



Sentencia número: 125/2023

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

Visto, para resolver el expediente 7/2023, relativo al Juicio Sumario Civil sobre Otorgamiento de Escritura, promovido por *****], en contra de ***** y *****; 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 ***** y ***** , de quienes reclamó, lo siguiente:

[...] 1o. A los señores Gonzálo PERALES GUARDIOLA Y ***** , el OTORGAMIENTO DE CONTRATO DE COMPRA VENTA EN ESCRITURA PUBLICA respecto el inmueble urbano con construcción en el mismo edificada, ubicado en la Calle Mar Ageo número 9, de la Colonia Solidaridad del Plano oficial de esta ciudad, marcado con el Lote 13, Manzana 15, con una superficie de 160.00 m2, con las siguiente medidas y colindancias: AL NORTE, en 20.00 mts., con lote 12, AL SUR en 20.00 mts., con el Lote número 14, AL ESTE en 8.00 mts., con calle Mar Ageo y al OESTE en en 8.00 mts con lote 27, inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado, Oficina Matamoros, bajo la sección I, número 134412, legajo 2689, municipio de Matamoros, Tamaulipas, con fecha 30 de Diciembre de 1996.

2º El Consentimiento expreso para que se inscriba en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Tamaulipas, la Sentencia ejecutoriada que se dicte en el presente Juicio a favor del suscrito *****.

3.- El pago de los gastos y costas que se originen con la tramitación del presente Juicio.”

Para ello, se basó en el relato de hechos contenidos en su demanda, citó las disposiciones legales que consideró aplicables, concluyó con puntos petitorios, anexando a su escrito los documentos que estimó conducentes y exhibió copias de traslado.

Segundo.- 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 a los emplazamientos que, fueron emplazados legalmente previas citas de espera, que se dejaron en poder de *****, quien dijo ser familiar político de ambos demandados, identificándose ésta con credencial para votar *****, dichas citas para efecto de que los demandados esperarán a la actuario notificadora al día siguiente; lo que no pasó, por ello, se emplazó por medio de la prenombrada; corriéndoles traslado con la copia para que produjeran su contestación dentro del término señalado por la ley.

Cuarto.- Contestación. Las partes demandadas no produjeron 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. La actora *****, en esencia reclama el otorgamiento en escritura pública, del lote de terreno ubicado en la calle *****, municipio de Matamoros, Tamaulipas; ya que asegura que en fecha cinco de septiembre de dos mil cinco celebró de contrato de compraventa con los demandados.

De su escrito de demanda y de los documentos que anexa, se advierte que agrega contrato privado, el cual aduce fue ratificado ante el Licenciado *****, en su calidad de adscrito a la Notaria Pública 7, con residencia en esta ciudad; dicho contrato definido como preliminar de compraventa, se aprecia que fue celebrado por la cantidad de \$13,200.00 (trece mil doscientos 00/100 moneda americana); 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:

I.- Documental privada consistente en contrato preliminar de compraventa de fecha cinco de septiembre de dos mil cinco, ratificado en esa misma fecha ante el Licenciado *****, adscrito a la Notaria Pública número 7 con residencia en esta ciudad; celebrado entre Asención Cepeda Leal, con el carácter de compradora y por la otra parte ***** y *****, en su carácter de vendedores, respecto al lote de terreno ubicado en la calle Mar Ageo número ***, colonia **** del plano oficial de esta ciudad, marcado con el lote ***,

manzana **, con una superficie de 160.00 m2, con las siguiente medidas y colindancias: AL Norte, en 20.00 mts., con lote 12, AL Sur en 20.00 mts., con el lote número 14, AL Este en 8.00 mts., con calle Mar Ageo y al Oeste en en 8.00 mts con lote 27, inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado, Oficina Matamoros, bajo la sección I, número *****, legajo ****, municipio de Matamoros, Tamaulipas.

II.- Documental pública consiste en la carta de cancelación de la reserva de dominio, de fecha veinticuatro de marzo de dos mil seis, expedida por el el director del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Tamaulipas, relativa al inmueble con los siguientes datos de registro: sección I, número *****, legajo ****, municipio de Matamoros, Tamaulipas.

III.- Documental pública consiste en escritura pública con número de folio 2126, de fecha quince de noviembre de mil novecientos noventa y seis, y que contiene contrato de compraventa con reserva de dominio celebrado por una parte ***** y ***** , en su carácter de compradores y, por otra parte el Sistema para la Integración de la Población al Desarrollo Urbano de Tamaulipas, respecto al lote de terreno ubicado en la calle Mar Ageo número ****, colonia ***** del plano oficial de esta ciudad, marcado con el lote 13, manzana 15, con una superficie de 160.00 m2, con las siguiente medidas y colindancias: AL Norte, en 20.00 mts., con lote 12, AL Sur en 20.00 mts., con el lote número 14, AL Este en 8.00 mts., con calle ***** y al Oeste en en 8.00 mts con lote 27.

IV.- Instrumental de actuaciones.

Documentos que tienen valor probatorio en términos de lo previsto por los artículos 325 y 397 del código procesal civil del Estado.

V.- Presuncional en su doble aspecto, es decir, legal y humana, que se hace consistir en todo lo actuado en el juicio y lo que del mismo se deduzca y sea suficiente para acreditar los hechos narrados en el cuerpo del escrito inicial del incidente que nos distrae, de



conformidad con los artículos 288 y 411 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado.

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

Por cuanto hace a la documental privada consiente en contrato preliminar de compraventa de fecha cinco de septiembre de dos mil cinco, celebrado ante la fe de testigos y ratificado en esa misma fecha ante el Licenciado *****, adscrito a la Notaria Pública número 7 con residencia en esta ciudad; celebrado entre *****, con el carácter de compradora y por la otra parte ***** y *****, en su carácter de vendedores, respecto al lote de terreno ubicado en la calle *****, municipio de Matamoros, Tamaulipas; documental que tiene valor probatorio en términos de lo previsto por los artículos 329 y 333 del código procesal civil del Estado.

Por lo que toca a las instrumentales públicas, consistentes en consiste en la carta de cancelación de la reserva de dominio, de fecha veinticuatro de marzo de dos mil seis, expedida por el el director del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Tamaulipas, relativa al inmueble con los siguientes datos de registro: sección I, número *****, municipio de Matamoros, Tamaulipas; y, escritura pública con número de folio 2126, de fecha quince de noviembre de mil novecientos noventa y seis, y que contiene contrato de compraventa con reserva de dominio celebrado por una parte ***** y *****, en su carácter de compradores y, por otra parte el Sistema para la Integración de la Población al Desarrollo Urbano de Tamaulipas, respecto al lote de terreno ubicado en la calle ***** número ***, colonia Solidaridad del plano oficial de esta ciudad; se valoran en términos del artículo 325 fracciones I y II del Código de Procedimientos Civiles, se les da el valor y alcance eficaz en virtud de que son documentos públicos, 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, 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 ***** 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 analiza el contenido de la documental exhibida como base de la acción, en la que se advierte que recibió el pago de la 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 (COMPRVENTA). La acción proforma procede cuando la ley exija determinada forma para un contrato y ésta no se hubiere realizado; de manera que como requisito de procedencia de la acción está acreditar la voluntad de las partes para celebrarlo lo cual debe constar de manera fehaciente, para que cualquiera de ellas pueda exigir que se dé al contrato la forma requerida por la ley, como pudiera ser que el obligado extienda la escritura correspondiente del acto jurídico realizado de modo informal. Así, en tratándose del contrato de compraventa, para que proceda dicha acción debe acreditarse por parte interesada en forma fehaciente, para que se produzca el otorgamiento en escritura pública, la existencia de los elementos constitutivos de la compraventa, entre otros, que el precio pactado sea cierto y en dinero; pues de no ser así, quedaría improbad el cumplimiento de tal elemento constitutivo y, consecuentemente, que exista convención que pudiera elevarse a escritura pública. TRIBUNAL COLEGIADO DEL DÉCIMO SÉPTIMO CIRCUITO.

Por tanto, sin mayores consideraciones que agregar, deberá declararse fundada la acción sobre otorgamiento de escritura ejercida en este juicio, promovido por *****, en contra de ***** y *****; 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 *****, en contra de ***** y *****; por ende:

Segundo.- Se condena a ***** y ***** , al otorgamiento de la escritura pública a favor de ***** , conforme en derecho proceda, respecto al lote de terreno ubicado en la calle ***** número ** colonia Solidaridad del plano oficial de esta ciudad, marcado con el lote 13, manzana 15, con una superficie de 160.00 m2, con las siguiente medidas y colindancias: al Norte, en 20.00 mts., con lote 12, al Sur en 20.00 mts., con el lote número 14, al Este en 8.00 mts., con calle ***** y al Oeste en en 8.00 mts con lote 27; inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado, Oficina Matamoros, bajo la sección I, número ***** , municipio de Matamoros,



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

Tamaulipas; 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 ordena girar atento oficio al Instituto Registral y Catastral del Estado a fin de que se haga la inscripción correspondiente.

Cuarto.- 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 00007/2023 Conste.

L'G/L'CPEJ/l'ksb

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.

El Licenciado(a) MARIA GRACIELA CANJU VANOYE, Secretario Proyectista, adscrito al JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CUARTO DISTRITO, hago constar y certifica que este documento corresponde a una versión pública de la resolución (número de la resolución) dictada el (JUEVES, 4 DE MAYO 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 XXVII; 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



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

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.

SENTENCIAS

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.