--- RESOLUCIÓN: 51 (CINCUENTA Y UNO)

--- Ciudad Victoria, Tamaulipas, a veintidós (22) de febrero de dos mil veinticuatro (2024).----------

--- VISTO para resolver el toca *******, formado con motivo del recurso de apelación interpuesto por la parte actora, en contra de la sentencia definitiva, de 27 de septiembre de 2023, dictada en el expediente *******, correspondiente al Juicio Sumario Civil sobre Otorgamiento y Firma de Escritura, promovido por ***** ****** *****, en contra de ***** ****** *****, ante el Juzgado de Primera Instancia Mixto del Octavo Distrito Judicial del Estado, con residencia en Xicoténcatl, Tamaulipas; y,----------

---------- RESULTANDO ----------

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

> *"--- PRIMERO.- La parte actora no probó los hechos constitutivos de su acción y el demandado no compareció al presente juicio.----------*
>
> *--- SEGUNDO.- Se declara IMPROCEDENTE el presente JUICIO SUMARIO CIVIL SOBRE OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA, promovido por el C. ***** ****** *****, en contra de la C. ***** ****** *****; por las consideraciones expuestas en la presente sentencia; en consecuencia.----------*
>
> *--- TERCERO.- Toda vez que ninguna de las partes dentro del presente juicio, obra con temeridad o mala fe; por lo tanto, se decreta que cada parte reportará los gastos y costas que hubiere erogado por motivo de este juicio.----------*
>
> *--- CUARTO.- Se hace saber a la parte interesada que tan pronto como se decrete la firmeza del presente fallo, contarán con un plazo de 90 (NOVENTA) días naturales para retirar los documentos originales que, eventualmente, hayan exhibido, apercibido de que, en caso de no hacerlo, se ordenará su destrucción junto con las constancias del presente expediente; lo anterior, en base y términos del acuerdo número 40/2018, de fecha doce (12) de diciembre del año dos mil dieciocho (2018), emitido por los integrantes del Consejo de la Judicatura Estatal."*
>
> **(f. 89 del expediente principal)**

ACTUACIONES

--- **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, en efecto devolutivo, por auto de 9 de octubre del año próximo pasado. Se remitieron los autos originales del exédiente al Supremo Tribunal de Justicia en el Estado mediante oficio JMX/451, de 14 de noviembre del año inmediato anterior. Por acuerdo plenario de 16 de enero del actual, 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 por auto del día siguiente, habiéndose tenido a la parte 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 conformidad con lo dispuesto por los artículos 26 y 27 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado.----------

--- **SEGUNDO. Transcripción de los agravios.** La parte actora, a través de su autorizado, licenciado **********, expresó los siguientes agravios:

> *"AGRAVIOS:*
>
> *FUENTES DE AGRAVIOS. - Me causa agravios la sentencia de fecha 27 de septiembre del 2023, mediante la cual se declara improcedente el Juicio Sumario Civil, sobre otorgamiento y firma de escritura, según por que el suscrito no acredite y que indudablemente debe acreditarse con el Título de Propiedad correspondiente.*

Además, la Juez AQUO confunde el Contrato de Compraventa con una PROMESA DE COMPRAVENTA dado que obra en autos el contrato de compraventa y no así una PROMESA DE COMPRAVENTA.

Además, el Juez resolutor refiere que no demostré el suscrito actor que la demandada fuera titular de los derechos reales.

*Y que ni tan siquiera en este caso concreto no obra documental alguna que forme convicción en quien esto juzga de que la demandada ********** efectivamente sea la titular de los derechos reales de propiedad, respecto de dicho bien inmueble objeto de la PROMESA DE COMPRAVENTA ni tampoco de su registro ante dichalinstitución de buena fe, como lo pudieran ser la Escritura de dicho bien inmueble y la Certificación del INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL actualizado.*

PRECEPTOS VIOLADOS. ARTICULO 1582 DEL CODIGO CIVIL VIGENTE EN EL ESTADO DE TAMAULIPAS, que a la letra dice;

ARTÍCULO 1582.- (Se transcribe)

Luego entonces al anterior precepto, si es procedente mi demanda inicial de otorgamiento y firma de escritura ya que el JUEZ AQUO, así debe de pronunciarse, que si se comprobaron los hechos constitutivos de mi demanda dado que el anterior precepto no refiere que tenga que acreditarse la propiedad, estar inscrito en el registro publico de la propiedad, y demostrar que la demandada sea titular de los derechos reales, por lo que se debe Ordenar se Revoque la Sentencia y se dicte una nueva donde se declare procedente mi demanda del Juicio Sumario Civil, sobre otorgamiento y firma de escritura. Dado que se aplicó inexactamente la Ley, toda vez que la JUEZ AQUO aplico la Ley en comento referente A UN CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA.

No siendo congruente el JUEZ AQUO con mi petición y con mi demanda inicial dado que exhibí un contrato de compraventa como lo dispone el ARTICULO 113, 114,115 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas.

Los cuales se trascriben a continuación:

ARTÍCULO 113.- (Se transcribe)

ARTÍCULO 114.- (Se transcribe)

ARTÍCULO 115.- (Se transcribe)

VIOLANDO MI PERJUICIO A LOS ARTICULOS 1, 14, 17, 133, 103, DE LA CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS

ACTUACIONES

UNIDOS MEXICANOS Y LOS ARTICULOS 215, 216, 217 DE LA LEY DE AMPARO EN VIGOR.

No siendo aplicable los fundamentos de la sentencia que utilizo la JUEZ AQUO del Código Civil del Estado de Tamaulipas en Vigor que son los Artículos 1578, 1580, 1653, 1600 y demás fundamentos de la sentencia y mucho menos el artículo 3009 del Código Civil para el Distrito Federal, en virtud de que no estamos en este caso concreto en un caso de POSESIÓN.

Si no en un caso de COMPRAVENTA.

No siendo aplicable al presente asunto la tesis que menciona el JUEZ resolutor en su sentencia dado que trata sobre la POSESION y no de un contrato de compraventa.

Registro digital: 2003828

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Décima Época

Materias(s): Civil

Tesis: I.3o.C.105 C (10a.)

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Libro XXI, Junio de 2013, Tomo 2, página 1245

Tipo: Aislada

COMPRAVENTA SOBRE DERECHOS DE POSESIÓN INSCRITA POR INMATRICULACIÓN. LA ACCIÓN PRO-FORMA ES IMPROCEDENTE PARA OTORGARLA EN ESCRITURA PÚBLICA, PORQUE NO SERÁ INSCRIBIBLE, POR NO ESTAR PLENAMENTE CONSTITUIDO EL DERECHO DE PROPIEDAD Y CARECER DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD.

(Se transcribe)

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 665/2011. Francisco Benítez Soriano. 26 de enero de 2012. Unanimidad de votos. Ponente: Neófito López Ramos. Secretaria: Ana Lilia Osorno Arroyo.

Violando en mi perjuicio los Artículos 1, 14, 17, 133, 103, DE LA CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS Y LOS ARTICULO$ 215, 216, 217 DE LA LEY DE AMPARO EN VIGOR.

Causándome agravio la Sentencia de fecha 27 de septiembre del 2023 en virtud de que si probamos los hechos constitutivos de mi acción ya indicada, con los siguientes medios de prueba, Documéntales, testimoniales, confesional y presunciones en su doble aspecto legal y humana, mismas que se le otorgo valor probatorio plend, como consta en la sentencia impugnada, por lo que si acredite los hechos de mi demanda, y se debe de revocar la aludida sentencia y se condene a la demandada a que firme y se me otorgue la escritura ante notario, ya que sostengo que estas condiciones son especificas y generales, las primeras son propias, inmediatas, esenciales a la relación, como el acuerdo sobre la cosa que se vende y sobre el precio en la venta; estos son los hechos constitutivos que conforman la acción, que le dan origen y que deben de ser probados por el autor.

Las condiciones generales, son las comunes a los negocios jurídicos: la capacidad, seriedad, consentimiento, comerciabilidad del objeto, etcétera. Estos no son hechos constitutivos, pero deben concurrir con los constitutivos para que éstos puedan producir el efecto que les es propio; su falta puede constituir un hecho impeditivo de la relación y dar lugar a una excepción.

Respecto de esta solución, estimamos correcta la apreciación que ha hecho parte de la doctrina, en el sentido de que las condiciones generales de validez de todos los negocios, por lo general, normalmente existen; la falta de tales condiciones es excepcional. En cambio, las condiciones específicas no son una regla y por tanto su falta no es excepcional. Por ejemplo, en el contrato de compraventa, es normal, es regla general que los dos contratantes tengan capacidad de comprar y vender, que la cosa pueda ser vendida, etcétera; pero que precisamente las partes de que se trate hayan vendido o comprado una cosa determinada, no es la regla, no es un hecho constante de la vida, sino una circunstancia singular.

Bajo esta óptica, se concluye que los hechos singulares, específicos deben ser probados por el actor, y no así los hechos genéricos y constantes. La falta de un hecho normal, constante, habitualmente concurrente, es una anormalidad que, conforme a los principios dispositivo y de igualdad de las partes en el proceso civil, debe ser probada por quien tenga interés en afirmarla, sin que esta aseveración implique de manera alguna, que al actor se le dispense probar que el negocio jurídico no tenía vicios porque se presuma válido, sino, porque el vicio, si existe, debe dejarse de lado por el juzgador siempre que el interesado en hacerlo valer no lo haga o, no lo demuestre.

Por lo que para mayor abundamiento al respecto es ilustrativa las siguientes TESIS JURISPRUDENCIALES que anexo;

ACTUACIONES

Precedente (Sentencia)

Registro digital: 115

Asunto: CONTRADICCIÓN DE TESIS 25/93.

Octava Época

Fuente: Semanario Judicial de la Federación.

Tomo XII, Diciembre de 1993, página 363

Instancia: Tercera Sala

ACCION DE OTORGAMIENTO DE ESCRITURA DE COMPRAVENTA. EL DERECHO DE PROPIEDAD DEL VENDEDOR RESPECTO DEL BIEN OBJETO MATERIA DEL CONTRATO NO ES UN HECHO CONSTITUTIVO QUE DEBA PROBARSE POR EL ACTOR.

CONTRADICCION DE TESIS 25/93. ENTRE LAS SUSTENTADAS POR EL SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEPTIMO CIRCUITO Y TRIBUNAL COLEGIADO DEL VIGESIMO CIRCUITO.

(Se transcriben los considerandos segundo, tercero, cuarto y quinto y puntos resolutivos de la sentencia de la contradicción)

TESIS JURISPRUDENCIAL 1a./J. 67/2023 (11a.) INTERÉS JURÍDICO EN EL JUICIO DE OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA (ACCIÓN PROFORMA). NO LO TIENE LA PERSONA QUE RECLAMA SU FALTA DE LLAMAMIENTO OSTENTÁNDOSE COMO PROPIETARIA DEL INMUEBLE OBJETO DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA.

(Se transcribe)

Contradicción de tesis 158/2021. Entre los sustentados por el Tercer Tribunal Colegiado en Materias Civil y de Trabajo del Vigésimo Primer Circuito y el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito. 1 de marzo de 2023. Mayoría de tres votos de los Ministros Juan Luis González Alcántara Carrancá, Alfredo Gutiérrez Ortiz Mena y Jorge Mario Pardo Rebolledo. Disidentes: Ministro Arturo Zaldívar Lelo de Larrea, quien reservó su derecho para formular voto particular, y Ministra Ana Margarita Ríos Farjat, quien reservó su derecho para formular voto particular. Ponente: Ministro Alfredo Gutiérrez Ortiz Mena.Secretario: David García Sarubbi.

Tesis y/o criterios contendientes:

El emitido por el Tercer Tribunal Colegiado en Materias Civil y de Trabajo del Vigésimo Primer Circuito, al resolver el amparo

en revisión 79/2020, en el que determinó que la acción de otorgamiento y firma de escritura o proforma que faculta al perjudicado, por falta de título legal, para exigir del obligado la expedición del documento correspondiente, se trata de una acción personal que sólo afecta a las partes involucradas en el contrato; por lo que la propiedad del inmueble no constituye un elemento de la acción proforma, ni lo determinado sobre ella puede tener trascendencia sobre los derechos de terceras personas, OLGA que únicamente vincula a las partes involucradas con esa acción. En ese contexto, si envía de amparo una persona se ostenta como tercero extraño, aduciendo que tiene interés jurídico porque en el juicio natural se demandó el otorgamiento y firma de la escritura sobre un bien que señala ser de su propiedad; entonces, el derecho de audiencia, que refiere no se respetó, radica en un derecho real distinto al que se persiguió con la acción personal proforma, propiedad que no podría analizarse dentro de la acción personal pues se desnaturalizaría; y El sustentado por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito al resolver el amparo en revisión 271/2017, el cual dio origen a la tesis aislada 1.30.C.360 C (10a.), de título y subtítulo: "ACCIÓN PROFORMA. TIENE INTERÉS JURÍDICO LA PERSONA QUE, OSTENTÁNDOSE COMO PROPIETARIA DEL INMUEBLE, RECLAMA SU FALTA DE LLAMAMIENTO AL JUICIO", publicada en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Décima Época, Libro 73, diciembre de 2019, Tomo II, página 1017, con número de registro digital: 2021187. LICENCIADO RAÚL MENDIOLA PIZAÑA, SECRETARIO DE ACUERDOS, DE LA PRIMERA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACIÓN, en términos de lo dispuesto en el artículo 78, fracción XXVIII, del Reglamento Interior de la Suprema Corte de Justicia de la Nación CERTIFICA: Que el rubro y texto de la anterior tesis jurisprudencial, fueron aprobados en sesión privada de diecinueve de abril de dos mil veintitrés. Ciudad de México, a diecinueve de abril de dos mil veintitrés. Doy fe."

(f. 10 a 35 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 **1** motivo de disenso, que se resume en los siguientes términos:----------

--- El **único** argumento de inconformidad planteado por la parte apelante es relativo a <u>una indebida motivación y fundamentación de la sentencia recurrida</u>, toda vez que se declaró improcedente el presente juicio con los

ACTUACIONES

argumentos de que el ahora recurrente no acreditó, en forma indudable, el título de propiedad correspondiente, así como tampocó se demostró que la demandada fuera titular de los derechos reales (propiedad), a través de la escritura del bien raíz en cuestión y el certificado actualizado del Instituto Registral y Catastral del Estado; sin embargo, debió considerarse, en principio, que no se debe confundir un contrato de compraventa con una promesa de compraventa, ya que lo que obra en autos es un contrato de compraventa y no de promesa, por lo que las normas aplicadas son improcedentes.----------

--- Además, que de acuerdo con el artículo 1582 del Código Civil del Estado de Tamaulipas, para la procedencia de este juicio, no es necesaria la acreditación de la propiedad a favor de la demandada y de que está inscrita en el Registro Público de la Propiedad.----------

--- Asimismo, que no son aplicables, en la especie, los preceptos 1578, 1580, 1653 y 1600 del Código Civil de nuestra Entidad y 3009 del Código Civil para el Distrito Federal, hoy Ciudad de México, así como tampoco la tesis I.3o.C.105 C (10a.) del Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, con registro digital 2003828 y rubro *“Compraventa sobre Derechos de Posesión Inscrita por Inmatriculación. La Acción Pro-forma es Improcedente para Otorgarla en Escritura Pública, porque no Será Inscribible, por no Estar Plenamente Constituido el Derecho de Propiedad y Carecer de Inscripción en el Registro Público de la Propiedad.”*, en virtud de que el caso concreto no se refiere a la posesión, sino se trata de un asunto en que se realizó una compraventa.----------

--- Así también, que se acreditaron los hechos constitutivos de la acción ejercida mediante las pruebas documentales, testimoniales, confesional y

presunciones, en su doble aspecto, legal y humano, a las que se les otorgaron valor probatorio pleno.----------

--- Igualmente, que las condiciones especificas son propias, inmediatas, esenciales a la relación, como el acuerdo sobre la cosa que se vende y sobre el precio en la venta; mientras que las condiciones generales son las comunes a los negocios jurídicos, como la capacidad, seriedad, consentimiento, comerciabilidad del objeto, etcétera; debiendo concurrir ambos tipos de condiciones para que puedan producir el efecto que les es propio y su falta puede constituir un hecho impeditivo de la relación y dar lugar a una excepción, por lo que los hechos singulares, específicos, deben ser probados por la parte actora y no así los hechos genéricos y constantes; por lo tanto, la falta de un hecho normal, constante, habitualmente concurrente, es una anormalidad que, conforme a los principios dispositivo y de igualdad de las partes en el proceso civil, debe ser probada por quien tenga interés en afirmarla, sin que esta aseveración implique, de manera alguna, que a la parte actora se le dispense de probar que el negocio jurídico no tenía vicios porque se presuma válido, sino, porque el vicio, si existe, debe dejarse de lado siempre que el interesado en hacerlo valer no lo haga o no lo demuestre.----------

--- Además, los argumentos expuestos en la contradiccion de tesis 25/93, suscitada entre las sustentadas por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Séptimo Circuito y el Tribunal Colegiado del Vigésimo Circuito y resuelta por la otrora Tercera Sala de la Suprema Corte de la Nación, particularmente en los considerandos segundo, tercero, cuarto y quinto de la sentencia de la contradicción.----------

--- La sentencia es violatoria de los artículos 1, 14, 17, 103 y 133 de la Constitucion Política de los Estados Unidos Mexicanos, 215, 216 y 217 de

ACTUACIONES

la Ley de Amparo, 1582 del Codigo Civil del Estado de Tamaulipas y 113, 114 y 115 del Código Procesal Civil de nuestra Entidad.----------

--- El presente recurso se sustenta en la tesis de jurisprudencia 3a./J. 33/93 de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, con registro digital 206663 y rubro *"Acción de Otorgamiento de Escritura de Compraventa. El Derecho de Propiedad del Vendedor Respecto del Bien Objeto Materia del Contrato No es un Hecho Constitutivo que Deba Probarse por el Actor."*; y, en la tesis de jurisprudencia 1a./J. 67/2023 (11a.) de la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, con registro digital 2027189 y rubro *"Interés Jurídico en el Juicio de Otorgamiento y Firma de Escritura (Acción Proforma). No lo Tiene la Persona que Reclama su Falta de Llamamiento Ostentándose como Propietaria del Inmueble Objeto del Contrato de Compraventa"*.----------

--- CUARTO. Contestación de los agravios.- Los motivos de disenso, resumidos en el considerando que antecede, se contestan en los siguientes términos:----------

--- En principio, se apunta que de acuerdo con la interpretación de los artículos 1 y 949 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas, 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 el caso concreto se refiere

al ejercicio de la acción proforma para exigir la firma y otorgamiento de una escritura pública, de conformidad con los preceptos 1303 y 1653 del Código Civil del Estado de Tamaulipas y 470, fracción II, del Código Procesal Civil de nuestra Entidad y, en la fijación del debate, las partes sólo tratan cuestiones que involucran intereses meramente patrimoniales, es evidente que, en este recurso, **no procede la suplencia de la queja**.------ Aclarado lo anterior, se anota que la decisión de improcedencia de este juicio se sustenta en las siguientes consideraciones y fundamentos:

> **1.** De la interpretación conjunta de los artículos 1578, 1580, 1582 y 1600 del Código Civil del Estado de Tamaulipas, se deduce que, tratándose de bienes inmuebles, que son objeto de compraventa, el derecho real de la propiedad debe acreditarse, ineludiblemente, con el título de propiedad correspondiente, por lo que la finalidad de la acción proforma es dar formalidad a un contrato de compraventa, es decir, que se otorgue la escritura pública de la transmisión del derecho de propiedad, como título inscribible y tiene por base la existencia de un contrato privado de compraventa al que le falta la forma prescrita por la ley, en la inteligencia de que el contrato de compraventa tiene como objetivo principal el transmitir el dominio de las cosas o derechos con las características de ser principal, bilateral, oneroso, conmutativo, consensual y formal;
> **2.** A partir de la consideración de la disposición legal de que nadie puede vender lo que no es de su propiedad, dispuesta en el precepto 1600 del Código Civil de nuestra Entidad; y, de que la parte actora, a fin de acreditar su acción, exhibió un contrato bilateral privado de promesa de compraventa celebrado entre las partes del juicio, respecto de un bien raíz identificado como ********** ********** ****, en el que los contratantes se comprometieron, según el pacto, a celebrar una compraventa, en cuanto a dicho bien inmueble por un precio de $420,000.00 (CUATROCIENTOS VEINTE MIL PESOS 00/100 M.N.), acordando que los pactantes acudirían ante notario público para firmar las escrituras del bien raíz en cuestión; se infiere que el contrato exhibido reúne los requisitos establecidos en el artículo 1580 del Código Civil del Estado de Tamaulipas, como es que conste por escrito y que en él se disponga un precio cierto y la limitación a cierto tiempo;
> **3.** La parte vendedora, en este asunto, no tiene en su patrimonio el derecho de propiedad del bien inmueble, objeto del contrato presentado por el actor, sino el de posesión (el que puede estar inscrito por inmatriculación), por lo que la acción proforma no puede constituir el derecho de propiedad, ni puede

ACTUACIONES

ordenarse el otorgamiento y firma en escritura pública ante la carencia de la previa inscripción en el Registro Público de la Propiedad, ya que el derecho de propiedad del bien raíz, objeto de la compraventa, debe estar inscrito en dicho registro para que se cumplan las características de la inscripción registral que dotan de certeza jurídica al derecho de propiedad; por lo tanto, es requisito indispensable que exista un contrato de compraventa sobre un derecho de propiedad y que las obligaciones del mismo estén cumplidas por ambas partes, para que proceda el otorgamiento y firma de escritura pública, susceptible de inscribirse en el Registro Público de la Propiedad;

4. No existe en autos documental alguna que forme convicción de que la demandada sea la titular del derecho real de propiedad, respecto del bien inmueble, objeto de la promesa de compraventa, ni tampoco de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, como sería la escritura de dicho bien raíz y la certificación actualizada del Instituto Registral y Catastral del Estado, de acuerdo con el artículo 1653 del Código Civil del Estado de Tamaulipas, para acreditar que la demandada pueda transferir el dominio del bien raíz en cuestión, debiendo observarse lo dispuesto en el precepto 1600 del mismo ordenamiento sustantivo;

5. El certificado informativo, de fecha 8 de septiembre de 2023, expedido por la Oficina Mante del Instituto Registral y Catastral del Estado, respecto a la Finca número **********, sólo demuestra que ***** ****** ***** tiene un embargo a su favor y no el derecho real de propiedad, respecto del bien inmueble, objeto de la promesa de compraventa; y,

6. La decisión de improcedencia del juicio se sustenta en la tesis I.3o.C.105 C (10a.), emitida por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, de rubro *"Compraventa sobre Derechos de Posesión Inscrita por Inmatriculación. La Acción Pro-forma es Improcedente para Otorgarla en Escritura Pública, Porque No será Inscribible, por No estar Plenamente Constituido el Derecho de Propiedad y Carecer de Inscripción en el Registro Público de la Propiedad"*.

--- En contra de estas consideraciones y fundamentos, el hoy apelante planteó el agravio resumido con antelación. Una vez analizado dicho motivo de disenso se determina que éste resulta **fundado** y suficiente para revocar la sentencia impugnada, respecto de los alegatos que de acuerdo con el artículo 1582 del Código Civil del Estado de Tamaulipas, para la procedencia de este juicio, no es necesaria la acreditación de la propiedad a favor de la demandada y de que está inscrita en el Registro

Público de la Propiedad; y, que no son aplicables, en la especie, los preceptos 1578, 1580, 1653 y 1600 del Código Civil de nuestra Entidad y 3009 del Código Civil para el Distrito Federal, hoy Ciudad de México, así como tampoco la tesis I.3o.C.105 C (10a.) del Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, con registro digital 2003828 y rubro *"Compraventa sobre Derechos de Posesión Inscrita por Inmatriculación. La Acción Pro-forma es Improcedente para Otorgarla en Escritura Pública, porque no Será Inscribible, por no Estar Plenamente Constituido el Derecho de Propiedad y Carecer de Inscripción en el Registro Público de la Propiedad."*, en virtud de que el caso concreto no se refiere a la posesión, sino se trata de un asunto en que se realizó una compraventa.----- Esto es así, porque las razones y fundamentos de la sentencia recurrida se apoyan en la circunstancia de que el actor debió demostrar que la demandada era propietaria del bien raíz, objeto de la compraventa, y que este derecho de propiedad estuviera inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado; sin embargo, tomando en cuenta que el derecho de propiedad del vendedor, respecto del bien objeto de un contrato informal de compraventa, no es un hecho constitutivo de la acción de otorgamiento de escritura que deba probar el actor, ya que se trata de una condición de validez normal y constante en esa clase de negocio jurídico, cuya ausencia es excepcional y, por lo tanto, constituye un hecho impeditivo que debe ser afirmado y probado por quien tenga interés en ello; y, que la demandada no compareció a juicio y, por ende, no alegó, ni probó nada sobre la falta del derecho de propiedad a su favor e inscripción en el Registro Público de la Propiedad del Estado; debe concluirse que al demandante, únicamente, le correspondía demostrar la existencia de la obligación de otorgamiento de escritura y su exigibilidad.----------

ACTUACIONES

--- Además, debe considerarse que del análisis de la demanda y sus anexos **(f. 1 a 30 del expediente principal)**, se advierte, en primer orden, que **********, con el consentimiento de su cónyuge, **********, el 3 de julio de 1990, celebró tres contratos con el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), uno, de compraventa, respecto del bien inmueble situado en ********** **********, adquiriendo la propiedad del referido bien raíz; otro, de otorgamiento de crédito, en cuanto a la concesión de un crédito por el monto de ochenta y ocho veces el salario mínimo mensual, cuyo destino es la adquisición del bien raíz, objeto del contrato de compraventa, generándose el respectivo crédito a cargo de ********** con el número **********; y uno más, de hipoteca, en el que se constituyó hipoteca a favor del INFONAVIT para garantizar el pago del crédito otorgado a **********, por lo que el bien inmueble en cuestión quedó gravado por hipoteca. Asimismo, que el 15 de junio de 2006, el INFONAVIT y la empresa **********, celebraron contrato de cesión onerosa de créditos y derechos litigiosos, respecto de varios asuntos, entre ellos, el crédito número ********** a nombre de **********, por lo que la empresa cesionaria quedó como titular de los derechos crediticios sobre el acreditado. Así también, el 5 de noviembre de 2009, la empresa ********** y ***** ****** ***** celebraron cesión onerosa de derechos de crédito, en cuanto al crédito número ********** a nombre de

**********, en la que quedaron comprendidos todos los derechos derivados del crédito en lo principal, en lo accesorio, incluyendo sus garantías, así como los derechos de cobro, los que quedaron a favor de ***** ****** *****. Por último, el 28 de marzo de 2022, ***** ****** ***** y ***** ****** *****, con el nombre de compraventa, celebraron, en realidad, una cesión onerosa de derechos litigiosos y de crédito, ventilados en el expediente número ******* del índice de asuntos del Juzgado Primero de Primera Instancia en Materias Civil y Familiar del Séptimo Distrito Judicial del Estado, relativo al Juicio Oral Mercantil, promovido en contra de ********** y **********. Por lo tanto, la petición de otorgamiento de escritura corresponde a un contrato de cesión onerosa de derechos litigiosos y no a un contrato de compraventa de bien raíz, por lo que, de ninguna manera, debe exgirse la acreditación del derecho de propiedad del bien inmueble en cuestión, en virtud de que en el convenio se transmitieron derechos personales, respecto de un crédito otorgado a **********, garantizado con hipoteca, y no el derecho real de propiedad.----------

--- En consecuencia, se concluye, a partir de los anteriores argumentos, que los alegatos que constituyen el agravio del ahora recurrente, como ya se había dicho, resultan **fundados** y suficientes para **revocar** la sentencia impugnada y, en su lugar, **reasumir la jurisdicción** para, de nueva cuenta, resolver la controversia planteada, en virtud de que las razones y fundamentos en que se apoyó la decisión de improcedencia del juicio son equivocadas, debido a que los elementos de la acción proforma sólo son la existencia de la obligación de otorgamiento de escritura y su exigibilidad y, en este asunto, se pretende darle forma legal a un contrato de cesión

ACTUACIONES

onerosa de derechos litigiosos y no de compraventa de un bien inmueble que involucre el derecho real de propiedad.----------

--- **Reasunción de jurisdicción.** La apelación constituye el recurso vertical más importante de los regulados por el Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas, ya que 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, puesto 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 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, ya que 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.----------

--- En ese panorama, se procede a reasumir la jurisdicción en este asunto, apuntándose, en principio, que los **presupuestos procesales** necesarios para que el proceso tenga existencia jurídica y validez formal, de acuerdo con los artículos 241 y 242 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas, se estiman satisfechos conforme a los siguientes argumentos:----------

--- **Legitimación procesal de las partes**. Ambas partes, actor y demandada, son personas físicas, por lo que tienen personalidad y capacidad jurídicas suficientes para comparecer a juicio, en nombre

ACTUACIONES

propio, de acuerdo con los artículos 18 a 21 del Código Civil del Estado de Tamaulipas, por ser mayores de edad, sin que haya prueba en contrario.---

--- **Litisconsorcio necesario**. De la revisión de las constancias procesales, en particular del contrato básico de la acción, se advierte que no existe litisconsorcio alguno en la relación jurídica de las partes, en virtud de que el convenio sólo fue pactado entre ***** ****** ***** y ***** ****** ***** y, por ende, la obligación de otorgamiento de escritura, únicamente, concierne a ellos.----------

--- **Competencia del tribunal.** Este tribunal de alzada, al reasumir la jurisdicción del juzgado apelado, es competente para resolver la controversia planteada, de conformidad con los preceptos 185, 192, fracción VII, 195, fracción IV, y 949, fracción II, del Código Procesal Civil de nuestra Entidad y 9, 10, 26, 27, 28, 35, fracción I, 38, fracción IX, y 47, fracción I, de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado, debido a que dispone de facultades suficientes para sustituirse en el lugar del juzgado de origen y resolver, de nueva cuenta, el asunto con plenitud de jurisdicción, el que, por su materia, debe ser resuelto por un juez de primera instancia especializado en materia civil o quien lo sustituya.---------

--- **Vía procesal.** En la especie, la parte actora ejerce la acción proforma o de otorgamiento de firma de escritura, por lo que es correcta la elección de la vía sumaria civil, de acuerdo con el artículo 470, fracción II, del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas, al contemplarse, expresamente, esta vía para tramitar dicha acción.----------

--- **Revisión oficiosa del emplazamiento.** Debido a que la demandada no compareció al juicio resulta pertinente la revisión de los términos en que se practicó el emplazamiento a ***** ****** *****, a fin de establecer si su llamamiento a juicio se realizó con la observancia de las formalidades

legales, por lo que se estudian las constancias del emplazamiento **(f. 55 a 59 del expediente principal)**, determinándose que el licenciado **********, en su carácter de secretario de acuerdos del juzgado apelado, habilitado en funciones de actuario, en fecha 1 de junio de 2023, realizó el emplazamiento de la demandada, constituyéndose en el domicilio de ***** ****** *****, situado en ********** **********, llegando al conocimiento de que estaba en tal domicilio por los dichos del asesor jurídico del actor y de la persona buscada, identificándose esta última con credencial para votar, expedida a su favor por el Instituto Nacional Electoral (INE), con clave de elector **********, a quien le comunicó el motivo de la visita y le entregó los documentos de la notificación, incluyendo la cédula de notificación y las copias de traslado, detallándose en qué consisten, así como le informó el plazo para contestar la demanda y el apercibimiento de declaración de rebeldía, en caso de que no conteste, y también le previno para que señalara domicilio para oír y recibir notificaciones en Xicoténcatl, Tamaulipas, apercibiéndola de que, en caso de no hacerlo, las subsecuentes notificaciones se le harían por estrados, así como también le previno para que proporcionara su usuario o cuenta del Tribunal Electrónico, a fin de que le autorizaran los servicios de consulta de expediente, envío de promociones electrónicas y notificaciones personales, siendo que la demandada se dio por enterada de la notificación, recibiendo la documentación entregada y firmando de recibido en la copia de la cédula de notificación agregada a los autos. Por lo tanto, es concluyente que el funcionario judicial cumplió con las formalidades exigidas en el artículo 67 del Código de Procedimientos Civiles del Estado

ACTUACIONES

de Tamaulipas y que la noticia del emplazamiento llegó a la demandada, por lo que el llamamiento a juicio de ***** ****** ***** es válido y tiene firmeza procesal; en consecuencia, también la declaración de rebeldía de la demandada, decretada por auto de 21 de junio de 2023 **(f. 62 y 63 del expediente principal)**, tiene validez y firmeza procesal, teniéndose que ***** ****** ***** admite los hechos de la demanda que dejó de contestar, en la inteligencia de que la demanda se integra con el escrito y los documentos anexos, al no advertirse prueba en contrario.----------

--- **Valoración de las pruebas.** Una vez que se perciben satisfechos los presupuestos procesales y que se corroboró que el emplazamiento es válido, se procede conforme al orden de estudio establecido en los preceptos 113 y 273 del Código Procesal Civil de nuestra Entidad, es decir, primeramente debe analizarse si existen excepciones dilatorias; en caso de que no haya o sean improcedentes, se estudiaran, conjuntamente, las acciones ejercidas y las excepciones perentorias opuestas, con vista en las pruebas aportadas por las partes, con la precisión de que, en primer orden, deben analizarse las acciones ejercidas y posteriormente, en caso de acreditación de la acción, se estudiarán las excepciones opuestas, en virtud de que la parte actora es la primera obligada a la prueba, a demostrar los hechos constitutivos de su acción y, logrado ello, la parte demandada tendrá la obligación de comprobar los hechos que constituyen sus excepciones y defensas.----------

--- Dicho estudio debe efectuarse bajo el criterio de que la valoración de los medios de prueba es una actividad que el juzgador puede realizar a partir de cuando menos dos enfoques; esto es, uno, relacionado con el continente y, el otro, con el contenido. El primero de los enfoques tiene como propósito definir qué autoridad formal tiene el respectivo elemento

de juicio para la demostración de hechos en general, lo que se logrará al conocerse qué tipo de prueba está valorándose, pues la ley asigna a los objetos demostrativos un valor probatorio pleno o relativo, previa su clasificación en diversas especies (documentos públicos, privados, testimoniales, dictámenes periciales, etc.), derivada de aspectos adjetivos de aquéllos, tales como su procedimiento y condiciones de elaboración, su autor y, en general, lo atinente a su génesis. El segundo de los enfoques está vinculado con la capacidad de la correspondiente probanza, como medio para acreditar la realización de hechos particulares, concretamente los afirmados por las partes. De esta manera, el juzgador, a través del segundo enfoque, buscará establecer cuáles hechos quedan demostrados mediante la prueba de que se trate, lo que se conseguirá al examinar el contenido de la misma, reconociéndose así su alcance probatorio. De todo lo anterior, se deduce que el valor probatorio es un concepto concerniente a la autoridad formal de la probanza que corresponda, para la demostración de hechos en general, derivada de sus características de elaboración; a diferencia del alcance probatorio, el que, únicamente, se relaciona con el contenido del elemento demostrativo correspondiente, a fin de corroborar la realización de los hechos que a través suyo han quedado plasmados. Ante esta distinción conceptual, debe decirse que la circunstancia de que un medio de convicción tenga pleno valor probatorio no necesariamente conducirá a concluir que demuestra los hechos afirmados por su oferente, pues aquél resultará ineficaz en la misma medida en que lo sea su contenido.----------

--- De acuerdo con el orden de estudio ya establecido, se procede a la valuación de las probanzas de la parte actora, anotándose que ***** ****** ***** aportó las siguientes pruebas:----------

ACTUACIONES

--- **1. Prueba documental**, consistente en las copias certificadas del expediente número ******* del índice de asuntos del Juzgado Primero de Primera instancia en Materias Civil y Familiar del Séptimo Distrito Judicial del Estado, relativo al Juicio Oral Mercantil, promovido por ***** ****** *****, en contra de ********** y ********** y que comprenden los siguientes documentos:----------

--- **A)** El instrumento número *********, en el que **********, con el consentimiento de su cónyuge, **********, el 3 de julio de 1990, celebró tres contratos con el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), uno, de compraventa, respecto del bien inmueble situado en ********** **********, otro, de otorgamiento de crédito, en cuanto a la concesión de un crédito por el monto de ochenta y ocho veces el salario mínimo mensual, cuyo destino es la adquisición del bien raíz, objeto del contrato de compraventa; y uno más, de hipoteca, en el que se constituyó hipoteca a favor del INFONAVIT para garantizar el pago del crédito otorgado a **********. Dicho instrumento quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado con los siguientes datos: ********** ******.----------

--- **B)** La cédula de notificación realizada el 19 de abril de 2010 a ***** ****** *****, respecto de la resolución de 29 de marzo de 2010, dictada en el expediente número ********, relativo a las Diligencias de Jurisdicción

Voluntaria sobre Notificación Judicial, promovidas por ***** ****** *****, ante el Juzgado de Primera Instancia en Materia Civil del Séptimo Distrito judicial del Estado.----------

--- **C)** La promoción inicial de las Diligencias de Jurisdicción Voluntaria sobre Notificación Judicial, de 23 de febrero de 2010, firmada por ***** ****** ***** y dirigida al Juez de Primera Instancia de lo Civil del Séptimo Distrito Judicial del Estado.----------

--- Y, **D)** La escritura número dos mil doscientos sesenta y uno, volumen cuadragésimo, de 5 de noviembre de 2009, elaborada por el licenciado **********, en su carácter de adscrito a la notaría pública número ***, con residencia en la ciudad de Tampico, Tamaulipas y que contiene el contrato de cesión onerosa de derechos de crédito, celebrado entre la empresa **********, como cedente, y ***** ****** *****, como cesionaria, en cuanto al crédito hipotecario número ********** otorgado, originalmente, por el INFONAVIT a favor de **********.----------

--- Documental que merece valor probatorio, de acuerdo con los artículos 324, 325, fracción VIII, 333, 392 y 397 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas, en virtud de que se trata de un documento público, ya que se expidió por funcionaria pública, en el ejercicio de sus funciones, como es la secretaria de acuerdos del Juzgado Primero de Primera instancia en Materias Civil y Familiar del Séptimo Distrito Judicial del Estado, de conformidad con el precepto 77, fracción VI, de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado y que no fue objetado por la parte contraria, teniéndose por acreditado que **********, con el consentimiento de su cónyuge, **********, el 3 de julio de 1990, celebró tres contratos con el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), uno, de compraventa,

ACTUACIONES

respecto del bien inmueble situado en ********** **********; adquiriendo la propiedad del referido bien raíz; otro, de otorgamiento de crédito, en cuanto a la concesión de un crédito por el monto de ochenta y ocho veces el salario mínimo mensual, cuyo destino es la adquisición del bien raíz, objeto del contrato de compraventa, generándose el respectivo crédito a cargo de ********** con el número **********; y uno más, de hipoteca, en el que se constituyó hipoteca a favor del INFONAVIT para garantizar el pago del crédito otorgado a **********, por lo que el bien inmueble en cuestión quedó gravado por hipoteca; además, que el 15 de junio de 2006, el INFONAVIT y la empresa **********, celebraron contrato de cesión onerosa de créditos y derechos litigiosos, respecto de varios asuntos, entre ellos, el crédito número ********** a nombre de **********, por lo que la empresa cesionaria quedó como titular de los derechos crediticios sobre el acreditado; asimismo, que el 5 de noviembre de 2009, la empresa ********** y ***** ****** ***** celebraron cesión onerosa de derechos de crédito, en cuanto al crédito número ********** a nombre de **********, en la que quedaron comprendidos todos los derechos derivados del crédito en lo principal, en lo accesorio, incluyendo sus garantías, así como los derechos de cobro, los que quedaron a favor de ***** ****** *****; y, que la hoy demandada promovió Diligencias de Jurisdicción Voluntaria sobre Notificación Judicial a ********** y **********, en cuanto a la cesión onerosa de derechos de

crédito, respecto del crédito número ********** a nombre de **********, celebrada entre la empresa **********, como cedente, y ***** ****** *****, como cesionaria, ante el Juzgado de Primera Instancia en Materia Civil del Séptimo Distrito Judicial del Estado, dictándose resolución de 29 de marzo de 2010, en la que se tuvo por practicada la notificación solicitada a ********** y **********.----------

--- **2. Prueba documental,** consistente en el contrato llamado de compraventa, celebrado el 28 de marzo de 2022, entre ***** ****** *****, como vendedora, y ***** ****** *****, como comprador, respecto de la posesión jurídica, en calidad de propietario, del bien inmueble identificado como ********** **********, y ante las testigos **********; documento que merece validez demostrativa, de conformidad con los preceptos 324, 329, 333, 392 y 398 del Código Procesal Civil de nuestra Entidad, debido a que se trata de un documento privado, presentado en original y que no fue objetado por la parte contraria. La eficacia demostrativa de esta documental se define a partir del contenido del punto 1 del capítulo de “Antecedentes” del contrato y de la escritura número dos mil doscientos sesenta y uno, volumen cuadragésimo, de 5 de noviembre de 2009, elaborada por el licenciado **********, en su carácter de adscrito a la notaría pública número ***, con residencia en la ciudad de Tampico, Tamaulipas, referida en el citado punto 1 de los antecedentes del contrato, ya que en dicho apartado se establece que la posesión jurídica, en calidad de dueño, que dice vender, en ese acto, ***** ****** *****, sobre el bien raíz

ACTUACIONES

ya mencionado, deriva de la cesión de derechos, de 5 de noviembre de 2009, celebrada entre **********, quien, en realidad, lo hizo como apoderado legal de **********, en su carácter de cedente, y ***** ****** *****, en su calidad de cesionaria. Por lo tanto, se tiene por acreditado que ***** ****** ***** cedió, por el precio de $420,000.00 (CUATROCIENTOS VEINTE MIL PESOS 00/100 M.N.), a ***** ****** *****, los derechos de crédito, derechos litigiosos, privilegios, garantía hipotecaria y demás accesorios derivados del crédito número ********* otorgado a ********** por el INFONAVIT, y que, anteriormente, se había cedido a **********, quedando también comprendidos todos los derechos del crédito en lo principal, en lo accesorio, incluyendo sus garantías, así como los derechos de cobro que al crédito correspondan o que de él se deriven, en forma directa o indirecta, mediata o inmediata; en la inteligencia de que la garantía hipotecaria se constituyó sobre el bien raíz identificado como ********** **********, por lo que ***** ****** ***** y ***** ****** *****, en realidad, celebraron una cesión onerosa de derechos.----------

--- **3. Prueba documental**, consistente en la certificación, de 8 de septiembre de 2023, expedida por el Instituto Registral y Catastral del Estado, Oficina Mante, respecto de la Finca número **********, que corresponde a un terreno urbano de ********** ********** ********** **********; documental

que recibe valor probatorio, de acuerdo con los artículos 324, 325, fracción V, 333, 392 y 397 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas, en virtud de que se trata de un documento público, ya que se expidió por funcionario público, en el ejercicio de sus funciones y no fue objetado por la parte contraria, teniéndose por acreditado que la referida finca se encuentra inscrita en Registro Público de la Propiedad del Estado a nombre de **********, a quien le corresponde la propiedad del bien inmueble a partir del contrato de compraventa, celebrado con el INFONAVIT y contenido en la escritura privada número *********, aunque dicho bien raíz presenta gravámenes como una hipoteca constituida a favor del INFONAVIT para garantizar el pago de la suma de $21'492,000.00 (VEINTIÚN MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y DOS MIL PESOS 00/100 M.N.) y un embargo a favor de ***** ****** ***** para responder por la cantidad de $80,770.00 (OCHENTA MIL SETECIENTOS SETENTA PESOS 00/100 M.N.), decretado en el expediente número ******* del índice de asuntos del Juzgado de Primera Instancia en Materia Civil del Séptimo Distrito Judicial del Estado.----------

--- **4. Testimonial**, consistente en las declaraciones de **********, rendidas el 3 de agosto de 2023, al tenor del interrogatorio correspondiente **(f. 13 a 17 del cuaderno de pruebas de la parte actora)**; probanza que merece valor probatorio, de acuerdo con los artículos 392 y 409 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas, toda vez que los testimonios fueron dados por personas que convinieron en lo esencial del acto que refieren (contrato); que presenciaron el acto sobre el que deponen (contrato); que por sí mismas conocen los hechos sobre que declaran; que por su edad, capacidad o instrucción, tienen el criterio necesario para juzgar el acto;

ACTUACIONES

que su declaración es clara; que no han sido obligadas por fuerza o miedo, ni impulsadas por engaño, error o soborno; y, que dieron la razón fundada de su dicho; debiendo considerarse que aun cuando las declarantes refieren que viven con el demandante y que una de las testigos es su esposa, no se puede desconocer la circunstancia de que, conforme al texto del contrato fundatorio de la acción, fueron testigos de dicho acto. En consecuencia, de conformidad con las respuestas otorgadas por las testigos, se tiene por demostrado que a las deponentes les consta la celebración del contrato base de la acción y de las circunstancias de que ***** ****** ***** pagó a ***** ****** ***** la suma de $420,000.00 (CUATROCIENTOS VEINTE MIL PESOS 00/100 M.N.), como precio de la supuesta compraventa de bien inmueble y que ***** ****** ***** no le ha otorgado la respectiva escritura pública, a pesar de habérsele requerido para ello.----------

--- **5. Confesional**, consistente en la declaración a cargo de la demandada, al tenor de las posiciones calificadas de legales. De acuerdo con la constancia de inasistencia y auto, de fechas 3 y 9 de agosto de 2023, **visibles a fojas 21, 22 y 27 a 29 del cuaderno probatorio de la parte actora**, ***** ****** ***** no compareció a absolver posiciones, a pesar de que se le había apercibido de tenerla por confesa de las que dejara de contestar, en caso de inasistencia sin justa causa, sin que presentara alguna justificación de su ausencia. Por lo tanto, a esta prueba se le concede validez demostrativa, de conformidad con los preceptos 306, 315, fracción I, y 393 del Código Procesal Civil de nuestra Entidad, porque la confesante es una persona capaz de obligarse, con pleno conocimiento, sin que haya recibido coacción, ni violencia y las posiciones versan sobre hecho propio o conocido de la absolvente; sin embargo, esta

valuación se ajusta al criterio de que, en la actualidad, la legislación procesal está orientada, definitivamente, hacia el sistema que confiere libertad al juzgador, con la única limitación de que se apegue a las reglas de la lógica y la experiencia, por lo que la confesión ficta resultante de que una parte no haya comparecido a absolver posiciones no, necesariamente, tiene valor probatorio pleno, sino que, en su apreciación, debe tenerse en principio, únicamente, como un fuerte indicio, que si no está contradicho con otros elementos que obren en autos, puede llegar a formar plena convicción en el ánimo del juzgador, pero que si se encuentra en oposición al resultado de otros medios de prueba o circunstancias en general que emanen de las actuaciones, sólo tendrá cabal eficacia demostrativa, adminiculada con otros medios, elementos o circunstancias procesales coincidentes, que al ser examinados a la luz de los principios de la lógica, del sentido común y de la sana crítica, produzcan mayor fuerza de convicción de los elementos que discrepan del resultado de la confesión ficta. En consecuencia, la confesión ficta derivada de la incomparecencia de ***** ****** ***** al desahogo de la prueba confesional a su cargo, sin justa causa, al ajustarse a la eficacia demostrativa otorgada a los documentos anexos a la demanda, se concluye que tiene el alcance probatorio de demostrar que la demandada acepta la existencia del bien inmueble identificado como Finca **********, que corresponde al ********** y que este bien raíz está relacionado con el contrato, llamado de compraventa, que celebró el 28 de marzo de 2022 con ***** ****** *****, en el que se pactó el precio de $420,000.00 (CUATROCIENTOS VEINTE MIL PESOS 00/100 M.N.), el

ACTUACIONES

que ya le fue pagado en efectivo, habiéndosele requerido el otorgamiento de la escritura, sin que le haya entregado al ahora actor la posesión del bien raíz referido en el contrato realizado entre los hoy litigantes.----------

--- **6. Declaración de parte**, consistente en la declaración a cargo de la demandada, y que debió desahogarse al tenor de las preguntas del respectivo interrogatorio; sin embargo, del análisis del auto admisorio de pruebas del actor y la constancia de inasistencia de la demandada, de fechas 27 de junio y 3 de agosto de 2023, **visibles a fojas 6 a 8, 21 y 22 del cuaderno de pruebas de la parte accionante**, se advierte que la probanza no se practicó por la inasistencia de la declarante, sin que haya insistido en su desahogo, como carga procesal del oferente, por lo que dicha probanza no recibe validez demostrativa alguna, debido a su inexistencia.----------

--- Y, **7. Prueba instrumental pública de actuaciones**, consistente en las actuaciones del juicio y las deducciones que de ellas se obtengan, siempre que favorezcan los intereses de la parte actora; probanza a la que se le otorga valor probatorio, de acuerdo con los artículos 325, fracción VIII, 397 y 411 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas, en virtud de que las actuaciones judiciales constituyen un documento público y tiene el alcance probatorio que derive del análisis de la acción ejercida y las excepciones opuestas.----------

--- Por otra parte, se hace constar que <u>la demandada no compareció al juicio</u>, a pesar de haber sido emplazada para ello, declarándose la rebeldía, en su perjuicio, por omitir la contestación de la demanda y, por ende, no aportó ninguna probanza, susceptible de estudio.----------

--- **Análisis de la acción.** La acción ejercida, según las prestaciones reclamadas y los hechos expuestos en la demanda, corresponde a la de

firma y otorgamiento de escritura (proforma), la que se compone de los siguientes elementos: **a)** La existencia de la obligación de firma y otorgamiento de escritura; y, **b)** La exigibilidad de la obligación de firma y otorgamiento de escritura.----------

--- Tales elementos aparecen satisfechos mediante las probanzas aportadas por el actor, en especial de la testimonial, de la confesional y del contrato llamado de compraventa, celebrado el 28 de marzo de 2022, entre ***** ****** *****, como vendedora, y ***** ****** *****, como comprador, respecto de la posesión jurídica, en calidad de propietario, del bien inmueble identificado como ********** **********, y ante las testigos **********, particularmente de las cláusulas primera y segunda de dicho pacto, ya que de ellas se advierte que ***** ****** ***** y ***** ****** ***** pactaron, en realidad, una cesión onerosa de los derechos de crédito, derechos litigiosos, privilegios, garantía hipotecaria y demás accesorios derivados del crédito número ********** otorgado a ********** por el INFONAVIT, y que, anteriormente, se había cedido a **********, quedando también comprendidos todos los derechos del crédito en lo principal, en lo accesorio, incluyendo sus garantías, así como los derechos de cobro que al crédito correspondan o que de él se deriven, en forma directa o indirecta, mediata o inmediata, siendo que ***** ****** ***** le entregó la cantidad de $420,000.00 (CUATROCIENTOS VEINTE MIL PESOS 00/100 M.N.) a ***** ****** *****, por concepto de pago total del objeto del contrato, y ella se comprometió a que el día que señalara el hoy actor acudiría ante notario público de Xicoténcatl, Tamaulipas, para firmar las escrituras

ACTUACIONES

relativas al bien inmueble en cuestión. Por lo tanto, si las partes de este contencioso pactaron la referida cesión de derechos, el ahora demandante cumplió con su obligación de pago de la suma mencionada y la hoy demandada se comprometió al otorgamiento de la escritura, sin otra condición, es evidente que, en el acto del contrato, se generó la obligación de firma y otorgamiento de la escritura a través del compromiso de ***** ****** ***** en ese tema, por lo que es clara la existencia de tal obligación, y es exigible desde la firma del contrato, en virtud de que no se estipuló alguna condición suspensiva, sino que se cumplió con la obligación de pago por parte de ***** ****** *****.----------

--- **Estudio de las excepciones.** Se hace constar que, en atención a la incomparecencia de la demandada a este juicio, no hay excepciones o defensas, susceptibles de estudio.----------

--- **Análisis de las prestaciones reclamadas.** Una vez determinada la satisfacción de los elementos de la acción ejercida y la inexistencia de excepciones o defensas de la parte demandada, se procede al estudio de las prestaciones reclamadas en los siguientes términos:----------

--- **A) El otorgamiento de la escritura pública.** Dicha prestación resulta procedente, aunque con las precisiones de que el contrato que se pretende escriturar no corresponde a la compraventa de un bien inmueble como se menciona en el capítulo respectivo de la demanda, sino que se trata de una cesión onerosa de derechos, debido a que a pesar de que la redacción del contrato básico de la acción es ambigua, ya que no se expresa, de manera clara, cuál es el objeto de la llamada compraventa, ni la voluntad expresa de vender y comprar, sino de transmitir, empleándose, en forma indistinta, los términos de “posesión jurídica”, “propiedad jurídica” y “dominio”, para establecer lo que, supuestamente, fue vendido, como si

la posesión y la propiedad fueran lo mismo, se anota que a partir de la consideración, por una parte, del punto 1 del capítulo de antecedentes del contrato, se descubre que el objeto de la transmisión son los derechos cedidos a ***** ****** ***** mediante cesión celebrada entre la hoy demandada y **********, en su carácter de apoderado legal de la empresa **********, contenida en la escritura número dos mil doscientos sesenta y uno, volumen cuadragésimo, de 5 de noviembre de 2009, elaborada por el licenciado **********, en su calidad de adscrito a la notaría pública número ***, con residencia en la ciudad de Tampico, Tamaulipas y no la propiedad del bien inmueble identificado como la Finca número **********, que corresponde a un terreno urbano de ********** **********, ya que más allá de la falta de pago del crédito otorgado por el INFONAVIT, ********** es el titular del derecho de propiedad del bien raíz arriba descrito, según el contrato de compraventa celebrado entre dicha persona y el INFONAVIT y la certificación del Instituto Registral y Catastral del Estado, Oficina Mante, respecto del bien inmueble en cuestión. Y por otra, que de conformidad con los preceptos 1303, 1422 y 1423 del Código Civil de nuestra Entidad, 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; la cesión de créditos se hará en escrito privado

ACTUACIONES

que firmarán cedente, cesionario y dos testigos; pero se hará constar en escritura pública, cuando por la naturaleza del crédito cedido, la ley exija que su transmisión se haga en esa forma; y, la cesión de créditos no producirá efectos contra tercero, sino desde que su fecha deba tenerse por cierta, conforme a las reglas siguientes: I.- Si tiene por objeto un crédito que deba inscribirse, desde la fecha de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad; II.- Si se hace en escritura pública, desde la fecha de su otorgamiento; III.- Si se trata de un documento privado, desde el día en que se incorpore o inscriba en un registro público; desde la muerte de cualquiera de los que lo firmaren, o desde la fecha en que se entregue a un funcionario público por razón de su oficio; se percibe que es posible y hasta conveniente que la cesión de derechos se otorgue en escritura pública para tener fecha cierta y produzca efectos contra terceros, como es **********. Por lo tanto, se condena a ***** ****** ***** a otorgar y firmar, en escritura pública, el contrato de cesión onerosa de los derechos de crédito, derechos litigiosos, privilegios, garantía hipotecaria y demás accesorios derivados del crédito número ********** otorgado a ********** por el INFONAVIT, y que, anteriormente, se había cedido a **********, quedando también comprendidos todos los derechos del crédito en lo principal, en lo accesorio, incluyendo sus garantías, así como los derechos de cobro que al crédito correspondan o que de él se deriven, en forma directa o indirecta, mediata o inmediata, de acuerdo con los términos de la cesión celebrada entre la empresa ********** y ***** ****** *****, contenida en la escritura número dos mil doscientos sesenta y uno, volumen cuadragésimo, de 5 de noviembre de 2009, elaborada por el licenciado **********, en su calidad de adscrito a la notaría pública

número ***, con residencia en la ciudad de Tampico, Tamaulipas; debiendo hacerlo a favor de ***** ****** ***** y ante notario público de Xicoténcatl, Tamaulipas.----------

--- **B) El pago de daños y perjuicios.** Tomando en cuenta el criterio de que si bien conforme a lo dispuesto por el artículo 1165 del Código Civil del Estado de Tamaulipas, los daños y perjuicios deben ser consecuencia directa e inmediata del hecho origen de la responsabilidad, ya sea que se hayan causado o que necesariamente deban causarse, no puede sostenerse que, ante tal supuesto, el afectado, forzosa y necesariamente, sufra pérdida o menoscabo en su patrimonio o se vea privado de cualquier ganancia lícita, de acuerdo con el artículo 1163 del propio ordenamiento, ya que habrá casos en que aun ante el hecho origen de la responsabilidad, ninguna afectación de aquella índole traiga consigo, por lo que no basta con demostrar el hecho origen de la responsabilidad para sostener que se materializaron los daños y perjuicios, porque deben probarse en forma independiente, ya que sostener lo contrario conduciría a decretar una condena en forma automática aun en aquellos casos en que no se resintió ninguna afectación de daño y perjuicio; y que el actor, en ningún momento, estableció en que consistían los daños y perjuicios que reclama y, mucho menos, probó su generación con motivo de la falta del otorgamiento y la firma de la escritura pública; es concluyente que esta prestación deviene improcedente, porque no se determinaron, ni probaron los daños y perjuicios reclamados. En consecuencia, se absuelve a ***** ****** ***** del pago de los daños y perjuicios que se hayan generado con motivo de la falta de otorgamiento y firma de la escritura pública.----------

ACTUACIONES

--- **C) El pago de intereses moratorios.** Esta prestación también resulta improcedente, en virtud que, de la revisión del contrato celebrado entre las partes del juicio, se descubre que no se estableció ninguna obligación de pago a cargo de la demandada, ni la generación de intereses moratorios en caso de incumplimiento de obligaciones, así como no hay condena al pago de daños y perjuicios que ocasione que se tenga derecho al pago de un interés legal, de conformidad con el precepto 1173 del Código Civil de nuestra Entidad. Por lo tanto, se absuelve a ***** ****** ***** del pago de intereses moratorios generados a partir de la cantidad del precio de la compraventa en el contrato básico de la acción.----------

--- Y, **D) El pago de gastos y costas del juicio.** En cuanto a esta prestación, se apunta que al tomarse en cuenta que la acción proforma es de condena; que el presente juicio es parcialmente procedente; y, que no todas las prestaciones reclamadas son procedentes en los términos demandados; es concluyente que este asunto se encuadra en el supuesto estipulado en el artículo 130, segundo párrafo, del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas, esto es, que cada uno de los litigantes sea vencido en parte y vencedor en parte. En consecuencia, se decreta que, en este asunto, se actualiza la hipótesis de compensación de costas en el ejercicio de una acción de condena, por lo que ambos contendientes deberán soportar los gastos que hubieren erogado en el juicio.----------

--- De esta forma, se declara parcialmente procedente el Juicio Sumario Civil sobre Otorgamiento y Firma de Escritura, promovido por ***** ****** *****, en contra de ***** ****** *****, ante el Juzgado de Primera Instancia Mixto del Octavo Distrito Judicial del Estado, con residencia en Xicoténcatl, Tamaulipas, disponiéndose los siguientes puntos resolutivos:

"--- PRIMERO.- La parte actora acreditó los hechos constitutivos de su acción; mientras que la demandada no compareció al juicio;
*--- SEGUNDO.- Ha procedido, parcialmente, el Juicio Sumario Civil sobre Otorgamiento y Firma de Escritura, promovido por ***** ****** *****, en contra de ***** ****** *****, ante el Juzgado de Primera Instancia Mixto del Octavo Distrito Judicial del Estado, con residencia en Xicoténcatl, Tamaulipas;*
*--- TERCERO.- Se condena a ***** ****** ***** a otorgar y firmar, en escritura pública, el contrato de cesión onerosa de los derechos de crédito, derechos litigiosos, privilegios, garantía hipotecaria y demás accesorios derivados del crédito número ********** otorgado a ********** por el INFONAVIT, y que, anteriormente, se había cedido a **********, quedando también comprendidos todos los derechos del crédito en lo principal, en lo accesorio, incluyendo sus garantías, así como los derechos de cobro que al crédito correspondan o que de él se deriven, en forma directa o indirecta, mediata o inmediata, de acuerdo con los términos de la cesión celebrada entre la empresa ********** y ***** ****** *****, contenida en la escritura número dos mil doscientos sesenta y uno, volumen cuadragésimo, de 5 de noviembre de 2009, elaborada por el licenciado **********, en su calidad de adscrito a la notaría pública número ***, con residencia en la ciudad de Tampico, Tamaulipas; debiendo hacerlo a favor de ***** ****** ***** y ante notario público de Xicoténcatl, Tamaulipas;*
*--- CUARTO.- Se absuelve a ***** ****** ***** del pago de los daños y perjuicios que se hayan generado con motivo de la falta de otorgamiento y firma de la escritura pública;*
*--- QUINTO.- Se absuelve a ***** ****** ***** del pago de intereses moratorios generados a partir de la cantidad del precio de la compraventa en el contrato básico de la acción;*
--- SEXTO.- Se decreta que ambos contendientes deberán soportar los gastos que hubieren erogado en el juicio."

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

*Registro digital: 206663; Instancia: Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación; Octava Época; Materia: Civil; Tesis: 3a./J. 33/93; Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Núm. 72, Diciembre de 1993, página 41; Tipo: Jurisprudencia. "**ACCIÓN DE OTORGAMIENTO DE ESCRITURA DE COMPRAVENTA. EL DERECHO DE PROPIEDAD DEL VENDEDOR RESPECTO DEL BIEN OBJETO MATERIA DEL CONTRATO NO ES UN HECHO CONSTITUTIVO QUE DEBA PROBARSE POR EL ACTOR**. El derecho de propiedad del vendedor respecto del bien objeto materia del contrato informal de compraventa, no es un hecho constitutivo de la acción de otorgamiento de escritura que deba probar el actor, pues se trata de una condición de validez normal y constante en esa clase de negocio jurídico cuya ausencia es excepcional y por lo tanto constituye un hecho impeditivo que debe ser afirmado y probado por quien tenga*

ACTUACIONES

interés en ello. Al demandante únicamente le corresponde demostrar la existencia de la obligación y su exigibilidad, que son los hechos en que se funda esta acción.”;

*Registro digital: 2022863; Instancia: Décimo Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito; Décima Época; Materia: 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 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.”;

*Registro digital: 210315; Instancia: Tercer Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Primer Circuito; Octava Época; Materia: Común; Tesis: I. 3o. A. 145 K; Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo XIV, Octubre de 1994, página 385; Tipo: Aislada; Rubro y Texto: “**VALOR Y ALCANCE PROBATORIOS. DISTINCION CONCEPTUAL. AUNQUE UN ELEMENTO DE CONVICCION TENGA PLENO VALOR PROBATORIO, NO NECESARIAMENTE TENDRA EL ALCANCE DE ACREDITAR LOS HECHOS QUE A TRAVES SUYO PRETENDA DEMOSTRAR EL INTERESADO**. La valoración de los medios de prueba es una actividad que el juzgador puede realizar a partir de cuando menos dos enfoques; uno relacionado con el continente y el otro con el contenido, el primero de los cuales tiene como propósito definir qué autoridad formal tiene el respectivo elemento de juicio para la demostración de hechos en general. Esto se logrará al conocerse qué tipo de prueba está valorándose, pues la ley asigna a los objetos demostrativos un valor probatorio pleno o relativo, previa su clasificación en diversas especies (documentos públicos, privados, testimoniales, dictámenes periciales, etcétera. Código Federal de Procedimientos Civiles, Libro Primero, Título Cuarto), derivada de aspectos adjetivos de aquéllos, tales como su procedimiento y condiciones de elaboración, su autor y en general lo atinente a su génesis. El segundo de los enfoques en alusión está vinculado con la capacidad de la correspondiente probanza, como medio para acreditar la realización de hechos particulares, concretamente los afirmados por las partes. A través de aquél el juzgador buscará establecer cuáles hechos quedan demostrados mediante la prueba de que se trate, lo que se conseguirá al examinar el contenido de la misma, reconociéndose así su alcance probatorio. De todo lo anterior se deduce que el valor probatorio es un concepto concerniente a la autoridad formal de la probanza que corresponda, para la demostración de hechos en general, derivada de sus características de elaboración; a diferencia del alcance probatorio, que únicamente se relaciona con el contenido del elemento demostrativo correspondiente, a fin de corroborar la realización de los hechos que a través suyo han quedado plasmados. Ante la referida distinción conceptual, debe decirse que la circunstancia de que un medio de convicción tenga pleno valor probatorio no necesariamente conducirá a concluir que*

ACTUACIONES

demuestra los hechos afirmados por su oferente, pues aquél resultará ineficaz en la misma medida en que lo sea su contenido; de ahí que si éste es completamente ilegible, entonces nada demuestra, sin importar a quién sea imputable tal deficiencia o aquélla de que se trate.”;
*Registro digital: 184165; Instancia: Séptimo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito; Novena Época; Materia: Civil; Tesis: I.7o.C. J/9; Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XVII, Junio de 2003, página 727; Tipo: Jurisprudencia; Rubro y Texto: “**DAÑOS Y PERJUICIOS. EL DERECHO A ELLOS DEBE DEMOSTRARSE EN FORMA AUTÓNOMA AL INCUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN EN QUE SE FUNDEN, EN TANTO ESTA ÚLTIMA NO IMPLICA QUE NECESARIA E INDEFECTIBLEMENTE SE CAUSEN**. Si bien conforme a lo dispuesto por el artículo 2110 del Código Civil Federal, tales renglones deben ser el resultado del incumplimiento de una obligación, no puede sostenerse que ante tal supuesto el afectado forzosa y necesariamente sufra pérdida o menoscabo en su patrimonio o se vea privado de cualquier ganancia lícita de acuerdo con los artículos 2108 y 2109 del propio ordenamiento, pues casos habrá en que aun ante el deber incumplido ninguna afectación de aquella índole traiga consigo. De lo anterior se sigue que no basta con demostrar el extremo aludido para sostener que se materializaron los daños y perjuicios, que por lo mismo deben probarse en forma independiente, ya que sostener lo contrario conduciría a decretar una condena en forma automática aun en aquellos casos en que no se resintió ninguna de las afectaciones a que se hizo mérito. Tal es el sentido de la jurisprudencia que puede verse en el Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-1985, Cuarta Parte, página 357, que dice: "DAÑOS Y PERJUICIOS. CONDENA GENÉRICA.- Los artículos 85, 515 y 516 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, y los códigos procesales de los Estados de la República que tienen iguales disposiciones, permiten concluir que si el actor en un juicio que tiene por objeto principal el pago de daños y perjuicios, probó su existencia y su derecho a ser indemnizado, pero no rindió pruebas que permitan precisar su importe, ni establecer las bases con arreglo a las cuales debe hacerse la liquidación, la condena al pago genérico de los mismos es procedente, reservándose la determinación de su cuantía para el procedimiento de ejecución de sentencia.". Desde el momento en que el criterio exige las pruebas del derecho a ser indemnizado, éste no puede ser otro que la presencia de la pérdida, menoscabo o privación que ya quedaron mencionados y, por tanto, si no quedan acreditadas no habrá lugar a la condena por daños y perjuicios, aunque prevalezca la relacionada con que la obligación debe cumplirse.”*; y,
Registro digital: 220695; Instancia: Cuarto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito; Octava Época; Materia: Civil; Tesis: I.4o.C. J/48; Fuente: Semanario Judicial de la

*Federación. Tomo IX, Enero de 1992, página 100; Tipo: Jurisprudencia; Rubro y Texto: "**CONFESIÓN FICTA. VALOR PROBATORIO DE LA**. Tanto cuando imperaba un sistema mixto para valoración de las pruebas en los procesos civiles en el Distrito Federal, como especialmente en la actualidad, que la legislación procesal está orientada definitivamente hacia el sistema que confiere libertad al juzgador, con única la limitación de que se apegue a las reglas de la lógica y la experiencia, la confesión ficta resultante de que la parte no haya comparecido a absolver posiciones, no necesariamente tiene valor probatorio pleno, sino que en su apreciación debe tenerse en principio únicamente como un fuerte indicio, que si no está contradicho con otros elementos que obren en autos, puede llegar a formar plena convicción en el ánimo del juzgador, pero que si se encuentra en oposición al resultado de otros medios de prueba o circunstancias en general que emanen de las actuaciones, sólo tendrá cabal eficacia demostrativa, adminiculada con otros medios, elementos o circunstancias procesales coincidentes, que al ser examinados a la luz de los principios de la lógica, del sentido común y de la sana crítica, produzcan mayor fuerza de convicción de los elementos que discrepan del resultado de la aludida confesión ficta."*

--- Bajo las consideraciones que anteceden y con apoyo en el artículo 926 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas, se **revoca** la sentencia apelada y, en su lugar, se dicta esta sentencia, en la que se declara, parcialmente, procedente este juicio sumario civil sobre otorgamiento y firma de escritura, de acuerdo con las consideraciones de este fallo y los puntos resolutivos arriba precisados.----------

--- 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 nuestra 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, en contra de la sentencia definitiva, de 27 de septiembre de

ACTUACIONES

2023, dictada en el expediente *******, correspondiente al Juicio Sumario Civil sobre Otorgamiento y Firma de Escritura, promovido por ***** ****** *****, en contra de ***** ****** *****, ante el Juzgado de Primera Instancia Mixto del Octavo Distrito Judicial del Estado, con residencia en Xicoténcatl, Tamaulipas.----------

--- **SEGUNDO.** Se revoca la sentencia apelada y, en su lugar, se dicta esta sentencia, con los siguientes puntos resolutivos:

> *"--- PRIMERO.- La parte actora acreditó los hechos constitutivos de su acción; mientras que la demandada no compareció al juicio;*
>
> *--- SEGUNDO.- Ha procedido, parcialmente, el Juicio Sumario Civil sobre Otorgamiento y Firma de Escritura, promovido por ***** ****** *****, en contra de ***** ****** *****, ante el Juzgado de Primera Instancia Mixto del Octavo Distrito Judicial del Estado, con residencia en Xicoténcatl, Tamaulipas;*
> *--- TERCERO.- Se condena a ***** ****** ***** a otorgar y firmar, en escritura pública, el contrato de cesión onerosa de los derechos de crédito, derechos litigiosos, privilegios, garantía hipotecaria y demás accesorios derivados del crédito número ********** otorgado a ********** por el INFONAVIT, y que, anteriormente, se había cedido a **********, quedando también comprendidos todos los derechos del crédito en lo principal, en lo accesorio, incluyendo sus garantías, así como los derechos de cobro que al crédito correspondan o que de él se deriven, en forma directa o indirecta, mediata o inmediata, de acuerdo con los términos de la cesión celebrada entre la empresa ********** y ***** ****** *****, contenida en la escritura número dos mil doscientos sesenta y uno, volumen cuadragésimo, de 5 de noviembre de 2009, elaborada por el licenciado **********, en su calidad de adscrito a la notaría pública número ***, con residencia en la ciudad de Tampico, Tamaulipas; debiendo hacerlo a favor de ***** ****** ***** y ante notario público de Xicoténcatl, Tamaulipas;*
> *--- CUARTO.- Se absuelve a ***** ****** ***** del pago de los daños y perjuicios que se hayan generado con motivo de la falta de otorgamiento y firma de la escritura pública;*
> *--- QUINTO.- Se absuelve a ***** ****** ***** del pago de intereses moratorios generados a partir de la cantidad del precio de la compraventa en el contrato básico de la acción;*
> *--- SEXTO.- Se decreta que ambos contendientes deberán soportar los gastos que hubieren erogado en el juicio."*

--- **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.

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

ACTUACIONES

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 cincuenta y uno (51), dictada el jueves, 22 de febrero de 2024, por los Magistrados Alejandro Alberto Salinas Martínez, Mauricio Guerra Martínez y Omeheira López Reyna, constante de cuarenta y tres (43) páginas, veintidós (22) 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.