entre las partes de este juicio, es decir, no hay obligación alguna de ***** (o de su sucesión) con ***** , debido a que, entre ellos, no se generó acto jurídico alguno y, por ende, no existe obligación incumplida, ni existe derecho de acción para incoar la demanda en la parte actora;
5. Tratándose del contrato exhibido, éste no da certeza de que el mismo se haya celebrado entre las partes de este juicio, porque si bien hay un antecedente hecho por el mismo particular o el notario, la parte poseedora de los derechos reales del bien inmueble no firmó el contrato presentado en este litigio, por lo que no hay posibilidad de que la ***** se haga presente y aun cuando no compareció a dar contestación a la demanda, no es posible inferir que se le tuvo por aceptando los hechos que dejó

de contestar, ya que hubo prueba en contrario, mientras que del examen de las pruebas en su conjunto, se colige que la parte actora no probó su acción;

6. Si bien es cierto que, para la demostración de la acción proforma, no es requisito formal que se haga llegar contrato privado, en el que se pacte un acuerdo de voluntades a cambio de una contraprestación cierta y líquida; también es verdad que, del análisis del contrato básico de la acción, se advierte que en el capítulo de declaraciones, ***** expresa que es titular de los derechos y que los obtuvo a partir del contrato privado de compraventa, celebrado el quince (15) de agosto de mil novecientos ochenta y cuatro (1984), entre ***** y ella, y que, posteriormente, en fecha once (11) de agosto de mil novecientos noventa y nueve (1999), ***** cede y traspasa, a título oneroso, a ***** , quien adquiere los derechos reales, respecto de la porción de terreno en cuestión;

7. El informe rendido a cargo del Juez Segundo de Primera Instancia de lo Familiar del Cuarto Distrito Judicial en el Estado, no es eficaz para demostrar el vínculo necesario que pruebe la acción intentada;

8. No existen documentales que establezcan que el bien raíz en cuestión está registrado ante el instituto Registral y Catastral del Estado con la titularidad a favor de la parte demandada y,

9. La decisión se sustenta en la tesis aislada I.11o.C.125 C del Décimo Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, con registro digital 178090 y rubro “*Acción Pro Forma Derivada de la Segunda Compraventa Privada de un Inmueble. Debe Ejercitarse Contra el Vendedor que Transmitió la Propiedad al Actor, y No Contra el Primer Enajenante de Aquel que Aparece Inscrito en el Registro Público.*”

--- En contra de estos motivos y fundamentos, la parte recurrente planteó el agravio resumido en este fallo. Una vez analizado el agravio en cuestión, se determina que éste resulta **fundado y suficiente para revocar la sentencia impugnada.**-----

--- Esto es así, porque si bien es cierto que la acción proforma o de otorgamiento y firma de escritura pública, respecto de una operación de compraventa de bien raíz, tiene su fundamento en los artículos 1303 y 1653 del Código Civil del Estado, y que, a partir de tales disposiciones, se desprende que cualquiera de los contratantes está legitimado para exigir que se dé la forma legal que corresponde al contrato y que, en este caso,



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA
SEGUNDA SALA COLEGIADA
CIVIL - FAMILIAR

TOCA *****

15

en el que se refiere un antecedente de compraventa de bien inmueble, la forma a exigir es la escritura pública, debido a que por medio de la compraventa, en la forma de cesión de derechos, se transfirió el dominio del bien raíz en cuestión; además que, al analizar las constancias procesales, particularmente el contrato de cesión de derechos, de fecha once (11) de agosto de mil novecientos noventa y nueve (1999), celebrado entre ***** , como cedente, y ***** , como cesionario, ante los testigos ***** , con ratificación de firmas ante notario público y el contrato privado de compraventa, de fecha quince (15) de agosto de mil novecientos ochenta y cuatro (1984), celebrado ante los testigos ***** , con ratificación de firmas ante notario público **(f. 7 a 10 del expediente)**, queda claro que el acto jurídico o contrato en el que intervino el demandante corresponde al pacto de cesión de derechos realizado con ***** , por lo que, de conformidad con lo dispuesto en el referido precepto 1303, la acción proforma, en un inicio, debe ejercerse en contra de la cedente, ya que fue ella quien le vendió, mediante cesión onerosa, el derecho de propiedad que le había sido transferido, a su vez, por ***** , en su carácter de vendedor. También es verdad que de acuerdo con los argumentos expresados por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación en la ejecutoria que resolvió la contradicción de tesis 160/2013 y que derivó en la tesis de jurisprudencia 82/2013, deben considerarse las siguientes premisas:

1. La “causahabiciencia” es la sustitución de la persona de quien, directamente, emana el negocio jurídico, por otra que queda ligada por los efectos de dicho negocio como si,

personalmente, hubiese intervenido en la formación de la relación jurídica que le dio origen;

2. Por virtud de la causahabencia, el concepto de "parte" de un negocio jurídico se extiende a la persona que sustituye al causante, de manera que no se le puede tener como tercero, a pesar de no haber intervenido para nada en la celebración del mismo;

3. El causahabiente se integra a la relación jurídica original, por virtud de la cual, una de las partes puede exigir a la otra el cumplimiento de las obligaciones asumidas;

4. Una vez agotadas las obligaciones asumidas por las partes, el contrato se termina, debido a que se cumplió con su objeto; de manera que la causahabencia sólo puede tener lugar mientras continúa vigente la relación jurídica, en la cual el causahabiente se sustituye, puesto que no es posible que un tercero se integre como parte a un acto jurídico que ha cesado;

5. El contrato de compraventa es, por regla general, "de ejecución instantánea", porque las prestaciones de las partes se ejecutan en un solo momento; salvo cuando se celebre con reserva de dominio, o se pacte el pago del precio a plazos, por regla general, las obligaciones derivadas del contrato de compraventa se agotan en el momento en que la misma se celebra;

6. En la compraventa de ejecución instantánea, no hay un acto jurídico en el cual un tercero pueda sustituirse en calidad de causahabiente, ya que sostener lo contrario, implicaría que toda persona que adquiriera la propiedad de un bien resulta ser causahabiente del primer titular;

7. El causahabiente, a título particular, se coloca en la situación jurídica que tenía su causante, en relación con un acto jurídico concreto, en el cual lo sustituye, de manera que se integra a una relación jurídica determinada, para asumir las obligaciones derivadas de esa relación jurídica exclusivamente; mas no puede atribuírsele la obligación de cumplir con las obligaciones que hayan asumido terceros con quienes no tiene vínculo jurídico alguno;

8. El hecho de que no exista la causahabencia aducida, y por tanto, no se pueda ejercitar una acción personal, no quiere decir que el tercero adquirente resulte ser, en automático, un tercero de buena fe registral, puesto que sólo puede tener dicho carácter quien: **a)** Haya adquirido un derecho real sobre el bien inmueble de que se trate de quien aparece como titular registral, por virtud de un acto jurídico que se presuma válido, al momento de la adquisición o de una resolución judicial; **b)** Haya inscrito en el Registro Público de la Propiedad, a su favor, el derecho real adquirido; **c)** Haya adquirido, a título oneroso, entendiendo por tal, que debe existir una proporción razonable entre el valor de la cosa y el precio o contraprestación pagado por ella y, **d)** Siempre y cuando no haya pruebas suficientes de



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA
SEGUNDA SALA COLEGIADA
CIVIL - FAMILIAR

TOCA *****

17

su conocimiento, respecto de los vicios del título de su vendedor, en su caso, o éstos no se desprendan, claramente, del propio Registro Público de la Propiedad; cuestiones que el juzgador debe valorar en cada caso concreto para determinar si el tercero es de buena fe registral o no, pues la ausencia de buena fe del tercero adquirente no se debe a que sea causahabiente de los titulares anteriores a su vendedor, sino a que no puede aducir desconocimiento de los vicios de su título.

--- Para establecer que, del análisis del escrito de demanda, así como del contrato de cesión de derechos, de fecha once (11) de agosto de mil novecientos noventa y nueve (1999), celebrado entre *****, como cedente, y *****, como cesionario, ante los testigos *****, con ratificación de firmas ante notario público y el contrato privado de compraventa, de fecha quince (15) de agosto de mil novecientos ochenta y cuatro (1984), celebrado entre *****, como vendedor, y *****, como compradora, ante los testigos *****, con ratificación de firmas ante notario público, se advierte que la relación contractual entre el fallecido *****, como vendedor, y *****, como compradora, continúa vigente, debido a que el vendedor no ha cumplido con la obligación personal establecida en el artículo 1613, fracción I, del Código Civil del Estado, es decir, con la obligación de mantenerse en aptitud de transmitir el dominio o, en su caso, realizar los actos necesarios para que se produzca la traslación de la propiedad del bien enajenado, la que, evidentemente, concierne al otorgamiento y firma de la escritura pública, tratándose de la compraventa de un bien raíz, ya que resulta necesaria esa forma para que el contrato sea válido, de conformidad con los preceptos 1303 y 1653 del Código Civil de la Entidad, y ello se revela del texto de la cláusula cuarta del referido contrato privado de compraventa,

de fecha quince (15) de agosto de mil novecientos ochenta y cuatro (1984), del que se desprende que los contratantes dejaron pendiente el otorgamiento de la escritura definitiva.-----

--- Por lo tanto, si con motivo del contrato de cesión de derechos, celebrado entre *****, como cedente, y *****, como cesionario, especialmente de lo manifestado en la declaración tercera del pacto, este último quedó como titular de los derechos derivados del contrato de compraventa celebrado con *****, es claro que al hoy apelante le asiste derecho para exigir el otorgamiento y firma de escritura, como causahabiente de *****, debido a que el hoy inconforme se sustituyó en los derechos que le asisten a su causante, respecto del pacto de venta primigenio, particularmente del derecho de pedir la forma legal de la compraventa, la que, por manifestación expresa de los contratantes, quedó pendiente de hacerse.-----

--- Conforme a lo anteriormente argumentado, es incorrecto el criterio del juzgador de origen de que la ***** carezca de legitimación pasiva en este asunto, como argumento toral de su decisión de improcedencia del juicio, y, por ende, **procede la revocación de la sentencia apelada y la reasunción de jurisdicción**, de conformidad con el precepto 949, fracciones II y III, del Código Procesal Civil de la Entidad, por lo que se analiza el proceso y se dicta una nueva sentencia.-----

--- **Reasunción de jurisdicción.** En virtud de que la apelación forma parte de los recursos verticales, también conocidos como de alzada o de segunda instancia, tiene como característica primordial que su conocimiento y resolución corresponden a un tribunal superior de instancia



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA
SEGUNDA SALA COLEGIADA
CIVIL - FAMILIAR

TOCA *****

19

del juzgador que emitió la resolución materia de la impugnación. Así pues, conforme a la doctrina procesal, el tribunal de alzada o de segunda instancia es quien tiene la jurisdicción originaria para resolver la controversia de que se trata, pero la delega en un juzgador de primer grado quien, por virtud de ello, se encargará de sustanciar el proceso y emitir una resolución que dirima la contienda, pero si a través del estudio de los agravios aquél llega a determinar que son erróneas o incongruentes las consideraciones emitidas por el juzgador de primer grado, reasumirá su jurisdicción originaria para juzgar el asunto y dictará la resolución que corresponda en sustitución de la recurrida. Ello origina que, en los recursos de alzada, no proceda el reenvío, toda vez que una vez detectada la infracción en que hubiese incurrido el juzgador primario, el tribunal de alzada no puede devolverle el asunto a éste para que emita otra resolución, en la que repare la violación en que incurrió, sino que debe reasumir la jurisdicción que le corresponde y emitir la nueva decisión. Lo anterior tiene como excepción los casos en que deba reponerse el procedimiento, ya que, en esa hipótesis, se debe revocar la determinación impugnada y ordenar al juzgador primario que lleve a cabo los actos procesales procedentes, si no son de aquellos que, conforme a la legislación procesal, deban efectuarse por el propio tribunal de alzada antes de dictar la sentencia de apelación de fondo. Así, a través de la interposición del recurso de apelación, los recurrentes se "alzan", a fin de que el tribunal de segundo grado revise la legalidad de la decisión del juzgador primario. De acuerdo con la mecánica que se comenta, la sentencia que se dicte en el juicio, así como cualquier resolución intermedia que emita el juez de primer grado y que pueda ser impugnada

en apelación –según el tipo de resolución de que se trate y la naturaleza del juicio respectivo–, constituirá una decisión preliminar, puesto que si las partes la recurren a través de un recurso vertical, la resolución que emite el tribunal de alzada sustituye, procesalmente, a la impugnada. De esa forma, las decisiones del juez primario sólo adquieren firmeza procesal si las partes no las recurren en el plazo previsto en la legislación correspondiente, porque si las impugnan, a través de un recurso de alzada, entonces, dado el fenómeno de sustitución procesal que opera en este tipo de recursos, lo que adquiere firmeza -por ministerio de ley- es la resolución emitida por el tribunal de alzada.-----

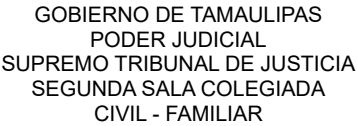
--- Del estudio de la demanda y sus anexos **(f. 1 a 18 del expediente)**, se descubre, en principio, que ***** promueve Juicio Sumario Civil sobre Otorgamiento y Firma de Escritura (Acción Proforma), en contra de la *****, a través de su albacea, de quien reclama las siguientes prestaciones:

1. El otorgamiento y firma de escritura pública a su favor, respecto de una fracción de terreno constante de seiscientos metros cuadrados (600m²), ubicado

```
*****
*****
*****
*****
*****
*****
*****
```

*****. El predio del que forma parte la fracción de terreno de la que se pide el otorgamiento de la escritura, se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado, a nombre del finado ***** , identificado como Finca número ***** , según se desprende de la certificación, de fecha diecisiete (17) de diciembre de dos mil diecinueve (2019) y del título de propiedad, consistente en el contrato de compraventa, de fecha veinticinco (25) de noviembre de mil novecientos cuarenta y seis (1946), y

2. La comparecencia de
***** , en su carácter de



--- Además, que la demanda se soporta en los siguientes hechos:

2. El once (11) de agosto de mil novecientos noventa y nueve (1999), ***** y ***** celebraron contrato de cesión de derechos, ante los testigos instrumentales, y este acuerdo de voluntades se ratificó ante el licenciado ***** , en su carácter de adscrito a la notaría pública número ***** (***) , con ejercicio en la ciudad de Matamoros, Tamaulipas, en cuanto a una fracción de terreno rústico, compuesta de seiscientos metros cuadrados (600m²), ubicada *****

*****.

3. Derivado de los dos contratos citados, se destaca que ***** vendió a ***** el predio objeto del juicio, y que ***** cedió a ***** los derechos que había adquirido, en compraventa, de ***** , por lo que en ambos contratos (de compraventa y de cesión de derechos) se contiene la voluntad de los contratantes de transmitir la posesión y el dominio del predio identificado en ambos pactos; sin embargo, al no haberse transmitido el dominio mediante escritura pública, es necesaria la promoción de este juicio, en virtud de que el finado ***** no otorgó, oportunamente, la correspondiente escritura a ***** , quien, por esa razón, está imposibilitada para también otorgar la escritura a ***** .

4. A fin de obtener información del predio, objeto de este juicio, se consiguió la certificación registral, de fecha diecisiete (17) de diciembre de dos mil diecinueve (2019), expedida por la oficina en Matamoros del Instituto Registral y Catastral del Estado, en la que se advierte que el fallecido ***** es quien aparece, como propietario, del bien raíz litigioso, que corresponde a la Finca número *****, así como se obtuvo copia certificada del respectivo título de propiedad, la que se emitió el dieciséis (16) de enero de dos mil veinte (2020), y

5. Se promueve Juicio Sumario Civil sobre Otorgamiento y Firma de Escritura, en contra de ***** , en su carácter de albacea de la ***** , debido a que, a partir del expediente número ***** del índice de asuntos del Juzgado Segundo de Primera instancia en Materia Familiar del Cuarto Distrito Judicial del Estado, se descubre el fallecimiento de dicha persona y la existencia de su sucesión, y de la citada certificación registral, que el fallecido ***** aparece, como propietario, del bien raíz en disputa.

--- Una vez que se radicó la demanda, de acuerdo con el estudio de las respectivas actuaciones procesales (**f. 23 a 32 del expediente**), se percibe que se realizó el emplazamiento a la parte demandada por la licenciada ***** , en su carácter de actuario adscrita al Cuarto Distrito Judicial del Estado, primeramente, dejándosele cita de espera en la primera visita, en virtud de que no se localizó a la persona buscada y la diligencia se entendió con ***** , quien dijo ser familiar de quien se buscaba, habiéndose identificado con su credencial para votar y recibió la mencionada cita y, posteriormente, en la segunda visita al domicilio del emplazamiento, debido a que la persona buscada no esperó a la cita, la diligencia se entendió con el referido ***** , a quien se le informó de la demanda, así como del término para contestarla y de otras formalidades, entregándosele las copias de traslado descritas en el acta actuarial de nueve (9) de agosto de dos mil veintidós (2022), concluyéndose, de conformidad con el precepto 67 del Código Procesal Civil de la Entidad, que la diligencia de



emplazamiento se llevó a cabo de acuerdo con las reglas establecidas en el citado artículo y que la noticia del mismo pudo, razonablemente, llegar al interesado, por lo que es correcta y válida la declaración de rebeldía de la parte demandada, dispuesta por auto de veinticinco (25) de agosto de dos mil veintidós (2022), en la que se tuvo a la demandada por admitidos, salvo prueba en contrario, los hechos de la demanda que dejó de contestar.-----

--- Una vez abierta la fase probatoria, la parte actora, a través de su escrito de nueve (9) de septiembre de dos mil veintidós (2022), **visible a fojas 33 a 36 del expediente**, ofreció diversas pruebas, las que se valoran en los siguientes términos:

1. Documental privada, consistente en la copia certificada del contrato de compraventa, de veinticinco (25) de noviembre de mil novecientos cuarenta y seis (1946), celebrado por ***** , como vendedores, y ***** , como comprador, respecto del bien inmueble identificado como terreno de labor, contiguo al rancho “El Colote”, municipio de Matamoros, Tamaulipas; documento que fue inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado con los siguientes datos: *****

*****. esta documental recibe valor probatorio, de acuerdo con los artículos 324, 329, 332, 333 y 398 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, toda vez que se trata de un documento privado presentado en copia certificada, lo que equivale al original, y que no fue objetado por la parte contraria, por lo que no es necesario su perfeccionamiento y debe tenerse el documento por admitido, surtiendo sus efectos como si hubiera sido reconocido expresamente por la parte demandada. Por lo tanto, con esta documental se tiene por acreditado que ***** , en fecha veinticinco (25) de noviembre de mil novecientos cuarenta y seis (1946), celebró contrato privado de compraventa, como comprador, con ***** , como vendedores, respecto del bien inmueble identificado como terreno de labor, contiguo al rancho “El Colote”, municipio de Matamoros, Tamaulipas, con una superficie de ocho hectáreas (8-00-00 has.) y las siguientes colindancias: *****

*****; habiéndose pactado un precio de \$400.00 (CUATROCIENTOS PESOS 00/100 M.N.), el que ya había sido pagado por el comprador; en consecuencia, ***** sería el propietario del bien raíz en comento con el gravamen de la reserva del veinticinco por ciento (25%) del usufructo;

2. Documental privada, consistente en el contrato privado de compraventa, de quince (15) de agosto de mil novecientos ochenta y cuatro (1984), celebrado entre ***** y ***** , ratificado por las partes y testigos ante el licenciado ***** , en su carácter de adscrito a la notaría pública número ***** (**), con ejercicio en la ciudad de Matamoros, Tamaulipas; documento que merece validez demostrativa, de conformidad con los preceptos 324, 329, 332, 333 y 398 del Código Procesal Civil de la Entidad, en virtud de que se trata de un documento privado presentado en original y que no fue objetado por la parte contraria, por lo que no es necesario su perfeccionamiento y debe tenerse el documento por admitido, surtiendo sus efectos como si hubiera sido reconocido expresamente por la parte demandada. Por lo tanto, con esta documental se tiene por acreditado que ***** , en fecha quince (15) de agosto de mil novecientos ochenta y cuatro (1984), celebró contrato privado de compraventa, como vendedor, con ***** , como compradora, respecto del bien inmueble identificado como fracción de terreno rústico, compuesta de seiscientos metros cuadrados (600m²), ubicada *****

***** , correspondiente a los siguientes datos del Registro Público de la Propiedad del Estado:

*****. , teniendo las siguientes medidas y colindancias: *****

***** , pactándose el precio de \$360,000.00 (TRESCIENTOS SESENTA MIL PESOS 00/100 M.N.), el que se pagó en el acto de la compraventa, quedando pendiente el otorgamiento de la escritura definitiva, de conformidad con la cláusula cuarta del contrato, aunque es evidente que ***** quedó como titular de los derechos de propiedad del bien raíz, objeto de la compraventa;

3. Documental privada, consistente en el contrato privado de cesión de derechos, de once (11) de agosto de mil novecientos noventa y nueve (1999), celebrado entre ***** , como cedente, y ***** , como cesionario, en cuanto a los derechos reales derivados del predio identificado como fracción de terreno rústico, compuesta de seiscientos metros cuadrados (600m²), ubicada



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA
SEGUNDA SALA COLEGIADA
CIVIL - FAMILIAR

TOCA *****

***** (ahora al lado Oriente de la Avenida Teotihuacan de la colonia Tecnológico de dicha ciudad fronteriza), correspondiente a los siguientes datos del Registro Público de la Propiedad del Estado:

*****; teniendo las siguientes medidas y colindancias:

*****; documento al que se le otorga valor probatorio, de acuerdo con los artículos 324, 329, 333 y 398 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, debido a que se trata de un documento privado presentado en original y que no fue objetado por la parte contraria, por lo que no es necesario su perfeccionamiento. Por lo tanto, con esta documental se tiene por acreditado que ***** en fecha once (11) de agosto de mil novecientos noventa y nueve (1999), celebró contrato oneroso de cesión de derechos, como cesionario, con ***** como cedente, respecto de los derechos reales a que se refiere el contrato, habiéndose pactado el precio de \$20,000.00 (VEINTE MIL PESOS 00/100 M.N.), el que se pagó en el acto de la cesión, aceptando los contratantes que, en virtud de dicho contrato, ***** quedó como único titular de los derechos inherentes al lote de terreno identificado en el contrato;

4. Documental pública, consistente en la certificación registral, de fecha diecisiete (17) de diciembre de dos mil diecinueve (2019), expedida por la oficina en Matamoros del Instituto Registral y Catastral del Estado, respecto de la Finca número ***** del municipio de Matamoros, Tamaulipas; documento que merece validez demostrativa, de conformidad con los preceptos 324, 325 y 397 del Código Procesal Civil de la Entidad, toda vez que se trata de un documento público, al ser expedido por un funcionario público en ejercicio de sus funciones, no fue objetado por la parte contraria y hace prueba plena de los hechos legalmente afirmados por la autoridad registral. Por lo tanto, con esta documental se tiene por acreditado que ***** aparece, ante el Instituto Registral y Catastral del Estado, como propietario del predio a que se refiere el contrato privado de compraventa, de veinticinco (25) de noviembre de mil novecientos cuarenta y seis (1946), que está inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado con los siguientes datos:

*****; con las aclaraciones respectivas sobre reconocimiento

de derechos a favor de terceros, sin que se encuentre reconocido el derecho reclamado por el hoy demandante;

5. Informe de Autoridad, consistente en el reporte de dos (2) de diciembre de dos mil veintidós (2022), rendido por el juez y el secretario de acuerdos del Juzgado Segundo de Primera Instancia en Materia Familiar del Cuarto Distrito Judicial del Estado, con residencia en la ciudad de Matamoros, Tamaulipas, en cuanto a la radicación, en ese juzgado, del expediente número *****, relativo al Juicio Sucesorio Intestamentario a Bienes de *****, denunciado por *****, en fecha dieciocho (18) de enero de dos mil ocho (2008) y que, por resolución de seis (6) de mayo de dos mil ocho (2008), se designó, como albacea de dicha sucesión, a *****, sin que la tramitación del juicio haya terminado; informe al que se le otorga valor probatorio, de acuerdo con los artículos 382, 383 y 412 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, debido a que se trata de hechos que conoce la autoridad requerida por razón de su función y que no están contradichos por otras pruebas fehacientes que obren en autos. Por lo tanto, con este informe se tiene por acreditada la información reportada por el juzgado requerido;

6. Instrumental de Actuaciones, consistente en todo lo actuado en el expediente, en cuanto beneficie a los intereses de la parte actora; prueba a la que se le concede validez demostrativa, de conformidad con los preceptos 324, 325, 385, 386 y 411 del Código Procesal Civil de la Entidad, y

7. Presuncional Legal y Humana, consistente en las presunciones que advierta el juzgador de origen de un hecho desconocido a partir de uno conocido; probanza a la que se le otorga valor probatorio, de acuerdo con los artículos 385, 386 y 411 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

--- La confesión ficta de la parte demandada derivada de la declaración de rebeldía por falta de contestación de la demanda recibe validez demostrativa, de conformidad con los preceptos 268, 306 y 393 del Código Procesal Civil de la Entidad, toda vez que la presunción de admisión de los hechos de la demanda no aparece contradicha por otras pruebas, sino por el contrario, está soportada con el restante material probatorio de la parte actora, así como la confesión corresponde a una persona capaz de obligarse, quien por su función de albacea, debe tener conocimiento de los hechos de la demanda.-----



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA
SEGUNDA SALA COLEGIADA
CIVIL - FAMILIAR

TOCA *****

27

--- Por otra parte, la parte demandada no compareció a este juicio y, por ende, no ofertó pruebas de su intención, por lo que no hay probanzas de esta parte que deban valorarse.-----

--- Ahora bien, una vez ponderadas las probanzas aportadas al juicio se procede al análisis jurídico de la procedencia o improcedencia de la acción proforma, ejercida por la parte demandante, en la inteligencia de que la parte demandada no compareció a este contencioso, por lo que no planteó excepciones o medios de defensa susceptibles de estudio.-----

--- En principio, se apunta que la acción proforma o de otorgamiento y firma de escritura, respecto de la compraventa, surge de lo dispuesto en los artículos 1303 y 1653 del Código Civil del Estado, que se leen:

“Artículo 1303.- Cuando la ley exija determinada forma para un contrato, mientras que éste no revista esa forma no será válido, salvo disposición en contrario; pero **si la voluntad de las partes para celebrarlo consta de manera fehaciente, cualquiera de ellas puede exigir que se dé al contrato la forma legal.**

Artículo 1653.- El contrato de compraventa no requiere para su validez formalidad alguna especial.

Deben constar en escritura pública los contratos por los cuales se transfiera o modifique el dominio de bienes inmuebles o se constituya un derecho real sobre ellos.

Las enajenaciones de vivienda o lotes de interés social que realicen el Estado o Municipios no requerirán de escritura pública, sino únicamente de certificación notarial de las firmas que en ella se contengan. Los contratos que al efecto se otorguen, serán los instrumentos que acrediten la titularidad de derechos de compraventa y sus formas serán las que autorice cada una de las respectivas autoridades.

Para la venta de automóviles, maquinaria agrícola y demás vehículos de fuerza motriz, bastará el endoso de la factura, o mediante escritura privada, que firmarán en ambos casos el vendedor y el comprador ante dos testigos.

El resaltado es propio

--- Además, debe considerarse que la compraventa es un contrato mediante el cual una parte transfiere o se obliga a transferir a otra la propiedad de un bien, a cambio de un precio cierto y en dinero, de acuerdo

con el artículo 1582 del Código Civil del Estado. Por lo tanto, para que se concrete este tipo de contrato, conforme a las obligaciones principales del pacto, es menester que se cumpla, particularmente, con la obligación de la parte vendedora, de mantenerse en aptitud de transmitir el dominio o, en su caso, realizar los actos necesarios para que se produzca la traslación de la propiedad del bien enajenado, de conformidad con el precepto 1613, fracción I, del Código Civil de la Entidad, y la de la parte compradora, de pagar el precio del bien en el tiempo, lugar y forma convenidos o en los términos establecidos en la ley si nada se pactó al respecto, de acuerdo con el artículo 1624, fracción I, del mismo ordenamiento sustantivo.-----

--- De esta forma, la acción de otorgamiento y firma de escritura, en este asunto, deriva de un contrato privado de compraventa, particularmente el de fecha quince (15) de agosto de mil novecientos ochenta y cuatro (1984), celebrado entre *****, como vendedor, y *****, como compradora, en especial de la cláusula cuarta del contrato, en la que los pactantes reconocen la obligación de otorgamiento de la escritura definitiva.-----

--- Del resultado de la valoración de las pruebas de la parte actora y su adminiculación, sobre todo, de los contratos privados y la certificación registral, así como de la confesión ficta de la parte demandada, se adquiere convicción de que el finado *****, hoy demandado a través de su sucesión intestamentaria, en fecha veinticinco (25) de noviembre de mil novecientos cuarenta y seis (1946), adquirió, por compraventa, de *****, el bien inmueble identificado como terreno de labor, contiguo al rancho “El Colote”, municipio de Matamoros, Tamaulipas, con una superficie de ocho



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA
SEGUNDA SALA COLEGIADA
CIVIL - FAMILIAR

TOCA *****

hectáreas (8-00-00 has.) y las siguientes colindancias:

*****.

habiéndose inscrito el acto de la compraventa en el Registro Público de la Propiedad del Estado con los siguientes datos:

***** Posteriormente,
***** adquirió, por compraventa, del fallecido ***** ,
el bien raíz identificado como fracción de terreno rústico, compuesta de seiscientos metros cuadrados (600m²), ubicada

***** , correspondiente a los
siguientes datos del Registro Público de la Propiedad del Estado:

***** , teniendo las
siguientes medidas y colindancias:

***** , pactándose el precio de \$360,000.00 (TRESCIENTOS SESENTA MIL PESOS 00/100 M.N.), el que se pagó en el acto de la compraventa, quedando pendiente el otorgamiento de la escritura definitiva, de conformidad con la cláusula cuarta del contrato. Es decir, que el predio original de ocho hectáreas (8-00-00 has.) era propiedad del finado ***** , quien vendió una fracción de dicho terreno,

compuesta de una superficie de seiscientos metros cuadrados (600m²) a ***** , quien le pagó el precio pactado en el acto de la compraventa, por lo que ahora, dicha fracción de terreno era propiedad de la compradora, esto es, de ***** , aunque quedó pendiente el cumplimiento de la obligación de otorgamiento de la escritura definitiva. Y por último, también quedó demostrado que ***** adquirió, por cesión onerosa, los derechos reales del bien inmueble que ***** había adquirido, con anterioridad, del fallecido ***** , quedando como titular de tales derechos. De esta forma, en la relación contractual de ***** y el hoy apelante, la primera es la causante y el segundo es su causahabiente, al quedar pendiente el cumplimiento de la obligación de otorgamiento de la escritura definitiva y que el derecho a exigir el cumplimiento fue cedido al ahora recurrente, como nuevo propietario del bien raíz en comento.-----

--- Así entonces, es evidente la comprobación de la existencia y vigencia de la obligación de otorgamiento de la escritura definitiva, a cargo del fallecido ***** , referente al contrato privado de compraventa, de quince (15) de agosto de mil novecientos ochenta y cuatro (1984), celebrado entre ***** y ***** , así como del cumplimiento de la obligación de pago del precio del bien inmueble vendido por parte de ***** y de la cesión del derecho de exigir el cumplimiento de la obligación de otorgamiento de la escritura pública a favor de ***** , quien quedó como causahabiente de ***** . Por lo tanto, debe concluirse que la acción ejercida es fundada, en virtud de que se acreditaron los hechos constitutivos de ésta, sin que la parte demandada haya comparecido al



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA
SEGUNDA SALA COLEGIADA
CIVIL - FAMILIAR

TOCA *****

31

juicio y, por ende, no planteó oposición alguna, por lo que no hay excepciones o medios de defensa que ameriten estudio.-----

--- Cabe mencionar que la cláusula cuarta del contrato privado de compraventa, de quince (15) de agosto de mil novecientos ochenta y cuatro (1984), celebrado entre ***** y *****, que contempla la obligación de otorgamiento de la escritura definitiva y fue reconocida por los contratantes, debe interpretarse, respecto del hoy inconforme, de acuerdo con un criterio favorable hacia éste, al tomarse en cuenta que ***** no es un contratante original del pacto de venta y, por ende, no debe sufrir los efectos de las ambigüedades de su causante y de *****, sobre todo, si del estudio del contrato de cesión de derechos, no se percibe que ***** le haya explicado en qué consistió el requisito que no se había llenado o cumplido al momento del contrato de compraventa, ni si éste había quedado satisfecho, por lo que la cláusula en cuestión debe interpretarse con la perspectiva de que no hay impedimento para exigir el cumplimiento de la obligación de otorgamiento de la escritura pública y que éste se realice, debiendo tomarse en cuenta las disposiciones de *“Si alguna cláusula de los contratos admitiere diversos sentidos, **deberá entenderse en el más adecuado para que produzca efecto**”, “Las cláusulas de los contratos deben interpretarse las unas por las otras, **atribuyendo a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas**”, “El uso o la costumbre de la región se tendrán en cuenta para interpretar las ambigüedades de los contratos” y “Cuando absolutamente fuere imposible resolver las dudas por las reglas establecidas en los artículos precedentes, **si aquéllas recaen sobre circunstancias accidentales del contrato, y***

éste fuere gratuito, se resolverán en favor de la menor transmisión de derechos e intereses, **si fuere oneroso se resolverá la duda en favor de la mayor reciprocidad de intereses**”, previstas en los artículos 1324, 1325, 1327 y 1328 del Código Civil del Estado, al considerar que, desde la celebración del contrato de compraventa quedaron cumplidas las obligaciones de la parte compradora, al pagarse el precio convenido, por lo que el requisito en cuestión debió referirse a la persona del vendedor, quien sería el responsable del incumplimiento de la obligación, habiendo transcurrido más de treinta y ocho años de la fecha del contrato, lo que se considera tiempo suficiente, y hasta excesivo, para que se haya satisfecho el requisito, máxime si se toma en cuenta que, por costumbre y por ley, los pactos de venta de bienes raíces se formalizan ante notario público y en un término relativamente corto al de la operación de compraventa, incluso en el mismo tiempo.-----

--- Sirve de apoyo a esta sentencia, en lo conducente, las siguientes tesis:

Registro digital: 2004657; Instancia: Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación; Décima Época; Materia(s): Civil; Tesis: 1a./J. 82/2013 (10a.); Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Libro XXV, Octubre de 2013, Tomo 2, página 951; Tipo: Jurisprudencia.
“CAUSAHABIENCIA. NO EXISTE ENTRE QUIEN ADQUIERE UN DERECHO DE PROPIEDAD DEL TITULAR REGISTRAL Y LOS TITULARES REGISTRALES ANTERIORES AL VENDEDOR, SI SE TRATA DE COMPRAVENTAS DE EJECUCIÓN INSTANTÁNEA, SIN QUE ELLO IMPLIQUE QUE EL ADQUIRENTE SEA EN AUTOMÁTICO TERCERO DE BUENA FE REGISTRAL. La "causahabencia" es la sustitución de la persona de quien directamente emana el negocio jurídico, por otra que queda ligada por los efectos de dicho negocio como si personalmente hubiese intervenido en la formación de la relación jurídica que le dio origen. Por virtud de la causahabencia, el concepto de "parte" de un negocio jurídico se extiende a la persona que sustituye al causante, de manera que no se le puede tener como tercero, a pesar de no haber intervenido para nada en la celebración del mismo. En esa tesitura, el causahabiente se integra a la relación jurídica original, por virtud de la cual, una de las partes puede exigir a



la otra el cumplimiento de las obligaciones asumidas. Sin embargo, una vez agotadas las obligaciones asumidas por las partes, el contrato se termina, debido a que se cumplió con su objeto. De manera que la causahabiente sólo puede tener lugar mientras continúa vigente la relación jurídica en la cual el causahabiente se sustituye, puesto que no es posible que un tercero se integre como parte a un acto jurídico que ha cesado. Ahora bien, el contrato de compraventa es por regla general "de ejecución instantánea", porque las prestaciones de las partes se ejecutan en un solo momento. Salvo cuando se celebre con reserva de dominio, o se pacte el pago del precio a plazos, por regla general, las obligaciones derivadas del contrato de compraventa se agotan en el momento en que la misma se celebra. De manera que en la compraventa de ejecución instantánea no hay un acto jurídico en el cual un tercero pueda sustituirse en calidad de causahabiente. Sostener lo contrario, implicaría que toda persona que adquiera la propiedad de un bien resulta ser causahabiente del primer titular. El causahabiente a título particular se coloca en la situación jurídica que tenía su causante en relación con un acto jurídico concreto, en el cual lo sustituye, de manera que se integra a una relación jurídica determinada, para asumir las obligaciones derivadas de esa relación jurídica exclusivamente; mas no puede atribuirsele la obligación de cumplir con las obligaciones que hayan asumido terceros con quienes no tiene vínculo jurídico alguno. No obstante, el hecho de que no exista la causahabiente aducida, y por lo tanto, no se pueda ejercitar una acción personal, no quiere decir que el tercero adquirente resulte ser, en automático, un tercero de buena fe registral, puesto que sólo puede tener dicho carácter quien: (a) haya adquirido un derecho real sobre el inmueble de que se trate de quien aparece como titular registral, por virtud de un acto jurídico que se presuma válido al momento de la adquisición o de una resolución judicial; (b) haya inscrito en el Registro Público de la Propiedad a su favor el derecho real adquirido; (c) haya adquirido a título oneroso, entendiendo por tal, que debe existir una proporción razonable entre el valor de la cosa y el precio o contraprestación pagado por ella; y, (d) siempre y cuando no haya pruebas suficientes de su conocimiento respecto de los vicios del título de su vendedor, en su caso, o éstos no se desprendan claramente del propio Registro Público de la Propiedad. Cuestiones que el juzgador debe valorar en cada caso concreto para determinar si el tercero es de buena fe registral o no, pues la ausencia de buena fe del tercero adquirente no se debe a que sea causahabiente de los titulares anteriores a su vendedor, sino a que no puede aducir desconocimiento de los vicios de su título.”;

Registro digital: 2022863; Instancia: Décimo Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito; Décima Época; Materia(s): Civil; Tesis: I.11o.C. J/7 C (10a.); Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 84, Marzo de 2021, Tomo III, página 2707; Tipo: Jurisprudencia. “**TRIBUNAL**

DE APELACIÓN. AL SER QUIEN TIENE LA JURISDICCIÓN ORIGINARIA PARA RESOLVER LA CONTROVERSIA, NO PUEDE REENVIAR EL ASUNTO AL JUEZ DE PRIMER GRADO, SALVO QUE SE ORDENE REPONER EL PROCEDIMIENTO (LEGISLACIÓN APLICABLE PARA LA CIUDAD DE MÉXICO). La apelación constituye el recurso vertical más importante de los regulados por el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicable para la Ciudad de México, pues a través de él se pueden impugnar, entre otras resoluciones, las que generen un agravio a las partes o las señaladas en la legislación. Así, los recursos verticales, también conocidos como de alzada o de segunda instancia, tienen como característica primordial que su conocimiento y resolución corresponden a un tribunal superior de instancia del juzgador que emitió la resolución materia de la impugnación. Ahora bien, conforme a la doctrina procesal, el tribunal de alzada o de segunda instancia es quien tiene la jurisdicción originaria para resolver la controversia de que se trata, pero la delega en un juzgador de primer grado quien, por virtud de ello, se encargará de sustanciar el proceso y emitir una resolución que dirima la contienda, pero si a través del estudio de los agravios aquél llega a determinar que son erróneas o incongruentes las consideraciones emitidas por el juzgador de primer grado, reasumirá su jurisdicción originaria para juzgar el asunto y dictará la resolución que corresponda en sustitución de la recurrida. Ello origina que en los recursos de alzada no proceda el reenvío, pues una vez detectada la infracción en que hubiese incurrido el juzgador primario, el tribunal de alzada no puede devolverle el asunto a éste para que emita otra resolución en la que repare la violación en que incurrió, sino que debe reasumir la jurisdicción que le corresponde y emitir la nueva decisión. Lo anterior tiene como excepción los casos en que deba reponerse el procedimiento, pues en esa hipótesis se debe revocar la determinación impugnada y ordenar al juzgador primario que lleve a cabo los actos procesales procedentes, si no son de aquellos que, conforme a la legislación procesal, deban efectuarse por el propio tribunal de alzada antes de dictar la sentencia de apelación de fondo. Así, a través de la interposición del recurso de apelación, los recurrentes se "alzan" a fin de que el tribunal de segundo grado revise la legalidad de la decisión del juzgador primario. De acuerdo con la mecánica que se comenta, la sentencia que se dicte en el juicio, así como cualquier resolución intermedia que emita el Juez de primer grado y que pueda ser impugnable en apelación –según el tipo de resolución de que se trate y la naturaleza del juicio respectivo–, constituirá una decisión preliminar, pues si las partes la recurren a través de un recurso vertical, la resolución que emite el tribunal de alzada sustituye procesalmente a la impugnada. De esa forma, las decisiones del Juez primario sólo adquieren firmeza si las partes no las recurren en el plazo previsto en la legislación correspondiente, pues si las



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA
SEGUNDA SALA COLEGIADA
CIVIL - FAMILIAR

TOCA *****

35

impugnan a través de un recurso de alzada, entonces, dado el fenómeno de sustitución procesal que opera en este tipo de recursos, lo que adquiere firmeza -por ministerio de ley- es la resolución emitida por el tribunal de alzada.”, y

*Registro digital: 201841; Instancia: Tribunal Colegiado del Vigésimo Circuito; Novena Época; Materia(s): Común; Tesis: XX. J/26; Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo IV, Julio de 1996, página 304; Tipo: Jurisprudencia. **"DOCUMENTAL PRIVADA, LA FALTA DE OBJECION HACE INNECESARIO PERFECCIONARLA.** Si el documento privado exhibido en juicio no es objetado por la contraria en cuanto a su contenido o firma, ninguna obligación legal tiene el oferente en perfeccionarlo."*

--- Bajo las consideraciones que anteceden y con apoyo en el artículo 926 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, **se revoca la sentencia apelada** y, en su lugar, se dicta esta sentencia, en la que, **en reasunción de jurisdicción**, se declara que la parte actora demostró los hechos constitutivos de su acción, mientras que la demandada no compareció al juicio, por lo que la acción ejercida, proforma o de otorgamiento y firma de escritura, resulta fundada; en consecuencia, se declara que ha procedido este Juicio Sumario Civil sobre Otorgamiento y Firma de Escritura, promovido por ***** , en contra de la ***** , se condena a la parte demandada al otorgamiento y firma de la escritura pública relativa al contrato privado de compraventa, de quince (15) de agosto de mil novecientos ochenta y cuatro (1984), celebrado entre ***** y ***** , respecto del bien inmueble identificado como fracción de terreno rústico, compuesta de seiscientos metros cuadrados (600m²), ubicada *****

***** , correspondiente a los siguientes datos del Registro Público de la Propiedad del Estado:

*****, teniendo las siguientes medidas y colindancias:

*****.

*****, a favor de *****, como causahabiente de *****, se condena a *****, en su calidad de albacea de la *****, designada en el expediente número ***** del índice de asuntos del Juzgado Segundo de Primera Instancia en Materia Familiar del Cuarto Distrito Judicial del Estado, a que acuda ante el notario público que corresponda a otorgar y firmar la escritura pública relativa a este litigio; por último, se condena a la parte demandada al pago de los gastos y costas procesales, de acuerdo con el artículo 130 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, al haber resultado vencida en este juicio, debiendo liquidarse en vía incidental y en ejecución de sentencia.-----

--- En atención al resultado de este recurso, en el que se obtuvo la revocación de la sentencia impugnada, se establece que no se actualiza el supuesto de condena en ambas instancias, contemplado en el precepto 139 del Código Procesal Civil de la Entidad, por lo que no se hace especial condena de costas en esta instancia.-----

--- Por lo expuesto y fundado, se resuelve:-----

--- **PRIMERO.** Son fundados los conceptos de apelación expresados por la parte actora, a través de su autorizado, licenciado *****,



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA
SEGUNDA SALA COLEGIADA
CIVIL - FAMILIAR

TOCA *****

37

en contra de la sentencia definitiva número 19/2023, de dieciséis (16) de enero de dos mil veintitrés (2023), la que, físicamente, aparece como de dieciséis (16) de diciembre de dos mil veintidós (2022), dictada en el expediente ***** , correspondiente al Juicio Sumario Civil sobre Otorgamiento y Firma de Escritura, promovido por ***** , en contra de la ***** , ante el Juzgado Primero de Primera Instancia en Materia Civil del Cuarto Distrito Judicial del Estado, con residencia en la ciudad de Matamoros, Tamaulipas.-----

--- **SEGUNDO.** Se revoca la sentencia apelada y, en su lugar, se dicta este fallo, en el que, en reasunción de jurisdicción, se resuelve lo siguiente:

--- *Primero.- Se declara que la parte actora demostró los hechos constitutivos de su acción, mientras que la demandada no compareció al juicio, por lo que la acción ejercida, proforma o de otorgamiento y firma de escritura, resulta fundada.*-----

--- *Segundo.- Se declara que ha procedido este Juicio Sumario Civil sobre Otorgamiento y Firma de Escritura, promovido por ***** , en contra de la ***** .*-----

--- *Tercero.- Se condena a la parte demandada al otorgamiento y firma de la escritura pública relativa al contrato privado de compraventa, de quince (15) de agosto de mil novecientos ochenta y cuatro (1984), celebrado entre ***** y ***** , respecto del bien inmueble identificado como fracción de terreno rústico, compuesta de seiscientos metros cuadrados (600m²), ubicada ***** , correspondiente a los siguientes datos del Registro Público de la Propiedad del Estado:*

*****. *teniendo las siguientes medidas y colindancias:*

*****. *a favor de ***** , como causahabiente de ***** .*-----

--- *Cuarto.- Se condena a ***** , en su calidad de albacea de la ***** , designada en el expediente número ***** del índice de asuntos del Juzgado Segundo de Primera Instancia en Materia Familiar del Cuarto Distrito Judicial del Estado, a que acuda ante el notario público que corresponda a otorgar y firmar la escritura pública relativa a este litigio.-----*

--- *Quinto.- Se condena a la parte demandada al pago de los gastos y costas procesales, de acuerdo con el artículo 130 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, debiendo liquidarse en vía incidental y en ejecución de sentencia.-----*

--- **TERCERO.** No se hace especial condena de costas en esta instancia.--

--- **NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.** Con testimonio de la presente resolución, devuélvase el expediente al juzgado de origen y, en su oportunidad, archívese el toca como asunto completamente concluido.-----

--- Así lo resolvió esta Segunda Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia del Estado, por unanimidad de votos de los Magistrados **Alejandro Alberto Salinas Martínez, Mauricio Guerra Martínez y Omeheira López Reyna**, siendo Presidente el primero y ponente la tercera de los nombrados, quienes firman con la Licenciada Sandra Araceli Elías Domínguez, Secretaria de Acuerdos que autoriza y da fe.

Lic. Alejandro Alberto Salinas Martínez.
Magistrado Presidente.

Lic. Mauricio Guerra Martínez.
Magistrado.

Lic. Omeheira López Reyna.
Magistrada Ponente.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA
SEGUNDA SALA COLEGIADA
CIVIL - FAMILIAR

TOCA *****

39

Lic. Sandra Araceli Elías Domínguez
Secretaria de Acuerdos.

--- Enseguida se publica en lista de acuerdos. CONSTE.-----
L'AASM/L'MGM/L'OLR/L'SAED/L'JUAS

El licenciado Juan Ulises Argüello Sosa, Secretario Proyectista, adscrito a la Segunda Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia del Estado, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución número ciento setenta y siete (177), dictada el jueves, 1 de junio de 2023, por los Magistrados Alejandro Alberto Salinas Martínez, Mauricio Guerra Martínez y Omeheira López Reyna, constante de treinta y nueve (39) páginas, veinte (20) fojas útiles. Versión pública a la que de conformidad con lo previsto en los artículos 3º, 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 Séptima Sesión Ordinaria 2023 del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 14 de julio de 2023.