



Sentencia número: 354/2023

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

Visto, para resolver el expediente 487/2023, relativo al Juicio Sumario Civil sobre Otorgamiento de Escritura, promovido por ***** y ***** , en contra de ***** y *****; y,

Resultando

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

*“A) El otorgamiento de la escritura definitiva a mi favor, en virtud del Contrato Verbal de Compraventa de fecha trece de diciembre de dos mil veintidós, respecto del bien inmueble (terreno urababo) compuesto por superficie de 400.00 metros cuadrados, ubicado en la calle ***** de esta ciudad de H. Matamoros, Tamaulipas y el cual cuenta con las siguientes medidas y colindancias:*

*AL NORESTE EN 40.00 metros con *****
AL SURESTE 40.00 metros con *****.
AL ORIENTE en 10.00 metros con ***** y
AL PONIENTE en 10.00 metros con *****.*

b) el pago de gastos y costas que se generen con motivo del presente juicio”

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

Segundo.- 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 la diligencia relativa a los emplazamientos que, ambos fueron emplazados previa cita de espera dejada en poder de *********, quien dijo ser familiar de los buscados; dichas cita de espera para efecto de que esperara al día siguiente; no obstante ello, se precisa que no esperaron la cita por ende se emplazó a los demandados por conducto de la prenombrada; corriéndole traslado con la copia para que produjera su contestación dentro del término señalado por la ley.

Cuarto.- Contestación. Los demandados 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. Los actores ********* y *********, en esencia reclama el otorgamiento en escritura pública,



del lote de terreno ubicado en la ***** de H. Matamoros, Tamaulipas; el cual consta de las siguientes medidas y colindancias: al Noreste en 40.00 metros con *****; al Sureste 40.00mets con *****; al Oriente en 10.00 metros con *****; y al Poniente en 10.00 metros con ***** , inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado, Oficina Matamoros, bajo el número de finca ***** , municipio de Matamoros, Tamaulipas; ya que asegura que en fecha trece de diciembre de dos mil veintidós, celebró de contrato de compraventa con la parte demandada; quien asegura que desde el contrato de compraventa verbal celebrado tiene la posesión del mismo.

Dicha operación, aseguran los actores que el precio pactado fue de \$30,000.00 (treinta mil dólares americanos), cantidad que expresan se encuentra totalmente pagada desde el mismo momento de la celebración verbal de compraventa, celebrada ente los testigos que manifestó presentará ante la presencia judicial. Agregó que las partes se comprometieron a presentarse ante un fedatario público para darle formalidad a tal contrato en un plazo no mayor a tres meses de la fecha de la referida compraventa, y que dicho plazo ya venció y el vendedores se han negado a otorgar la firma para la celebración ante fedatario público; por ello acudió a este tribunal a demandarlo.

Las partes demandadas no produjeron contestación; declarándoseles la correspondiente rebeldía al mismo.

Cuarto.- Valoración de las Pruebas. Precisado lo anterior, se procede a abordar el estudio de la acción con vista de las pruebas aportadas por la parte actora, para lo cual, se advierte que ésta ofreció a título de prueba el siguiente material probatorio:

1. Documental pública consistente en copia certificada por el Instituto Registral y Catastral del Estado de Tamaulipas, de la escritura de propiedad del bien inmueble materia de este juicio, misma que obra agregada en autos.

2. Documental pública consistente en la certificación hecha por el Instituto Registral y Catastral del Estado de Tamaulipas, respecto a la finca número *****, misma que obra agregada en autos.
3. Testimonial a cargo de ***** y de *****; cuyo desahogo se inserta a continuación:

*“...Secretaria de Acuerdos: Bueno pues buenas tardes, siendo las doce horas con treinta y dos minutos del día nueve de noviembre del año dos mil veintitrés, como esta ordenado en el auto del día veintisiete de octubre del año en curso, en donde se fijaron las doce horas con treinta minutos del día de hoy para el efecto de llevar a cabo el desahogo de la prueba testimonial que fuera ofertada por el abogado de la parte actora dentro del expediente 487/2023 relativo al juicio sumario civil sobre otorgamiento de escritura que promueve *****, en contra de *****, nos encontramos reunidos virtualmente la de la voz Claudia Patricia Escobedo Jaime, Secretaria de Acuerdos del Juzgado Primero de Primera Instancia de lo Civil del Cuarto Distrito Judicial en el Estado con residencia en Matamoros, Tamaulipas, también conectado virtualmente el titular de esta Juzgado el Licenciado Gastón Ruiz Saldaña, debo precisar que este juicio esta incoado en contra de ***** y *****, hago constar que se encuentra presente en la sala de video conferencias, contiguo a este juzgado la persona de nombre.*

*Testigo 1: Buen día, *****. * muestra su identificación**

*Secretaria de Acuerdos: *****, gracias, bueno usted esta acudiendo de testigo en un juicio del cual acabo de referir, bueno en un momento vuelvo con usted, señorita sedo el uso de la voz.*

Juez: Gracias, buenas tardes a quien comparece a rendir testimonio, procederemos enseguida al desahogo de la prueba testimonial ofertada por la parte actora y programada para esta hora y fecha según proveído de fecha veintisiete de octubre del presente año, ello lo haremos con base en el interrogatorio



exhibido por la parte oferente el cual se ha calificado y solicito a la secretaria de acuerdos acuda por el expediente para continuar con la prueba.

*Secretaria de Acuerdos: Gracias, bueno ahora me refiero a usted ***** le informo que al estar frente a una autoridad judicial y está usted como testigo para rendir testimonio dentro del juicio le voy a protestar a que se conduzca con verdad dentro de esta diligencia, apercibiéndolo de que de no hacerlo estará cometiendo un delito denominado por la ley como falsedad en declaraciones dadas a una autoridad judicial, ¿protesta conducirse con verdad?*

Testigo 1: Si.

Secretaria de Acuerdos: le hago unas preguntas relacionadas con su persona: ¿mexicano es usted?

Testigo 1: Si

Secretaria de Acuerdos: ¿edad?

Testigo 1: 53 años

Secretaria de Acuerdos: ¿Estado civil?

Testigo 1: Divorciado

Secretaria de Acuerdos: ¿domicilio?

*Testigo 1: ***** , Matamoros*

Secretaria de Acuerdos: ¿a qué se dedica?

Testigo 1: chofer

*Secretaria de Acuerdos: ahora le hago otras preguntas con el dicho que usted va emitir en esta diligencia ¿ tiene alguna relación de amistad, consanguinidad o afinidad con alguno de los que están señalados como parte es decir, como parte actora ***** y como parte demandada ***** y ***** , tiene alguna relación usted.*

Testigo 1: son familiares

Secretaria de Acuerdos: bueno con el dicho que usted está emitiendo gane o pierda ya sea la parte actora ***** o la parte demandada ***** y *****

Testigo 1: No

Secretario de Acuerdos: Bueno entonces comencare con las preguntas que le hace el abogado de la parte promovente que es el Licenciado ***** , conteste lo que le conste por favor:

1.- Que diga el testigo si conoce al C. *****.

Testigo 1: Si

2.- Que diga el testigo cuanto tiempo tiene de conocer a su presentante

Testigo 1: Toda la vida

3.- Que diga el testigo si conoce a la C. *****.

Testigo 1: Si la conozco

4.- Que diga el testigo cuanto tiempo tiene de conocer a la C. *****

Testigo 1: Lo que tiene casada con ***** como unos treinta años.

5.- Que diga el testigo si conoce a la C. *****.

Testigo 1: si

6.- Que diga el testigo si conoce al C. *****

Testigo 1: si

7.- Que diga el testigo de donde conoce a los CC. ***** y al C. *****.

Testigo 1: Son familiares, son padrinos míos

8- Que diga el testigo si sabe y le consta qué relación existe entre el C. ***** , y los CC ***** Y *****.

Testigo 1: Familiares.

9.- Que diga el testigo si sabe y le consta que el C. ***** , y los ***** Y ***** celebraron un contrato verbal de COMPRAVENTA respecto de un



bien inmueble compuesto de una superficie de 400 metros cuadrados el cual se ubica en la ***** de esta Ciudad de Matamoros, Tamaulipas.

Testigo 1: Si

10.- Que diga el testigo si sabe y le consta la fecha en que el C. ***** y los CC. ***** Y ***** celebraron contrato verbal de COMPRAVENTA respecto de un bien inmueble compuesto de una superficie de 400 metros cuadrados el cual se ubica en la ***** de esta Ciudad de Matamoros, Tamaulipas.

Testigo 1: Hace un año, parece que fue el trece de diciembre del dos mil veintidós.

11.- Que diga si sabe y le consta quien está en posesión y en calidad de dueño del inmueble señalado en la pregunta anterior.

Testigo 1: ***** y *****

12.- Que diga el testigo si sabe y le consta el precio pactado en la operación de compraventa verbal que celebraron las personas mencionadas en la pregunta inmediata anterior.

Testigo 1: Treinta mil dólares

13.- Que diga el testigo si sabe y le consta que cantidad de dinero entregó el C. ***** a los CC. ***** Y ***** en concepto de pago a la celebración del contrato verbal de COMPRAVENTA respecto de un bien inmueble compuesto de una superficie de 400 metros cuadrados el cual se ubica en la ***** de esta Ciudad de Matamoros, Tamaulipas.

Testigo 1: Treinta mil dólares

14.- Que diga el testigo si tiene conocimiento del método de pago que realizó el C. ***** a los CC ***** Y ***** en concepto de pago a la celebración de contrato de COMPRAVENTA respecto del bien inmueble señalado en la pregunta anterior.

Testigo 1: En efectivo.

15.- Que diga el testigo si sabe y le consta si el C. ***** ha realizado algunos actos de dominio o

mejoras en el inmueble compuesto por una superficie de 400 metros cuadrados el cual se ubica en la ***** de esta Ciudad de Matamoros, Tamaulipas.

Testigo 1: Si hizo unas mejoras

16.- Que diga el testigo si tiene conocimiento que los CC. ***** Y ***** se comprometió al otorgamiento de la escritura definitiva a favor del C. ***** en razón de que vendieron mediante contrato verbal de COMPRAVENTA del bien inmueble mencionado con anterioridad.

Testigo 1: Si

17.- Que diga el testigo si sabe y le consta que los CC. ***** Y ***** han realizado el otorgamiento de escritura a favor del C. ***** del bien inmueble compuesto de una superficie de 400 metros cuadrados el cual se ubica en la ***** de esta Ciudad de Matamoros, Tamaulipas.

Testigo 1: Si

18.-Que diga el testigo si sabe y le consta que el C. ***** ha cubierto en su totalidad el precio pactado sobre esta operación de compraventa.

Testigo 1: Si

Secretaría de Acuerdos: bueno en un momento regreso con usted, señorita sedo el uso de la voz.

Juez: en uso de las facultadas que me confiere el Código de Procedimientos Civiles realizare una sola pregunta al testigo ha manifestado que le consta la compra venta que se realizo entre las partes en este juicio ¿Por qué le consta?

Testigo 1: porque yo estuve ahí cuando lo compraron

Juez: Perfecto, ¿presencio la operación entonces?

Testigo 1: así es

Juez: Perfecto, bueno pues es todo lo que preguntare por cuanto hace a este testigo y agradezco acudiera a rendir testimonio, instruyo a la secretaria de acuerdos para que continuemos con el próximo testigo.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

Secretaria de Acuerdos: ya por ultimo usted *********, nos puede decir ¿Por qué le consta dicho en esta diligencia?

Testigo 1: porque yo estuve ahí presente

Secretaria de Acuerdos: entonces si es toda su respuesta, continuamos con el otro testigo, bueno ahora si buenas tardes.

Testigo 2: Buenas tardes

Secretaria de Acuerdos: su nombre por favor.

Testigo 2: *********, *muestra identificación*

Secretaria de Acuerdos: *********, gracias bueno ********* le informo que usted está sirviendo de testigo en un juicio que se encuentra radicado en este juzgado bajo el número de expediente 487/2023, relativo al juicio sobre otorgamiento de escritura que promueve ********* y *********, en contra de ********* y *********, le informo que al estar frente a una autoridad judicial y está usted como testigo para rendir testimonio dentro del juicio le voy a protestar a que se conduzca con verdad dentro de esta diligencia, apercibiéndolo de que de no hacerlo estará cometiendo un delito denominado por la ley como falsedad en declaraciones dadas a una autoridad judicial, ¿protesta conducirse con verdad?

Testigo 2: Si, con verdad.

Secretaria de Acuerdos: le hago unas preguntas relacionadas con su persona: ¿mexicano es usted?

Testigo 2: Si

Secretaria de Acuerdos: ¿edad?

Testigo 2: 47 años

Secretaria de Acuerdos: ¿Estado civil?

Testigo 2: Soltero

Secretaria de Acuerdos: ¿domicilio?

Testigo 2: *********, Matamoros

Secretaria de Acuerdos: ¿a qué se dedica?

Testigo 1: Tengo negocios propios.

Secretaria de Acuerdos: ahora le hago otras preguntas con el dicho que usted va emitir en esta diligencia ¿tiene alguna relación de amistad, consanguinidad o afinidad con alguno de los que están señalados como parte es decir, como parte actora ***** y como parte demandada ***** y ***** , tiene alguna relación usted.

Testigo 1: Así es

Secretaria de Acuerdos: bueno con el dicho que usted está emitiendo gane o pierda ya sea la parte actora ***** o la parte demandada ***** y *****

Testigo 2: pues ***** y ***** .

Secretario de Acuerdos: Bueno entonces comencare con las preguntas que le hace el abogado de la parte promovente que es el Licenciado ***** , conteste lo que le conste por favor:

1.- Que diga el testigo si conoce al C. *****:

Testigo 2: Si

2.- Que diga el testigo cuanto tiempo tiene de conocer a su presentante

Testigo 2: 35 años

3.- Que diga el testigo si conoce a la C. *****.

Testigo 2: Si

4.- Que diga el testigo cuanto tiempo tiene de conocer a la C. *****

Testigo 2: Desde que nací, es mi hermana

5.- Que diga el testigo si conoce a la C. *****.

Testigo 2: Si

6.- Que diga el testigo si conoce al C. *****

Testigo 2: Si



7.- Que diga el testigo de donde conoce a los CC. ***** y al C. *****.

Testigo 2: En reuniones familiares.

8- Que diga el testigo si sabe y le consta qué relación existe entre el C. ***** , y los CC ***** Y *****.

Testigo 2: Son sus tíos viene siendo sobrino de ellos

9.- Que diga el testigo si sabe y le consta que el C. ***** , y los ***** Y ***** celebraron un contrato verbal de COMPRAVENTA respecto de un bien inmueble compuesto de una superficie de 400 metros cuadrados el cual se ubica en la ***** de esta Ciudad de Matamoros, Tamaulipas.

Testigo 2: Si

10.- Que diga el testigo si sabe y le consta la fecha en que el C. ***** , y los CC. ***** Y ***** celebraron contrato verbal de COMPRAVENTA respecto de un bien inmueble compuesto de una superficie de 400 metros cuadrados el cual se ubica en la ***** de esta Ciudad de Matamoros, Tamaulipas.

Testigo 2: Si

11- Que diga si sabe y le consta quien está en posesión y en calidad de dueño del inmueble señalado en la pregunta anterior.

Testigo 2: Si

12.- Que diga el testigo si sabe y le consta el precio pactado en la operación de compraventa verbal que celebraron las personas mencionadas en la pregunta inmediata anterior.

Testigo 2: Si, Treinta mil dólares

13.- Que diga el testigo si sabe y le consta que cantidad de dinero entrego el C. ***** a los CC. ***** Y ***** en concepto de pago a la celebración del contrato verbal de COMPRAVENTA respecto de un bien inmueble compuesto de una superficie de 400 metros cuadrados el cual se ubica en la ***** de esta Ciudad de Matamoros, Tamaulipas.

Testigo 2: Treinta mil dólares

14.- Que diga el testigo si tiene conocimiento del método de pago que realizó el C. ***** a los CC ***** Y ***** en concepto de pago a la celebración de contrato de COMPRAVENTA respecto del bien inmueble señalado en la pregunta anterior.

Testigo 2: Si 30 mil dolares.

15.- Que diga el testigo si sabe y le consta si el C. ***** ha realizado algunos actos de dominio o mejoras en el inmueble compuesto por una superficie de 400 metros cuadrados el cual se ubica en la ***** de esta Ciudad de Matamoros, Tamaulipas.

Testigo 2: Si hizo unas mejoras

16.- Que diga el testigo si tiene conocimiento que los CC. ***** Y ***** se comprometió al otorgamiento de la escritura definitiva a favor del C. ***** en razón de que vendieron mediante contrato verbal de COMPRAVENTA del bien inmueble mencionado con anterioridad.

Testigo 2: Si

17.- Que diga el testigo si sabe y le consta que los CC. ***** Y ***** han realizado el otorgamiento de escritura a favor del C. ***** del bien inmueble compuesto de una superficie de 400 metros cuadrados el cual se ubica en la ***** de esta Ciudad de Matamoros, Tamaulipas.

Testigo 2: Si

18.-Que diga el testigo si sabe y le consta que el C. ***** ha cubierto en su totalidad el precio pactado sobre esta operación de compraventa.

Testigo 2: Si

Secretaría de Acuerdos: bueno en un momento regreso con usted, señorita sedo el uso de la voz.

Juez: Gracias Licenciada, ya se está retirando el testigo, mire le comento ***** le voy hacer una pregunta ¿Cómo usted sabe lo que ha declarado? En cuanto a esa compraventa como sabe usted?

Testigo 2: yo estoy enterado porque en una reunión familiar se realizo y yo estuve presente



Juez: Perfecto, bueno pues entonces agradezco que acudiera a rendir testimonio y la secretaria le hará otra pregunta y con eso culminaríamos la diligencia.

Secretaria de Acuerdos: ¿porque le consta lo que a declarado en esta diligencia?

Testigo 2: porque he estado presente en el proceso que se ha estado llevando.

Secretaria de Acuerdos: bueno entonces señorita es el último testigo entonces, siendo las doce horas con cincuenta y tres minutos del día nueve de noviembre del año dos mil veintitrés, se cierra la grabación del audio y video y se levantara el acta correspondiente doy fe...”

4. Instrumental de actuaciones, consistente en todas y cada una de las actuaciones y documentos que conforman el expediente en que se actúa y en todo lo que beneficie a los intereses de la parte actora, valoración que se reserva para la sentencia.

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

5. Presuncional legal y humana, consistente en todo lo que beneficie los los intereses del promovente, en las prsunciones que se deriven de la ley o se deduzcan de hechos comprobados, valoración que se reserva para la sentencia.

Además de los anteriores elementos de convicción, obra en autos la confesión ficta relativa al reconocimiento tácito por la parte demandada al incurrir en rebeldía, debiéndose tener por ciertos los hechos sobre los cuales no generaron explícita controversia.

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 las documentales públicas consistentes en copia certificada por el Instituto Registral y Catastral del Estado de Tamaulipas, de la escritura de propiedad del bien inmueble materia de este juicio, se valora en términos del numeral 325, fracción II del Código de Procedimientos; no obstante ello se precisa que dicha documental no es un elemento aprobar, sin embargo resulta orientador; así como la documental pública consistente en la certificación hecha por el Instituto Registral y Catastral del Estado de Tamaulipas, respecto a la finca número *********, se valora en términos del numeral referido en el sentido de ser un documento 325 fracciones 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 publicidad de la titularidad del bien materia del presente juicio a favor de la parte demandada.

Por cuanto a las testimoniales a cargo de las personas que presentó la actora; se precisa que se les otorga valor probatorio pleno en términos de los artículos 323, 375, 409 en virtud de que los testigos tuvieron capacidad y criterio para juzgar el acto; siendo claros, al declarar sin dudas, ni reticencias sobre el hecho; así, se advierte de la testimonial a cargo de *********, que tuvo, en lo medular, el siguiente desahogo: “...9.- *Que diga el testigo si sabe y le consta que el C. ***** , y los ***** Y ***** celebraron un contrato verbal de COMPRAVENTA respecto de un bien inmueble compuesto de una superficie de 400 metros cuadrados el cual se ubica en la ***** de esta Ciudad de Matamoros, Tamaulipas. Testigo 1: Si.* 10.- *Que diga el testigo si sabe y le consta la fecha en que el C. ***** , y los CC. ***** Y ***** celebraron contrato verbal de COMPRAVENTA respecto de un bien inmueble compuesto de una superficie de 400 metros cuadrados el cual se ubica en la ***** de esta Ciudad de Matamoros, Tamaulipas. Testigo 1: Hace un año, parece que fue el trece de diciembre del dos mil veintidós.* 12.- *Que diga el testigo si sabe y le consta el precio pactado en la operación de compraventa verbal que celebraron las personas mencionadas en la pregunta inmediata anterior. Testigo 1: Treinta mil dólares .*13.- *Que diga el testigo si sabe y le consta que cantidad de dinero entrego el C. ***** a los CC. ***** Y ***** en concepto de pago a la celebración del contrato verbal de COMPRAVENTA respecto de un bien inmueble compuesto*



de una superficie de 400 metros cuadrados el cual se ubica en la ***** de esta Ciudad de Matamoros, Tamaulipas. Testigo 1: Treinta mil dólares . 14.- Que diga el testigo si tiene conocimiento del método de pago que realizo el C. ***** a los CC ***** Y ***** en concepto de pago a la celebración de contrato de COMPRAVENTA respecto del bien inmueble señalado en la pregunta anterior. Testigo 1: En efectivo. 16.- Que diga el testigo si tiene conocimiento que los CC. ***** Y ***** se comprometió al otorgamiento de la escritura definitiva a favor del C. ***** en razón de que vendieron mediante contrato verbal de COMPRAVENTA del bien inmueble mencionado con anterioridad. Testigo 1: Si. 18.-Que diga el testigo si sabe y le consta que el C. ***** ha cubierto en su totalidad el precio pactado sobre esta operación de compraventa. Testigo 1: Si Secretaria de Acuerdos: bueno en un momento regreso con usted, señoría sedo el uso de la voz. Juez: en uso de las facultadas que me confiere el Código de Procedimientos Civiles realizare una sola pregunta al testigo ha manifestado que le consta la compra venta que se realizo entre las partes en este juicio ¿Por qué le consta? Testigo 1: porque yo estuve ahí cuando lo compraron. Juez: Perfecto, ¿presencio la operación entonces? Testigo 1: así es.

Mientras que de la diversa testimonial a cargo de ***** , se obtuvo la siguiente información medular: 12.- Que diga el testigo si sabe y le consta el precio pactado en la operación de compraventa verbal que celebraron las personas mencionadas en la pregunta inmediata anterior. Testigo 2: Si, Treinta mil dólares. 16.- Que diga el testigo si tiene conocimiento que los CC. ***** Y ***** se comprometió al otorgamiento de la escritura definitiva a favor del C. ***** en razón de que vendieron mediante contrato verbal de COMPRAVENTA del bien inmueble mencionado con anterioridad. Testigo 2: Si Juez: Gracias Licenciada, ya se está retirando el testigo, mire le comento ***** le voy hacer una pregunta ¿Cómo usted sabe lo que ha declarado? En cuanto a esa compraventa como sabe usted? Testigo 2: yo estoy enterado porque en una reunión familiar se realizo y yo estuve presente. Juez: Perfecto, bueno pues entonces agradezco que acudiera a rendir testimonio y la secretaria le hará otra pregunta y con eso culminaríamos la diligencia. Secretaria de Acuerdos: ¿porque le consta lo que a declarado en esta diligencia? Testigo 2: porque he estado presente en el proceso que se ha estado llevando...”

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 ***** y ***** , celebraron con la parte demandada, respecto del bien inmueble materia de este juicio, el cual es la base de la acción el fue celebrado de manera verbal, entre los actores y la parte demandada; lo anterior en virtud de que ha transcurrido el tiempo y las partes últimas 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 diligencia testimonial desahogada ante la presencia judicial de la cual se pudo obtener certeza de que efectivamente las partes celebraron el contrato verbal respecto del lote de terreno; además de que se infirió de que se recibió a su entera satisfacción, por lo que se desde ese momento cedió, traspasó sin reserva alguna los derechos de propiedad y dominio del lote de terreno ya identificado, con todos sus usos y costumbres; sin que exista en autos elemento probatorio que acredite el otorgamiento de la escritura respectiva.

Luego, si por disposición expresa del artículo 1653, párrafo segundo, del Código Civil para el Estado de Tamaulipas se establece que deben de constar en escritura pública los contratos por los cuales se transfiera el dominio de bienes inmuebles.

Entonces, deviene inconcuso que debe proceder la acción proforma intentada por la ahora demandante. Tiene aplicación, en apoyo a lo anterior, lo siguiente:



“ACCIÓN PROFORMA. PARA SU PROCEDENCIA DEBE ACREDITARSE LA REALIZACIÓN DE UN CONTRATO CON TODOS LOS REQUISITOS EXIGIDOS POR LA LEY (COMPRAVENTA). La acción proforma procede cuando la ley exija determinada forma para un contrato y ésta no se hubiere realizado; de manera que como requisito de procedencia de la acción está acreditar la voluntad de las partes para celebrarlo lo cual debe constar de manera fehaciente, para que cualquiera de ellas pueda exigir que se dé al contrato la forma requerida por la ley, como pudiera ser que el obligado extienda la escritura correspondiente del acto jurídico realizado de modo informal. Así, en tratándose del contrato de compraventa, para que proceda dicha acción debe acreditarse por parte interesada en forma fehaciente, para que se produzca el otorgamiento en escritura pública, la existencia de los elementos constitutivos de la compraventa, entre otros, que el precio pactado sea cierto y en dinero; pues de no ser así, quedaría 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 ***** y *****, 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 ***** y *****, en contra de ***** y *****; por ende:

Segundo.- Se condena a ***** y *****, al otorgamiento de la escritura pública a favor de ***** y *****, respecto al lote de terreno ubicado en la ***** de H. Matamoros, Tamaulipas; el cual consta de las siguientes medidas y colindancias: al Noreste en 40.00 metros con *****; al Sureste 40.00 metros con *****; al Oriente en 10.00 metros con *****; y al Poniente en 10.00 metros con ***** , inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado, Oficina Matamoros, bajo el número de finca ***** , municipio de Matamoros, Tamaulipas; debiendo realizarse el trámite notarial respectivo, a efecto de que se firme la escritura de propiedad correspondiente; apercibida la demandada que en caso de no cumplir con la presente sentencia, este juzgador otorgará dicha escritura en su rebeldía.

Tercero.- Se ordena girar, en el momento procesal oportuno, 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 00487/2023 Conste.
L'G/L'CPEJ/L'MCV

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

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

Notifíquese a las partes que, de conformidad con el Acuerdo 40/2018 del Consejo de la Judicatura de fecha doce de diciembre de dos mil dieciocho, una vez concluido el presente asunto contarán con 90 (noventa) días para retirar los documentos exhibidos, apercibidos de que en caso de no hacerlo, dichos documentos serán destruidos junto con el expediente.

*El Licenciado(a) MARIA GRACIELA CANTU VANUYE,
Secretario Proyectista, adscrito al JUZGADO PRIMERO
CIVIL DEL CUARTO DISTRITO, hago constar y certifico
que este documento corresponde a una versión pública de la*

resolución (número de la resolución) dictada el (LUNES, 4 DE DICIEMBRE 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, XXI, y XXVI; 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 la Quinta Sesión Ordinaria 2024 del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 14 de mayo de 2024.