



SENTENCIA NUMERO 15 (QUINCE).

Altamira, Tamaulipas, a (15) quince de Enero del año dos mil veinticuatro (2024).

VISTO para el expediente número 00570/2023 relativo al juicio Sumario Civil sobre Otorgamiento de Escritura **promovido por *******, en contra de *****.

RESULTANDO

PRIMERO. Por escrito presentado el doce de Julio de dos mil veintitrés comparece ante este juzgado ***** , promoviendo juicio Sumario Civil sobre Otorgamiento de Escritura en contra de ***** , de quien reclama las siguientes prestaciones:

- a) *La firma de la escritura a mi favor del inmueble identificado como ***** , con superficie de 20-00-00 has.*
- b) *Como consecuencia de lo anterior, la inscripción ante Catastro Municipal así como en el Registro Público de la Propiedad de dicho inmueble a favor del suscrito.*

Fundándose para ello en los hechos que refiere y en las disposiciones legales que estimó aplicables al caso, exhibiendo los documentos que son el fundamento de su acción.

SEGUNDO. Este Juzgado por auto del uno de Agosto de dos mil veintitrés da entrada a la demanda en la vía y forma propuesta, mandándose admitir, tramitar y registrar en el libro correspondiente, también se ordenó emplazar y correr traslado a la parte demandada, haciéndole saber que se le concede el término de DIEZ días para que produjera su contestación, si para ello tuviere excepciones legales que hacer valer.- Consta en autos que previo citatorio de espera, el veintisiete de Septiembre de dos mil veintitrés se emplaza a ***** con los resultados visibles en autos, a quien por auto del trece de Octubre del referido año se declara la rebeldía en que incurre al ser omiso en producir contestación dentro del término legal concedido.- Asimismo, el siete de Noviembre de dos mil veintitrés se abre el juicio

a prueba por el término de VEINTE días comunes a las partes, divididos en dos periodos de DIEZ días cada uno, el primero para ofrecer pruebas y el segundo para desahogar las que hayan sido admitidas, asentándose el computo respectivo por la secretaria de acuerdos de este H. Juzgado.- En fecha quince de Diciembre de dos mil veintitrés se ordena traer el expediente a la vista para dictar sentencia, proveyéndose en los términos siguientes:

CONSIDERANDO

PRIMERO. Este Juzgado de Primera Instancia de lo Civil del Segundo Distrito Judicial en el Estado, es competente para resolver del presente JUICIO SUMARIO CIVIL, de conformidad con lo dispuesto por los Artículos 102 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Tamaulipas, 2º, 4º, 172, 173, 184 fracción I, 192, 195 del Código de Procedimientos Civiles en vigor en el Estado, 1, 2, 3 fracción II, 4º fracción I, 38, 47 fracción I de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

SEGUNDO. La vía Sumaria Civil elegida por el actor para ejercitar su acción personal pretensiva relativa al otorgamiento de Escritura, es la correcta de acuerdo a lo establecido por el Artículo 470 del Código de Procedimientos Civiles en vigor.

TERCERO. En el presente caso comparece *********, promoviendo Juicio Sumario Civil sobre Otorgamiento de Escritura en contra de *********, de quien reclama las prestaciones que han quedado señaladas y descritas en el resultando primero del presente fallo, que en obvio de innecesarias repeticiones se tienen por reproducidos en el presente fallo como si se insertasen a la letra.

Por su parte, ********* no comparece a juicio.

CUARTO. El artículo 113 del Código Adjetivo Civil del Estado, impone que: **al pronunciarse sentencia se estudiarán previamente las excepciones que no destruyen la acción, y si alguna de ellas fuere procedente, se abstendrá el juez de entrar al fondo del negocio dejando a salvo los derechos del actor. Pero si dichas excepciones no fueren**

procedentes, se decidirá el fondo del negocio condenando o absolviendo según el resultado de la valuación de las pruebas aportadas por las partes. En tal imperio, es pertinente establecer que en el presente caso no existe excepción dilatoria alguna que se haya propuesto, ni alguna que de oficio y vista como presupuesto procesal deba atender este tribunal, puesto que las de falta de acción que opone el reo, no pueden considerarse como excepciones sino como un desconocimiento del derecho sustantivo de la actora, lo cual es de estudiarse al resolver el fondo del negocio; por lo que debe entonces entrarse al fondo del asunto.- Por otra parte, el artículo 273 del citado Código, **establece que el actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones, pero que sólo cuando el actor haya probado los hechos fundatorios de su acción, el reo estará obligado a la contraprueba que demuestre la inexistencia de los hechos probados por el actor, o bien a demostrar hechos que sin excluir los hechos probados, vengan a impedir o extinguir sus efectos jurídicos.**

- Bajo este marco legal, y a efecto de justificar su acción la **PARTE ACTORA** ofrece las siguientes probanzas:

I. DOCUMENTAL PÚBLICA. Consistente en copia certificada por el Registro Público de la Primera Zona Registral de Pánuco, Veracruz de la escritura pública número *********, levantado ante la Notaría Pública número ********* a cargo del Licenciado *********, en ejercicio en Pánuco, Veracruz, que contiene DACIÓN celebrada como adjudicante por el GOBIERNO FEDERAL, POR CONDUCTO DE LA SECRETARÍA DE CONTRALORÍA Y DESARROLLO ADMINISTRATIVO (SECODAM), a favor de *********, respecto del inmueble identificado como *********.- Visible de foja 9 a 16.- Probanza a la que se otorga valor probatorio en términos de los artículos 324, 325 y 397 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

II. DOCUMENTAL PÚBLICA. Consistente en Certificado de Libertad de Gravamen expedido el cuatro de Julio de dos mil veintitrés

por el Registro Público de la Primera Zona Registral de Pánuco, Veracruz, respecto del inmueble propiedad de *****, identificado como predio rustico LOTE NÚMERO DIECISÉIS UBICADO EN LA ZONA "F" CHAPACAO DEL MUNICIPIO DE PANUCO, ESTADO DE VERACRUZ, CON UNA SUPERFICIE DE 20-00-00 HAS (VEINTE HECTAREAS).- Visible a foja 17.- Probanza a la que se otorga valor probatorio en términos de los artículos 324, 325 y 397 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

III. DOCUMENTAL PRIVADA. Consistente en contrato privado de promesa de compraventa celebrado el tres de Julio de dos mil dieciséis por *****, como promitente vendedor, y *****, como promitente comprador, respecto del inmueble identificado como *****. Visible de foja 18 a 21.- Probanza a la que se otorga valor probatorio en términos de los artículos 324, 329, 330 y 398 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

IV. DOCUMENTAL PRIVADA. Consistente en copia certificada por Notario Público de un recibo expedido el tres de Julio de dos mil dieciséis por *****, por el monto de \$150,000.00 (ciento cincuenta mil pesos 00/100 m.n.) por concepto de pago total de compraventa del inmueble identificado como *****. Visible a foja 22.- Probanza a la que se otorga valor probatorio en términos de los artículos 324, 329, 330 y 398 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

V. INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES. Consistente en todo lo actuado en el expediente.- Probanza a la que se le otorga valor probatorio en términos del artículo 325 fracción VIII y 397 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, y con la que se acredita lo vertido en la misma en tanto beneficie los intereses de su oferente.

VI. PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA. Consistente en la apreciación de las actuaciones que deriven del presente expediente, así como de la aplicación de la ley.- Probanza a la que se le concede valor probatorio en términos del artículo 411, del Código de Procedimientos

Civiles en vigor en cuanto beneficie a los intereses de su oferente.

- Por su parte, ***** no ofrece elemento de prueba alguno.

QUINTO. Valorados los medios probatorios ofrecidos, cabe hacer mención de los elementos de la acción que se ventila en el presente juicio y que son los siguientes:

- a).- La existencia del contrato de compraventa;**
- b).- El pago total del precio pactado en dicho contrato; y**
- c).- Que el vendedor se rehúse a otorgar la escritura pública correspondiente.**

Así entonces, tenemos que ********* reclama de ********* el otorgamiento y firma de la escritura de propiedad a su favor sobre el *********, con superficie de 20-00-00 has; esto en virtud de la celebración de contrato privado de promesa de compraventa del tres de Julio de dos mil dieciséis, visible de foja 18 a 21, en el que aparece como promitente vendedor *********, y ********* como promitente comprador, en el que se pactó que el objeto materia del mismo lo es el inmueble identificado como *********, cuya propiedad en favor de ********* se encuentra justificada con la copia certificada por el Registro Público de la Primera Zona Registral de Pánuco, Veracruz de la escritura pública *********, de fecha siete de Noviembre de mil novecientos noventa y siete, levantado ante la Notaría Pública número ********* a cargo del Licenciado *********, en ejercicio en Pánuco, Veracruz, que contiene DACIÓN celebrada como adjudicante por el GOBIERNO FEDERAL, POR CONDUCTO DE LA SECRETARÍA DE CONTRALORÍA Y DESARROLLO ADMINISTRATIVO (SECODAM), a favor de *********, concatenada con el Certificado de Libertad de Gravamen expedido el cuatro de Julio de dos mil veintitrés por el Registro Público de la Primera Zona Registral de Pánuco, Veracruz visible a foja 17; entonces, en virtud de que el presente juicio tiene como materia un derecho personal que radica en que el actor exige a su contraparte elevar a escritura pública el contrato de compraventa

que celebraron, es preciso señalar que resulta innecesario que dicho documento sea de fecha cierta, es decir que haya sido presentado ante funcionario investido de fe pública para su ratificación, ya que el contrato en comento no deviene de una tercera persona, sino de las partes contendientes en el presente juicio, máxime que el contrato de referencia es de aquellos que la doctrina clasifica como de los que transmiten la propiedad, cuyos elementos de existencia son: el consentimiento y el objeto, por tanto conforme a ello se tiene por acreditado el primer elemento de la acción; sustentando lo anterior en el criterio cuyo rubro refiere: **ACCIÓN PRO FORMA. CUANDO CONSISTE EN EL OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA DE UN CONTRATO DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE, NO REQUIERE QUE EL DOCUMENTO BASE SEA DE FECHA CIERTA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE VERACRUZ)**¹. *“Hechos: La controversia derivó de un juicio ordinario civil en donde la actora ejerció la acción de otorgamiento y firma de escritura, pues con el carácter de compradora de un inmueble exigió del vendedor la obligación de darle formalidad al contrato de compraventa en términos de los requisitos establecidos en el artículo 2255 del Código Civil para el Estado de Veracruz; sin embargo, la autoridad responsable estableció que la acción resultaba improcedente, porque el documento base de la acción carecía de fecha cierta. Criterio jurídico: Este Tribunal Colegiado de Circuito determina que la acción pro forma no requiere que el documento base sea de fecha cierta, al ser una acción de carácter personal que no involucra a terceros. Justificación: Lo anterior, porque si el actor ejerció la acción de otorgamiento y firma de escritura de un contrato de compraventa contra su vendedor, el juicio tiene como materia un derecho personal que lo faculta para exigir a su contraparte que el contrato base de la acción lo eleve a escritura pública, porque éste es deudor de aquél con respecto a la obligación formal en comento, sin que sea requisito para el ejercicio de esta acción personal que el documento deba tener fecha cierta, pues éste no deviene de un tercero, sino de las partes en el juicio, aunado a que el contrato de compraventa es de aquellos que la doctrina*

¹ Registro digital: 2023677

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Undécima Época

Materias(s): Civil

Tesis: VII.2o.C.5 C (11a.)

Fuente: Semanario Judicial de la Federación.

Tipo: Aislada

clasifica como de los que transmiten la propiedad, y que los elementos de existencia son, el consentimiento y el objeto, esto es, el vendedor se obliga a transmitir la propiedad y el comprador a pagar un precio, y cuando el objeto es un inmueble, éste debe revestir la formalidad de elevarse a escritura pública, como lo establece el artículo 2255 del Código Civil para el Estado de Veracruz; de ahí la legitimación del actor para intentar la acción de otorgamiento y firma de escritura. SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SÉPTIMO CIRCUITO.”

Ahora, por cuanto hace al pago total del precio pactado en el contrato base de la acción como valor de la operación del contrato de compraventa; mediante cláusula segunda se estableció la cantidad de \$300,000.00 (trescientos mil pesos 00/100 m.n.) pagadero en dos partidas de \$150,000.00 (ciento cincuenta mil pesos 00/100 m.n.) cada una, la primera pagada al momento de la firma de la promesa de venta, sirviendo el contrato como recibo eficaz de ello, y la segunda en un lapso de tres meses contados a partir de la firma del presente contrato, lo cual se encuentra sufragado a cabalidad como se desprende del recibo expedido el tres de Julio de dos mil dieciséis por *********, mediante el cual señala que se ha sido cubierto el monto de \$150,000.00 (ciento cincuenta mil pesos 00/100 m.n.) por concepto de pago total de compraventa del predio que se identifica como *********; virtud de ello, este juzgador obtiene que se ha cumplido en su totalidad con el precio pactado de la operación, considerándose por ende procedente la acción, con apoyo en el siguiente criterio jurisprudencial: **ACCIÓN PROFORMA. AL EJERCERLA DEBE ACREDITARSE EL PAGO TOTAL DEL ADEUDO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE JALISCO)**². *“Una recta comprensión del artículo 23 de la ley del enjuiciamiento civil del Estado de Jalisco, que concede derecho al perjudicado por falta de título legal para exigir que el obligado le extienda el documento correspondiente, nos lleva al convencimiento de que, para que prospere en juicio la*

² Registro digital: 191273

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Novena Época

Materias(s): Civil

Tesis: III.2o.C. J/8

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XII, Septiembre de 2000, página 598

Tipo: Jurisprudencia

acción proforma de que habla dicho numeral, es necesario que el actor acredite en el procedimiento haber pagado la totalidad del precio convenido, porque es a partir de entonces que nace el derecho para demandar el cumplimiento del contrato suscrito por el demandado. SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL TERCER CIRCUITO.“

Por cuanto hace al último de los elementos señalados, se obtiene que quedó acreditado el incumplimiento de la parte vendedora ***** , en otorgar la escritura pública definitiva en favor de ***** , pues del Certificado de Libertad de Gravamen expedido el cuatro de Julio de dos mil veintitrés por el Registro Público de la Primera Zona Registral de Pánuco, Veracruz, respecto del inmueble identificado como predio rustico ***** , objeto de la promesa de compraventa, queda de manifiesto que éste se encuentra a nombre de ***** ; además que el simple hecho de que el promitente comprador acuda a las instancias jurisdiccionales a promover el ejercicio de la acción proforma con el fin de darle formalidad al acto jurídico traslativo de dominio pactado, justifica la negativa de la parte demandada en otorgar la escritura correspondiente, lo que se encuentra adinmiculado con la instrumental de actuaciones y presunción legal y humana, que pone de manifiesto la falta de formalidad del contrato motivo del juicio, máxime que no obstante encontrarse emplazado el demandado omite comparecer a juicio a oponer excepciones u ofrecer probanza en contrario, teniéndose en consecuencia por admitidos los hechos de la demanda que deja de contestar.

SEXTO. Conforme a lo relatado, se concluye que la parte actora acredita los elementos constitutivos de su acción, en consecuencia, quien esto resuelve determina que HA PROCEDIDO el juicio Sumario Civil sobre Otorgamiento de Escritura **promovido por ***** , en contra de *******, en tal virtud, se condena a ***** al otorgamiento y firma de la escritura pública con motivo del contrato privado de promesa de compraventa que celebró el tres de Julio de dos mil

dieciséis como promitente vendedor con ***** como promitente comprador, respecto del inmueble identificado como *****; por lo que una vez que la presente sentencia se encuentre ejecutoriada, requiérase a ***** para que dentro del término de cinco días cumpla voluntariamente con el otorgamiento y firma de dicha escritura en favor de ***** , la cual debe inscribir ante el INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL correspondiente, previo pago de derechos correspondientes, apercibido que en caso de existir contumacia de su parte, éste Tribunal la otorgará en su rebeldía.

Establece el artículo 130 del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado, el cual a la letra dice: *“En las sentencias que se dicten en los juicios que versen sobre acciones de condena, las costas serán a cargo de la parte o partes a quienes la sentencia fue adversa...”*; por tanto y toda vez que la sentencia le resulto adversa a la parte demandada, se le condena al pago de gastos y costas erogadas con motivo del presente juicio.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 4º, 30, 68, 112, 113, 470 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles en vigor, 1158, 1255, 1256, 1257, 1259, 1260, 1269, 1294, 1302, 1303, 1304, 1338, 1582, 1583, 1613, 1653, y relativos del Código Civil en vigor, se:

RESUELVE

PRIMERO. HA PROCEDIDO el juicio Sumario Civil sobre Otorgamiento de Escritura **promovido por ***** , en contra de ***** .**

SEGUNDO. Se condena a ***** al otorgamiento y firma de la escritura pública con motivo del contrato privado de promesa de compraventa que celebró el tres de Julio de dos mil dieciséis como promitente vendedor con ***** como promitente comprador, respecto del inmueble identificado como ***** .

TERCERO. Una vez que la presente sentencia se encuentre

ejecutoriada, requiérase a ***** para que dentro del término de cinco días cumpla voluntariamente con el otorgamiento y firma de dicha escritura en favor de *****, la cual debe inscribir ante el INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL correspondiente, previo pago de derechos correspondientes, apercibido que en caso de existir contumacia de su parte, éste Tribunal la otorgará en su rebeldía.

CUARTO. Toda vez que el presente fallo le resulto adverso a la parte demandada, se le condena al pago de gastos y costas erogadas con motivo del presente juicio.

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

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así lo resolvió y firma el LICENCIADO CUAUHEMOC CASTILLO INFANTE, Juez Tercero de Primera Instancia del Ramo Civil del Segundo Distrito Judicial en el Estado, actuando con la LICENCIADA STEPHANIE ACENETH VELÁZQUEZ SALAS, Secretaria de Acuerdos que autoriza y da fe.

LICENCIADO CUAUHEMOC CASTILLO INFANTE.
Juez Tercero de Primera Instancia del Ramo Civil
del Segundo Distrito Judicial en el Estado.

LICENCIADA STEPHANIE ACENETH VELÁZQUEZ SALAS.
Secretaria de Acuerdos.

En su fecha se hace la publicación de Ley. Conste.

MVC

El Licenciado(a) MIRIAM LIZETH VEGA CASTELLANOS, Secretario Proyectista, adscrito al JUZGADO TERCERO CIVIL DEL SEGUNDO DISTRITO, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución (15) dictada el (LUNES, 15 DE ENERO DE 2024) por el JUEZ, constante de (11) fojas útiles. Versión pública a la que de conformidad con lo previsto en los artículos 3 fracciones XVIII, XXII, y XXXVI; 102, 110 fracción III; 113, 115, 117, 120 y 126 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del

Estado de Tamaulipas, y trigésimo octavo, de los Lineamientos generales en materia de clasificación y desclasificación de la información, así como para la elaboración de versiones públicas; se suprimieron: (el nombre de las partes, el de sus representantes legales, sus domicilios, y sus demás datos generales, y seguir el listado de datos suprimidos) información que se considera legalmente como (confidencial, sensible o reservada) por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.

Documento en el que de conformidad con lo previsto en los artículos 3 fracciones XVIII, XXII, y XXXVI; 102, 110 fracción III; 113, 115, 117, 120 y 126 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Tamaulipas, se suprimió la información considerada legalmente como reservada o confidencial que encuadra en el ordenamiento mencionado.

Versión pública aprobada en la Quinta Sesión Ordinaria 2024 del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 14 de mayo de 2024.