



GUBIERNNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
SUPREMO TRIBUNAL DE
JUSTICIA
NOVENA SALA UNITARIA
CIVIL - FAMILIAR

--- En Ciudad Victoria, Tamaulipas, a doce (12) de febrero de dos mil veinticinco 2025).-----

--- **RESOLUCIÓN: 10 (DIEZ)**

--- **V I S T O** para resolver el **Toca 08/2025**, formado con motivo del recurso de apelación interpuesto por el promovente ***** , en su carácter de Apoderado Legal del ***** (*****), en contra de la resolución impugnada dictada en el auto de veintiuno (21) de agosto de dos mil veinticuatro (2024), que Desechó de Plano la demanda de Juicio Sumario Civil sobre Otorgamiento y Firma de Escritura, pronunciado dentro del Folio Preventivo Número *****, promovida en contra de ***** , ante la Jueza Primero de Primera Instancia Civil del Segundo Distrito Judicial en el Estado, con residencia en Altamira, Tamaulipas; y,-----

----- **RESULTANDO** -----

--- **PRIMERO. Del fallo impugnado.** El auto reclamado concluyó de la siguiente manera:

“--- En Ciudad Altamira, Tamaulipas, a los veintiuno días del mes de agosto del año dos mil veinticuatro, la suscrita Secretaria de Acuerdos, Licenciada ** , hago constar que en esta fecha doy cuenta a la Jueza de los autos del escrito que antecede con fecha de presentación del día el día dieciséis de agosto del dos mil veinticuatro a las 16:43:55 hrs.---- Doy fe.--.***

--- En Ciudad Altamira, Tamaulipas, a los veintiuno días del mes de agosto del año dos mil veinticuatro.

---- Por recibido el anterior escrito de cuenta, signado por el ciudadano LICENCIADO ** , en su carácter de promovente dentro la Prevención Folio número *****.***

--- Como lo solicita el compareciente téngasele por hechas las manifestaciones a que se contrae en su escrito de cuenta, sin embargo con las mismas no se da

cumplimiento a la prevención efectuada, ya que aún y cuando refiere que lo que pretende es entablar la acción proforma en la vía sumaria civil para que se otorgue un documento privado y para tal efecto el documento informal del cual se pretende su formalización obra anexado a su demanda; sin embargo es de advertirse que el documento que anexa e identifica como Anexo "C" se trata de un formato de escritura privada relativa al reconocimiento de un otorgamiento de un crédito, sin embargo de dicha documental no se advierte un acuerdo de voluntades que corresponda a la celebración de un acto jurídico realizado de manera informal respecto del cual sea necesaria su formalización a través de dicha acción proforma, ya que para que pueda entablar la misma resulta necesario la exhibición de un documento del que al menos se pueda apreciar la voluntad de las partes de realizar determinado acto jurídico de acuerdo a la exigencia que para tal efecto establece el artículo 248 Fracción I del Código de Procedimientos Civiles del Estado, sin que esto contravenga lo establecido por el numeral 1303 del Código Civil como lo pretende hacer valer ya que por el contrario, lo que se pretende es la formalización de un otorgamiento de un crédito y la ficha técnica de ninguna manera acredita la voluntad del supuesto deudor para contratar el crédito, y aun y cuando manifiesta que la procedencia de la vía y acción planteada tiene sustento en tesis aislada con registro digital 2009074, no se pasa por alto que la misma denota hipótesis diversas a las que plantea en su demanda, de ahí que no sea aplicable al presente asunto, atento que de la misma se desprende que versa respecto del otorgamiento de escritura pública y constitución de hipoteca, por lo que en consecuencia de lo anterior se desecha de plano su promoción de cuenta, y en tal virtud, hágase la devolución de los documentos base de su acción, autorizando para recibirlos con independencia del promovente a los profesionistas que refiere en su escrito de cuenta previa razón de recibo y copia de su



GUBIERNOS DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
SUPREMO TRIBUNAL DE
JUSTICIA
NOVENA SALA UNITARIA
CIVIL - FAMILIAR

identificación que deje asentada en autos.

--- Lo anterior con fundamento en los artículos 2°, 4°, 22, 31, 36, 40, 63, 105, 108 y 252 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado de Tamaulipas.

--- Notifíquese.- Así lo acordó y firma electrónicamente....”

--- **SEGUNDO. Admisión del recurso.** Notificada la resolución al promovente *****, en su carácter de Apoderado Legal del ***** (*****), interpuso recurso de apelación que le fue admitido en Efecto Devolutivo por auto de treinta (30) de agosto de dos mil veinticuatro (2024). Esta Sala admitió y calificó de legal dicho recurso, habiendo radicado el presente toca por auto de quince (15) de enero de dos mil veinticinco (2025); y así, quedaron los autos en estado de fallarse; y,-----

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

--- **PRIMERO. Competencia.** Esta Novena Sala Unitaria en Materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia del Estado, es competente para resolver el recurso de apelación a que se contrae el presente toca, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 2°, 3° fracción I, inciso b), 20 fracción I, 26, 27, y, 28 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado.-----

--- **SEGUNDO. Exposición de agravios.** El promovente *****, Apoderado Legal de (*****), aquí apelante, mediante escrito recibido el veintinueve (29) de agosto de dos mil veinticuatro (2024) en la Oficialía Común de Partes de los Juzgados Civiles, expresó los motivos de agravios que obran a fojas 6 a la 15 del presente toca, mismos que se transcriben a continuación:

"AGRAVIOS

ÚNICO. - VIOLACIÓN A LO DISPUESTO POR LOS ARTÍCULOS 109, 110, 112, 113 Y 115 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE

TAMAULIPAS, LA DEMANDA DE *** CUMPLE LOS REQUISITOS DE PROCENCIA PARA SER ADMITIDA.**

A. Origen del Agravio.

Lo es en su totalidad el Auto Recurrido del que se desprende la determinación el A Quo para dejar de admitir la demanda intentada por el *** , no obstante se dé cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 470 y 471 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Tamaulipas; ello con motivo de los derechos que confieren los artículos dejan de considerar lo dispuesto por los artículos 1303 y 1305 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas:**

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

ARTÍCULO 1305.- Cuando se exija la forma escrita para el contrato, los documentos relativos deben ser firmados por todas las personas a las cuales se imponga esa obligación. Si alguna de ellas no puede o no sabe firmar, lo hará otra a su ruego y en el documento se imprimirá la huella digital del interesado que no firmó.

El acceso a la tutela jurisdiccional, como garantía constitucional comprende tres etapas, a las que corresponden tres derechos que lo integran:

1. Una previa al juicio, a la que atañe el derecho de acceso a la jurisdicción;

2. Otra judicial, a la que corresponden las garantías del debido proceso; y,

3. Una posterior al juicio, que se identifica con la eficacia de las resoluciones emitidas con motivo de aquél.

En estos términos, la violación al derecho fundamental de acceso a la jurisdicción se actualiza cuando ésta se dirige a las autoridades jurisdiccionales, en el que su



GUBIERNO DE TAMAULIPÁS
PODER JUDICIAL
SUPREMO TRIBUNAL DE
JUSTICIA
NOVENA SALA UNITARIA
CIVIL - FAMILIAR

pronunciamiento para acceder a tal se encuentra viciado ya sea con motivo de su fundamentación o de los razonamientos utilizados para tales efectos.

Su fundamento se encuentra en el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, conforme al cual corresponde al Estado mexicano impartir justicia a través de las instituciones y procedimientos previstos para tal efecto.

Así, es perfectamente compatible con el artículo constitucional referido, que el órgano legislativo establezca condiciones para el acceso a los tribunales y regule distintas vías y procedimientos, cada uno de los cuales tendrá diferentes requisitos de procedencia que deberán cumplirse para justificar el accionar del aparato jurisdiccional, dentro de los cuales pueden establecerse, por ejemplo, aquellos que regulen: i) la admisibilidad de un escrito; ii) la legitimación activa y pasiva de las partes; iii) la representación; iv) la oportunidad en la interposición de la acción, excepción o defensa, recurso o incidente; v) la competencia del órgano ante el cual se promueve; vi) la exhibición de ciertos documentos de los cuales depende la existencia de la acción; y, vii) la procedencia de la vía.

Ahora bien, es tocante a la materia del presente agravio hacer notar a sus Señorías que no obstante mi Representada ejerza la Acción Proforma para el otorgamiento de un documento, y que dicho documento haya sido exhibido preliminarmente en el escrito inicial de demanda, para el A Quo no basta dicho requisito, sino de la lectura de sus argumentos, se puede distinguir que pretende se exhiba literalmente el documento ya firmado por ambas partes.

Esto es, se desnaturaliza los elementos de validez de los contratos, confundiendo la formalidad (como elemento de validez del mismo), con el consentimiento (elemento de existencia del contrato).

*Precisamente, la vía intentada por el ***** se encuentra sostenida en lo dispuesto por los artículos 1303 y 1305 del*

Código Civil para el Estado de Tamaulipas, en relación con lo dispuesto por el artículo 42 de la Ley del ***.**

De ahí que si lo que se requiere, en términos de los artículos 470 y 471 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Tamaulipas lo es: OTORGAR UN DOCUMENTO, el Juzgador Inferior no puede exigir mayores requisitos a los ya estrictamente establecidos en los artículos en cita, más aún cuando de la batería probatoria de mi Representada que acompaña el escrito inicial de demanda, se advierte la existencia de documentos públicos emitidos por el ***; que indiciariamente presumen la necesidad de otorgar un documento.**

De ahí que la Resolución Recurrída atente contra la garantía de tutela judicial efectiva, por impedir un verdadero acceso a la justicia, aun y cuando indiciariamente se hayan cumplido; sirve de aplicación el siguiente criterio de jurisprudencia:

Suprema Corte de Justicia de la Nación

Registro digital: 172759

Instancia: Primera Sala

Novena Época

Materias(s): Constitucional

Tesis: 1a./J. 42/2007

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta.

Tomo XXV, Abril de 2007, página 124

Tipo: Jurisprudencia

GARANTÍA A LA TUTELA JURISDICCIONAL PREVISTA EN EL ARTÍCULO 17 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS. SUS ALCANCES. (Se transcribe).

B. No hay congruencia en las consideraciones de la Resolución Recurrída [LA VÍA SUMARIA SOBRE ACCIÓN PROFORMA ES PROCEDENTE]

El artículo 113 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Tamaulipas establece lo siguiente:

ARTÍCULO 113.- Las sentencias deberán ser congruentes con la demanda, contestación y demás pretensiones



GUBIERNO DE TAMAULIPÁS
PODER JUDICIAL
SUPREMO TRIBUNAL DE
JUSTICIA
NOVENA SALA UNITARIA
CIVIL - FAMILIAR

deducidas oportunamente en el pleito, y resolver todos los puntos que hayan sido objeto del debate. Cuando sean varios los aspectos litigiosos, se hará la debida separación de cada uno de ellos. Al pronunciarse la sentencia se estudiarán previamente las excepciones que no destruyan la acción, y, si alguna de éstas se declara procedente, se abstendrán los tribunales de entrar al fondo del negocio, dejando a salvo los derechos del actor. Si dichas excepciones no se declaran procedentes, se decidirá sobre el fondo del negocio, condenando o absolviendo, en todo o en parte, según el resultado de la valuación de las pruebas que haga el juzgador.

Precisamente, del precepto citado se desprende uno de los requisitos que toda resolución debe acatar al momento de emitirse, esto es, que debe contener las peticiones expuestas por las partes, así como la alusión correcta y precisa del acervo probatorio, debiéndose emitir en consecuencia una resolución que se apegue a los puntos controvertidos.

Al respecto, dicho análisis y consideraciones se encuentran reguladas por el principio de congruencia interna de las resoluciones, mismo que constituye un derecho público sustantivo garantía constitucional que en otras palabras, prevé que la sentencia no contendrá consideraciones contrarias entre sí, por lo que las mismas deberán ser dictadas en un mismo sentido, sin omitir o cumplir en exceso lo solicitado.

Es decir, todo pronunciamiento debe coincidir en forma positiva o negativa- con las pretensiones y/o peticiones formuladas por las partes a fin de que se satisfaga de forma completa el derecho de acceso a la justicia y legalidad de los promoventes, debiendo existir armonía entre los razonamientos de la resolución.

Como podrán advertirlo sus Señorías existe discrepancia en los argumentos expuestos en las consideraciones del A Quo, en primer término, se desprende de la Resolución Impugnada que el A Quo consideró que resulta

*improcedente la vía intentada por el ***** de conformidad por el artículo 470 fracción del Código de Procedimientos Civiles del Estado, y por otra parte, sus conclusiones se alejan de los puntos petitorios pues, realiza un deficiente (sino es que inexistente) análisis de las pruebas de mi Representada, ya que omite advertir aunque sea de manera indiciaria el pleno valor probatorio a la Ficha Técnica Jurídica y/o Estado de Cuenta Histórico proporcionada por mi Representada en términos de los artículos 324, 325 y 397 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado; seguidamente, desestima el alcance de la información vertida en dicho documento y concluye afirmando que no se prueban las pretensiones reclamadas. Veamos.*

El argumento medular del A quo para estimar que no se dio cumplimiento al auto de prevención radica en afirmar que no se exhibió el documento del cual se acredite la voluntad de las partes; es decir, pareciera que el A Quo pretenda se exhiba el documento formalizado, cuando ello es propio de la vía sumaria intentada.

*Precisamente, es incorrecta la valoración y análisis que realiza el A quo, pues todas aquellas cuestiones referidas en su análisis, mismas que estima exige la Ley del ***** para la procedencia de la acción intentada por mi Representada, fueron explicadas en el escrito para desahogar la prevención ordenada; precisamente en el apartado "Sobre el documento idóneo que justifique que las pretensiones demandadas (FICHA TÉCNICA JURÍDICA).", se hizo saber al Juez de Origen que al escrito inicial de demanda se anexó la Ficha Técnica Jurídica y/o Estado de Cuenta Histórico, adminiculado con el formato relativo al Contrato de Otorgamiento de Crédito; documento que resulta idóneo para acreditar las pretensiones demandadas, pues la información que consta en dicho documento tiene completo valor probatorio, en términos de los artículos 324, 325, 329, 333 y 398 del Código de Procedimientos Civiles de Tamaulipas.*



GUBIERNOS DE TAMAULIPÁS
PODER JUDICIAL
SUPREMO TRIBUNAL DE
JUSTICIA
NOVENA SALA UNITARIA
CIVIL - FAMILIAR

*Con la Ficha técnica jurídica y/o Estado de Cuenta Histórico se certificó -entre otros datos- el adeudo del acreditado a favor del Instituto, ya que contiene la situación de su crédito y la finalidad por la cual fue emitida (artículos 11, fracción VI, inciso a y 52, fracciones VIII y IX del Estatuto Orgánico del *****); preceptos que establecen que dicho Organismo cuenta con atribuciones para emitir periódicamente estados de cuenta, impresos o de forma electrónica para el cobro de los créditos, así como información de los acreditados sobre la situación de su crédito.*

Certificación de información que cobra relevancia a la luz del siguiente criterio de tesis aislada:

Suprema Corte de Justicia de la Nación

Registro digital: 181546

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Novena Época

Materias(s): Laboral

Tesis: 1.13o.T.82 L

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XIX, Mayo de 2004, página 1784

Tipo: Aislada

*******. EL ESTADO DE CUENTA DEL FONDO DE AHORRO DEL DERECHOHABIENTE, CERTIFICADO POR EL GERENTE DE SERVICIOS LEGALES DEL INSTITUTO, ES IDÓNEO PARA ACREDITAR LAS APORTACIONES PATRONALES A FAVOR DEL TRABAJADOR, SALVO PRUEBA EN CONTRARIO. (Se transcribe).**

*Ahora bien, acorde a la tesis citada y al tenor de los artículos del Código de Procedimientos del Estado, con relación a las disposiciones referidas del Reglamento y Ley del *****, por sí misma la Ficha Técnica Jurídica y/o Estado de Cuenta Histórico es una documental pública cuyo contenido hace prueba plena salvo prueba en contrario; por ende, adminiculado con el formato de contrato de otorgamiento de crédito, se advierte la necesidad de solicitar la formalización de las prestaciones reclamadas, acorde a lo que establece el artículo 470 y 471*

del Código Procesal del Estado.

*Tan es así que en dicho escrito de desahogo de prevención, se hizo saber al A quo que previo a redactar las cláusulas de las cuales se tiene conocimiento que, de conformidad con los artículos 42 y 47 de la Ley del *****, con relación a las Reglas para el otorgamiento de créditos a los trabajadores derechohabientes del *****, aplicables al año de otorgamiento, eran las que a las partes se sometían, era importante que el A quo no perdiera de vista que, la naturaleza del presente procedimiento surgió con motivo de no contar con un documento formalizado por el cual se hiciera constar formalmente la entrega del crédito para la adquisición de vivienda. Lo anterior al tenor del siguiente criterio de tesis aislada:*

Registro digital: 2009074

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Décima Época

Materias(s): Civil

Tesis: III.4o.C.36 C (10a.)

Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación.

Libro 18, Mayo de 2015, Tomo III, página 2405

Tipo: Aislada

VÍA CIVIL SUMARIA. PROCEDE SI EL *** DEMANDA LA ACCIÓN PROFORMA A FIN DE QUE EL DEMANDADO RECONOZCA UN CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE LÍNEA III (AUTOCONSTRUCCIÓN) CON INTERÉS Y SE CONSTITUYA UNA GARANTÍA HIPOTECARIA A SU FAVOR (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE JALISCO). (Se transcribe).**

Por ello, es absolutamente incongruente que el A Quo resuelva que no existen medios probatorios suficientes para demostrar el acto jurídico sin forma, y la relación jurídica preexistente entre las partes, pues se cuenta con: i) La Ficha Técnica Jurídica [documento indubitable]; ii) La Dictaminación y ejercicio de créditos, documento que es base de la Ficha Técnica Jurídica, y que el mismo Demandado hizo propio; iii) El formato exhibido necesario



GUBIERNNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
SUPREMO TRIBUNAL DE
JUSTICIA
NOVENA SALA UNITARIA
CIVIL - FAMILIAR

para formalizarse; todo ello da certeza de la necesidad del trámite de la vía de acción proforma.

*El objeto del presente agravio consiste entonces en evidenciar la violación que la Resolución Impugnada causa a la esfera jurídica del ***** , consistente en la incongruencia que reside en sus consideraciones y el motivo de desechar la demanda; cuando además, de las constancias del expediente y de la batería probatoria exhibida, se obtiene la inmediata certeza del acto que pretenden formalizar, ya que si por un lado el ***** ofrece una documental pública que contiene los datos de la firma de un contrato, y en respuesta a ello el demandado exhibe la escritura por formalizar, ¿QUÉ OTRA PRUEBA REQUIERE EL A QUO?*

Siendo evidente que el A Quo dejó de analizar los criterios de tesis aislada y jurisprudencia respectivamente intitulados: "ACCION PROFORMA U OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA. IMPRESCRIPTIBILIDAD DE LA" y "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".

*Con motivo de lo anterior, al no ser congruente la Resolución impugnada y carecer de fundamento o motivo alguno pues en la especie se trata de una acción que tiene por fundamento la Ley del ***** , lo procedente es que sus Señorías ordenen se dicte un fallo por medio del cual se revoque y se ordene el trámite de la acción intentada por el *****.*

B. La resolución recurrida impide un verdadero acceso a la justicia y contraviene lo dispuesto por el Código Civil del Estado de Tamaulipas.

El artículo 1303 del Código Civil del Estado de Tamaulipas establece lo siguiente:

ARTÍCULO 1303.- Cuando la ley exija determinada forma para un contrato, mientras que éste no revista esa forma no

será válido, salvo disposición en contrario; pero si la voluntad de las partes para celebrarlo consta de manera fehaciente, cualquiera de ellas puede exigir que se dé al contrato la forma legal.

*Dicho artículo se relaciona con lo dispuesto por los artículos 470 y 471 del Código Procesal Civil del Estado, esto en cuanto a que quien tenga necesidad de formalizar un acto jurídico, puede realizarlo; en el caso en concreto el A Quo deja de considerar que mi Representada solicitó la formalización del contrato de crédito celebrado sin forma con el Demandado; siendo necesario dotarlo de forma acorde al artículo 42 de la Ley del *****.*

Por tal motivo, la resolución recurrida materializa una evidente transgresión a la garantía de tutela judicial efectiva y al acceso a la justicia; sirve de aplicación y lectura el siguiente criterio de jurisprudencia:

Suprema Corte de Justicia de la Nación

Registro digital: 2002096

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Décima Época

Materias(s): Constitucional, Común

Tesis: II.8o.(I Región) 1 K (10a.)

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta.

Libro XIII, octubre de 2012, Tomo 4, página 2864

Tipo: Aislada

TUTELA JUDICIAL EFECTIVA. EL ACCESO A UN RECURSO EFECTIVO, SENCILLO Y RÁPIDO, ES CONSECUENCIA DE ESE DERECHO FUNDAMENTAL. (Se transcribe).

La tutela judicial efectiva significa, para cualquier titular de alguna situación jurídica subjetiva, la posibilidad de deducir ante los órganos jurisdiccionales las pretensiones necesarias para defensa y protección de sus derechos e intereses legítimos frente a cualquier conducta o actuación que pudiera lesionarlos; si en el caso en concreto mi Representada efectivamente dio cumplimiento a los requisitos para el trámite de la acción proforma en la vía sumaria, es evidente que la Resolución Recurrida impide



GUBIERNNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
SUPREMO TRIBUNAL DE
JUSTICIA
NOVENA SALA UNITARIA
CIVIL - FAMILIAR

un verdadero acceso a la justicia y por tanto, impide se tenga una adecuada tutela judicial efectiva. De ahí que resulte necesario se revoque la resolución recurrida para que en su lugar, se de trámite a la vía intentada por mi Representada."

--- **TERCERO. Estudio.** Los dos motivos de inconformidad expresados por el promovente *****, en su carácter de Apoderado Legal del ***** (*****), aquí apelante, se estudiarán de manera conjunta dada la relación estrecha que guardan entre sí, mismos que resultan **infundados** para revocar o modificar la resolución impugnada dictada en el Auto de veintiuno (21) de agosto de dos mil veinticuatro (2024), que Desechó de Plano la demanda de Juicio Sumario Civil sobre Otorgamiento y Firma de Escritura.-----

--- Previo al estudio de los alegatos hechos valer por el actor *****, veintiuno (21) de agosto de dos mil veinticuatro (2024), es importante precisar y destacar algunos datos esenciales del escrito inicial de demanda, lo que permitirá clarificar y entender la materia de la apelación, mismos que en lo que aquí interesa se transcriben a continuación:

"A. PRETENSIONES

A) *Se ordene el otorgamiento de escritura privada en donde se haga constar que el *****, otorgó un crédito al Acreditado, hoy Parte Demandada de conformidad con la Información contenida en el Documento Público denominado Estado de Cuenta Histórico y/o Ficha Técnica Jurídica, de acuerdo a lo dispuesto por los artículos 42 y 47 de la Ley del *****, con relación a los artículos 470 y 471 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Tamaulipas; asimismo, en términos del artículo 656 fracción V del Código Procesal del Estado de Tamaulipas, en caso de que el obligado*

se negare a firmar, el Juez lo ejecutará por éste, expresando que se otorgó en rebeldía.

B) La declaración judicial de reconocimiento de pago, según consta en el apartado de "Información Financiera" renglón "Saldo crédito" del cual se refleja en el saldo del crédito (SALDO CRÉDITO), ***** VSM (*****); y su equivalente de ***** (*****); es decir, que el Acreditado **no adeuda cantidad alguna por el crédito otorgado por el *****.**

C) Con la finalidad de realizar el otorgamiento de Documento Privado, se requiera a la Parte Demandada de exhibir la documental que acredite haber utilizado el crédito otorgado para comprar el inmueble señalado en el renglón "Domicilio" del apartado "Datos del Acreditado", de conformidad con el artículo 42 de la Ley del *****. En caso de negativa u oposición, el reconocimiento de los hechos expuestos en este escrito de demanda.

D) Se ordene la protocolización ante Notario Público, de la escritura privada referida en la pretensión señalada en el inciso A), ya que lo exigen los artículos 2294 y 2296 del Código Civil para el estado de Tamaulipas para su validez; lo anterior con la finalidad de que el ***** pueda inscribirla ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Tamaulipas y/o Registro Público de la Propiedad Inmueble y del Comercio del Estado de Tamaulipas.

Se hace del conocimiento a su Señoría que los gastos que se generen por los trámites para la emisión de la(s) escritura privada(s), así como para la inscripción de esta(s) y/o la sentencia del presente juicio ante las autoridades registrales, serán cubiertos por el ***** como parte del "Programa de Regularización de Escrituras 1972-20072.

B. PROCEDENCIA Y OBJETO DE LA DEMANDA EN VÍA SUMARIA CIVIL.

Esta demanda tiene como objeto formalizar el otorgamiento de crédito a la parte demandada, en los términos y condiciones que se desprenden del documento base de la acción denominado Estado de Cuenta Histórico y/o Ficha Técnica



GUBIERNOS DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
SUPREMO TRIBUNAL DE
JUSTICIA
NOVENA SALA UNITARIA
CIVIL - FAMILIAR

Jurídica; en ningún sentido esta demanda tiene por finalidad formalizar un contrato de compraventa.

De conformidad con el artículo 3 de la Ley del *****, el Instituto tiene por objeto administrar los recursos del Fondo Nacional de la Vivienda; el cual se constituye con las aportaciones recibidas de los patrones, y de los trabajadores.

En ese sentido, esta demanda pretende formalizar el crédito que en su momento se otorgó al trabajador, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 42 de la Ley del *****, esto es, el otorgamiento de un crédito para la adquisición de vivienda.

Al respecto, el artículo 470 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Tamaulipas, establece:

ARTÍCULO 470.- Se ventilarán en juicio sumario:

[...]

II.- Las demandas que tengan por objeto la firma de una escritura, la elevación de convenio a instrumento público o el otorgamiento de un documento:

Diversos Tribunales Colegiados, han coincidido en que la Vía Sumaria Civil es la vía y forma idónea para que el ***** pueda formalizar el otorgamiento de crédito para adquisición de vivienda, motivo por el cual, de manera análoga, pido se remita al contenido de las siguientes tesis aisladas:

Registro digital: 2009074

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Decima Época

Materias(s): Civil

Tesis: IIX 4o.C.36 C (10a.)

Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación.

Libro 18, mayo de 2015, Tomo III, página 240s

Tipo: Aislada

VÍA CIVIL SUMARIA. PROCEDE SI EL INFONA VIT DEMANDA LA ACCIÓN PROFORMA A FIN DE QUE EL DEMANDADO RECONOZCA UN CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE LÍNEA III (AUTOCONSTRUCCIÓN) CON INTERÉS Y SE CONSTITUYA UNA GARANTÍA HIPOTECARIA A SU

FAVOR (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE JALISCO). El artículo 669 del Código de Procedimientos Civiles del Estado dispone, entre otras cosas, que el juicio que tenga por objeto la constitución de una hipoteca deberá incoarse en la vía civil sumaria. Ahora bien, si el *****
mediante la vía ordinaria civil demanda la acción proforma y de manera subsidiaria solicita que el demandado reconozca otorgamiento de un crédito línea II (autoconstrucción) para que se formalice un contrato de apertura de crédito simple con interés y que el acreditado constituya una garantía hipotecaria a su favor, dicha vía es improcedente, porque la pretensión de la actora radica en que el demandado comparezca a elevar en escritura pública un contrato de crédito, y que para garantizarlo constituya a su favor, una hipoteca sobre el inmueble, reclamación que debe ejercerse por la vía sumaria.

CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL TERCER CIRCUITO.

Registro digital: 2005973

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Décima Época

Materias(s): Civil

Tesis: 1.4o.C.22 C (10a.)

Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación.

Libro 4, marzo de 2014, Tomo II, página 1799

Tipo: Aislada

*******. DEBE TRAMITAR ESCRITURACIÓN Y REGISTRO DE INMUEBLES ADQUIRIDOS POR SU CONDUCTO.**

El artículo 42 in fine de la Ley del *****
dispone que los contratos y operaciones en que el instituto trasmite la propiedad de inmuebles a los beneficiarios de los créditos que otorga, podrán hacerse constar en documentos privados, ante dos testigos, e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad que corresponda, con la constancia del registrador sobre la autenticidad de las firmas y la voluntad de las partes. La interpretación



GUBIERNO DE TAMAULIPÁS
PODER JUDICIAL
SUPREMO TRIBUNAL DE
JUSTICIA
NOVENA SALA UNITARIA
CIVIL - FAMILIAR

sistemática y funcional de este enunciado legal revela que, el legislador impone al instituto la obligación de asumir, mutatis mutandis, las funciones que corresponden ordinariamente a los notarios públicos en la elaboración y suscripción de las escrituras públicas de esos actos jurídicos, y en el procedimiento para su inscripción registral, con excepción de la fe pública para constatar la voluntad de las partes en la formación del acuerdo de voluntades y la autenticación de las firmas de los intervinientes en el acto, que se asignan al Registro Público de la Propiedad. Por tanto, el instituto tiene las siguientes obligaciones: redactar el contrato, con los requisitos previstos por las leyes aplicables; ponerlo a disposición de las partes, para su suscripción; recopilar en un expediente la documentación necesaria para la inscripción en el Registro Público de la Propiedad, con la habida en su poder, y la que incumba al adquirente, y para obtener esta última, debe entregarle previamente una comunicación escrita con la información clara, sencilla y adecuada, con la precisión de los documentos concretos que debe presentar y los actos que le correspondan, las disposiciones legales de las que deriven tales exigencias, y la motivación correspondiente, el otorgamiento de un plazo razonable para la recabación y el cumplimiento, así como la prevención de que su contumacia o negligencia podrá ser motivo de dilación de los trámites, en su perjuicio; a continuación, debe presentar la documentación completa al Registro Público de la Propiedad, para su revisión, y una vez que sea aceptada, tramitar, ante el funcionario competente, la fijación de una fecha y hora determinadas, para la ratificación de las voluntades de las partes y la autenticación de firmas; después de esto, dará seguimiento al procedimiento registral, para que no sufra dilaciones injustificadas, hasta

concluir con la inscripción y la entrega de los testimonios de la escritura y su registro, de las copias certificadas conducentes o, en general, de las constancias que procedan. Los fundamentos y motivos en que se sustenta esta interpretación jurídica, se enuncian enseguida, sucintamente. La ley no impone expresamente estas obligaciones, pero sí devienen de la naturaleza jurídica de la institución. La ley corresponde al derecho social, y dentro de éste a las disciplinas del derecho del trabajo y de la seguridad social, en donde las dudas sobre interpretación o aplicación, deben resolverse a favor del grupo social protegido. Esta ley es reglamentaria de la fracción XII del apartado A del artículo 123 constitucional, donde se consagra el derecho fundamental de los trabajadores a la vivienda, y se proporcionan bases constitucionales para darles acceso a una vivienda digna y barata. Esta ley es el primer instrumento jurídico ordinario, para cumplir esa finalidad, y en esa dirección va todo su articulado, al declararla de utilidad social y al instituir un organismo de servicio social, el otorgamiento de exención de impuestos, derechos y contribuciones a la adquisición de las viviendas, fijar como avalúo el precio de la venta, y extender estos beneficios a las garantías e inscripciones necesarias, con énfasis en que no deben exigirse trámites adicionales de registro, etcétera. Todas estas medidas hacen patente el propósito de optimizar el cumplimiento del imperativo constitucional de abaratar al máximo posible la vivienda para los trabajadores, lo que da una pauta hacia la inclinación interpretativa del precepto investigado. Más todavía, la disposición que se interpreta no viene desde el texto original de la ley, sino que fue adicionada en el año de 1981, para evitar el encarecimiento de la vivienda con los gastos notariales, de manera que si la interpretación del precepto examinado llevara a dejar la carga de los trámites de escrituración y registro a los adquirentes de los bienes, se haría nugatoria ostensiblemente la finalidad de la reforma, porque los



GUBIERNO DE TAMAULIPÁS
PODER JUDICIAL
SUPREMO TRIBUNAL DE
JUSTICIA
NOVENA SALA UNITARIA
CIVIL - FAMILIAR

*trabajadores adquirentes de viviendas de interés social carecen comúnmente de los conocimientos necesarios para esos trámites, y de tiempo para realizarlos, por lo que se verían precisados a acudir a los servicios de supuestos o reales expertos, con costos económicos semejantes, iguales o hasta mayores al monto de los gastos y honorarios de la función notarial, con el riesgo de hacer erogaciones inocuas, por engaño o impericia de quienes los auxiliaran. **Así pues, si el Fondo de la Vivienda y el instituto que lo administra fueron creados para realizar una función tuitiva de los intereses de los trabajadores, no deben escatimar esfuerzos para el cumplimiento de ese objetivo primordial, con actitudes elusivas y evasivas de las obligaciones inherentes, toda vez que, además, cuentan con posibilidad de hacerlo, pues el Estado dotó al organismo de una ley ad hoc para ese efecto, creó una organización destinada a su aplicación, y lo provee de un presupuesto, lo que permite contar con personal profesional destinado a la optimización de su cometido.** Por lo tanto, la concatenación de los elementos anteriores permite inferir que en el mandamiento imperativo del legislador quedó comprendida la obligación del instituto de optimizar el cumplimiento del mandato constitucional de abaratar al máximo posible la vivienda para los trabajadores, imponiendo al instituto la carga de los trámites de escrituración e inscripción registral, en las funciones que ordinariamente corresponden a los notarios públicos. Entonces la obligación del instituto no se reduce a la celebración de los contratos privados que sirven como título de propiedad, sino que adquiere la calidad de asesor o consultor jurídico, pues debe brindar asesoría legal al trabajador que a él acude, atenderlo con profesionalismo, informarle sobre las exenciones, beneficios fiscales y trámites administrativos, así como la etapa del procedimiento en que se encuentra el trámite registral, atender lo relativo al pago de impuestos y derechos*

generados por la operación celebrada y corroborar que esa documentación se encuentre debidamente integrada para que no exista oposición del Registro Público para su inscripción.

CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Al ser indudable que las pretensiones de mi representada radican en formalizar el otorgamiento del crédito para la adquisición de vivienda, es motivo por el cual se debe dar trámite al presente procedimiento, por así corresponder conforme a derecho.

Sustentan esta demanda los siguientes antecedentes, hechos y preceptos de derecho.

C. ANTECEDENTES DEL CRÉDITO

*1. El Instituto cuenta con atribuciones para otorgar diversos tipos o líneas de crédito, descritos en el artículo 42 de la Ley del ***** , tales como la Línea dos, consistente en el otorgamiento de créditos a los acreditados para la adquisición en propiedad de habitaciones o suelo.*

*2. Por razones históricas, existe un rezago y falta de formalización en los actos jurídicos que ha celebrado el ***** con sus acreditados, por tal motivo, con la finalidad de consolidar la certidumbre patrimonial de los acreditados, el Instituto desarrolló y continúa mejorando el Programa de Regularización de Escrituras 1972-2007 para procesar los casos de créditos originados en ese periodo que requieren atención especial. Precisamente, con motivo del rezago histórico referido, es que el ***** ha recibido diversas recomendaciones por parte de la Comisión Nacional de Derechos Humanos.*

Recomendación que sentó las bases del Programa denominado "Programa de Regularización de Escrituras 1972-2007.

En ese sentido, a través de esta demanda es que se busca allegar a los acreditados, de un medio para dar formalidad a los actos que hacen constar el otorgamiento del crédito respectivo y en su caso, de aquellos créditos que no hayan sido pagados en su totalidad, la constitución de la garantía hipotecaria en



GUBIERNO DE TAMAULIPÁS
PODER JUDICIAL
SUPREMO TRIBUNAL DE
JUSTICIA
NOVENA SALA UNITARIA
CIVIL - FAMILIAR

favor del Instituto y en su caso, la constitución simultánea de la misma, con motivo del pago de los créditos concedidos.

D. HECHOS DEL OTORGAMIENTO DEL CRÉDITO.

*1. EL ***** , tiene atribución para otorgar créditos; cuando el crédito es solicitado en línea dos, de conformidad con el artículo 42 fracción II de la Ley del ***** , establece que será para la adquisición en propiedad de inmuebles destinados para habitación.*

*Asimismo, la forma y requisitos para el otorgamiento del crédito encuentran su fundamento en lo dispuesto por el artículo 47 de la Ley del ***** , y las Reglas para el otorgamiento de créditos a los trabajadores derechohabientes del ***** , las cuales se publican en el Diario Oficial de la Federación. Antecedente que se solicita se tenga expuesto como **HECHO PÚBLICO Y NOTORIO** por constar en la página electrónica Oficial de Internet del Diario Oficial de la Federación.*

*2. El ***** otorgó a la hoy Parte Demandada, un crédito en la línea dos, de conformidad con el artículo 42 fracción II de la Ley del ***** , el cual fue otorgado bajo las REGLAS PARA EL OTORGAMIENTO DE CREDITOS A LOS TRABAJADORES DERECHOHABIENTES DEL ***** aplicables al año de su otorgamiento; crédito al cual la demandada ha dado un cumplimiento parcial, esto es, ha cumplido parcialmente su obligación de pago Hecho que se desprende del Anexo B de la presente demanda, atendiendo los términos y condiciones señalados en el Estado de Cuenta Histórico y/o Ficha Técnica, en particular, en el apartado de Información Financiera. Términos y condiciones del otorgamiento cuyas generalidades son las siguientes:*

A. Fecha en que se otorgó el crédito: 20/09/1999

*B. Monto por el cual fue otorgado el crédito: \$******

*C. Saldo del crédito (pendiente de pago): \$**

D. Domicilio destinado para vivienda (objeto del crédito):

E. Plazo, fechas y montos para cubrirlo: i) Plazo para cubrirlo 30 años; ii) Pago Bimestral; ii) Fechas de cobro de aplicables de manera bimestral.

*F. Quienes participaron en el otorgamiento del crédito. El ***** por medio de representante legal y la hoy Parte Demandada.*

*3. De conformidad con las REGLAS PARA EL OTORGAMIENTO DE CRÉDITOS A LOS TRABAJADORES DERECHOHABIENTES DEL ***** aplicables al año del otorgamiento, se recabó diversas documentales para efecto de conceder el crédito al Acreditado, hoy demandado; dicha documental, integra la información del Estado de Cuenta Histórico y/o la Ficha Técnica Jurídica.*

*Para efectos de dar cumplimiento al artículo 470 y 71 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Tamaulipas, se adjunta al presente el documento a formalizar; precisando que su contenido, por acuerdo de voluntad de las partes, podrá ser modificado (**Anexo C**).*

*4. El ***** recibió el pago de la totalidad del crédito otorgado según se desprende del apartado de información financiera del Estado de Cuenta Histórico y/o Ficha Técnica Jurídica— documento del cual se identifican, entre otros datos: la **i)** Fecha de Transacción; **ii)** Clave de Transacción; **iii)** Periodo de Pago; **iv)** Origen, y; el **v)** Importe de Transacción.—; por lo tanto, al día que se presenta esta demanda, se refleja en el saldo del crédito: (**SALDO CRÉDITO**), ***** **VSM** (*****), **y su equivalente de \$******* (*****), **a cargo del Acreditado; es decir, no adeuda cantidad alguna por el crédito otorgado por el *****.***

*5. Con base en la mejor información disponible que tiene el ***** , en sus archivos no localizó la escritura privada que se debió elaborar por dicho organismo; sin embargo, para tener certeza de la existencia del inmueble materia del otorgamiento del crédito, mi Representada ingresó una solicitud al Instituto Registral y Catastral del Estado de Tamaulipas para obtener la información registral respectiva; con motivo de no contar con el mismo al momento de presentar la demanda se exhibe como **Anexo D**, el "Acuse de la solicitud de certificado informativo" el cual será presentado una vez obre en poder del suscrito.*



GUBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
SUPREMO TRIBUNAL DE
JUSTICIA
NOVENA SALA UNITARIA
CIVIL - FAMILIAR

Para tales fines, sirven de apoyo lo contemplado por los artículos 580 y 581 fracción II del Código Federal de Procedimientos Civiles, en relación con lo dispuesto por los artículos 226 y 227 del Código de Procedimientos Civiles del estado de Tamaulipas.

*Por tal motivo, el ***** solicita se le tenga demandado al Acreditado referido en virtud de la presente, ejerciendo la acción planteada en cumplimiento del Programa de Regularización de Escrituras 1972-2007, con la finalidad de que se emita la escritura privada, únicamente para efecto de hacer constar el otorgamiento del crédito para la adquisición de vivienda.*

--- En atención a lo anterior, resulta conveniente precisar que un **ACTO JURÍDICO**, es la declaración o manifestación de voluntad entre dos o más personas, sancionada por el derecho, destinada a producir efectos jurídicos queridos por su autor o por las partes, que pueden consistir en crear, modificar, transferir, transmitir o extinguir derechos y obligaciones; como sucede en el presente caso concreto, toda vez que es el mutuo consentimiento de las partes lo que perfecciona a los contratos, obligando a las partes, no sólo a cumplir con lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias, según la naturaleza del acto, conforme a la buena fe, al uso o a la ley.-----

--- En atención a lo anterior, no hay que olvidar, que el objeto, motivo o fin de los contratos son el bien que el obligado debe dar, hacer o no hacer, el cual debe existir en la naturaleza, ser determinado o determinable en cuanto a su especie, y estar en el comercio, pues, en los contratos conforme a su forma cada uno de los intervinientes se obligó en la manera y términos que aparezca que quiso obligarse,

sin que para su validez se requieran formalidades determinadas, ya que la voluntad de ambas partes consta de manera fehaciente en dicho acto jurídico bilateral recíproco, por lo que se debe exigir el cumplimiento del contrato con la persona o personas que intervinieron legalmente en dicho acto jurídico y no con quien quiera a su arbitrio alguna de las partes, pues no tendría razón de ser que una tercera persona ajena al acto jurídico obtenga un beneficio o perjuicio por el incumplimiento o cumplimiento de algo en el que no tomó participación ni haber adquirido obligación legal alguna, en virtud que los documentos relativos al contrato escrito debe ser firmado por la persona que aceptó esa obligación, conforme lo establecen los artículos 1023, 1255, 1256, 1257, 1259, 1260, 1263, 1265, 1266, 1269, 1294, 1295, 1302, 1303, 1305 y 1307 del Código Sustantivo Civil.-----

--- Ahora bien, a toda demanda inicial sea cual sea la acción que se pretenda ejercitar, en el caso que nos ocupa, se trata de un Juicio Sumario Civil de Otorgamiento y Firma de Escritura, por lo que en atención a ello y al tipo de acción, la parte actora tiene la carga y obligación procesal jurídica de adjuntar o acompañar a su escrito inicial de demanda el documento o documentos privados o públicos fundatorios base de la acción en términos de los artículos 247 y 248 del Código de Procedimientos Civiles, o en su defecto y de no existir alguno de los documentos antes citados que con posterioridad se logre obtener, se exhibirán o se aportarán conforme a lo establecido en el artículo 249 del citado ordenamiento legal, si así lo conviniere la parte interesada jurídicamente; de ahí, que para poder determinar la admisión, registro y radicación del expediente correspondiente, es necesario y esencial **la exhibición del documento privado que se**



GUBIERNNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
SUPREMO TRIBUNAL DE
JUSTICIA
NOVENA SALA UNITARIA
CIVIL - FAMILIAR

pretenda que la parte demandada otorgue la escritura y firma reclamada por el actor del juicio; además de que para la procedencia de la demanda del Juicio Sumario Civil de Otorgamiento y Firma de Escritura interpuesta por *****, como Apoderado Legal (*****), por lo cual debe justificar y demostrar plena y legalmente con eficacia jurídica los siguientes elementos:

1. La existencia de un contrato informal en el que el demandado se hubiere obligado a otorgar la escritura.
2. Que se haya pagado lo pactado en el contrato.
3. Que la parte demandada se rehúse a darle la forma requerida por la ley.

--- En ese orden de ideas, procede precisar que los motivos de inconformidad vertidos por el recurrente, con forme a la causa de pedir, se analizan conjuntamente dada la relación estrecha que guardan entre sí, mismos que en síntesis refiere que el juzgador indebidamente en la resolución combatida consideró que no se dio cumplimiento a la prevención que se le hiciera por auto de trece (13) de agosto de dos mil veinticuatro (2024), al afirmar el juzgador que **no se exhibió el documento en el que se acredite la voluntad de las partes**, al señalar que debió el inconforme haber acompañado el documento que se pretende formalizar; insistiendo el inconforme, que para ello exhibió el documento idóneo que justifica sus pretensiones demandadas consistente en la Ficha Técnica Jurídica y/o Estado de Cuenta Histórico, adminiculado con el formato relativo al Contrato de Otorgamiento de Crédito.-----

--- Dichos alegatos en su conjunto, como se adelantó son **infundados**.-----

--- Así se estiman, en atención a que el juzgador para resolver el desechamiento de plano de la demanda sobre Juicio Sumario Civil de Otorgamiento y Firma de Escritura, promovido por *****, en su carácter de Apoderado Legal del ***** (*****), se apoyó en la determinación pronunciada mediante **auto de trece (13) de junio de dos mil veinticuatro (2024)**, localizable en la **página 73 del Folio Preventivo**, en el que acordó entre otras disposiciones legales, lo siguiente:

“--- En la Ciudad y puerto de Altamira, Tamaulipas, a (13) trece días del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2024).

*--- Por recibido el anterior escrito de cuenta, signado por el ciudadano LICENCIADO ***** en su carácter de Apoderado del *****, por medio del cual comparece a promover JUICIO SUMARIO CIVIL SOBRE ACCIÓN PROFORMA PARA EL OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA en contra la C. *****, por lo que una vez que ha sido analizada su demanda, y en razón de que de la misma se advierte que pretende la interposición de la acción proforma para el otorgamiento y firma de una escritura prevista en el numeral 470 en su fracción II del Código de Procedimientos Civiles del Estado y en razón que del capítulo de prestaciones se desprende que reclama la declaración judicial de reconocimiento del otorgamiento del crédito por parte del ***** y en su momento el otorgamiento de una escritura privada en donde se formalice el referido crédito otorgado a efecto de que pueda ser protocolizado ante Notario Público de acuerdo a las formalidades que establecen los numerales 2294 y 2296 del Código Civil del Estado que establece los requisitos de forma para la constitución de una hipoteca, es por lo cual la demanda resulta ambigua, ya que por una parte refiere que solicita esta acción para formalizar el otorgamiento de una escritura privada y por otra parte solicita la protocolización de las constancias del juicio para el efecto de constituir una hipoteca, por lo que se le previene para que en el término de*



GUBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
SUPREMO TRIBUNAL DE
JUSTICIA
NOVENA SALA UNITARIA
CIVIL - FAMILIAR

tres días aclare la acción que intenta, así como sus pretensiones y de ser el caso de intentar la acción proforma para el otorgamiento de una escritura, deberá de exhibir el contrato privado o informal del cual se pretende su formalización, apercibido que de no hacerlo se desechará de plano su promoción.

--- Lo anterior con fundamento en lo dispuesto por los artículos 2°, 4°, 22, 36, 40, 61, 63, 105, 108, 248 y 252 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado de Tamaulipas.

--- Notifíquese....”.

--- Por lo cual, el promovente *****, Apoderado Legal del Instituto del (*****), mediante escrito recibido en la oficialía común de partes de los juzgados civiles en fecha dieciséis (16) de agosto de dos mil veinticuatro (2024), visibles en las **fojas 89 a la 92 del Folio Preventivo**, a fin de dar cumplimiento a la prevención efectuada, precisa entre otras cuestiones el inconforme, que su pretensión de demanda de acción proforma en la vía sumaria civil es para que se otorgue un documento privado informal del cual pretende su formalización, mismo que integra el Anexo “C”, respecto de lo cual el juez de primer grado sostuvo correctamente que con dichas manifestaciones expuestas por el actor, no se da cumplimiento a la prevención efectuada por auto de trece (13) de junio de dos mil veinticuatro (2024), pues aunque refiere que lo que pretende es entablar la acción proforma en la vía sumaria civil para que se otorgue el documento privado, anexando para ello el Anexo “C”), ya que se que trata de un formato de escritura privada relativa al reconocimiento de un otorgamiento de crédito, sin que de misma se advierta el acuerdo de voluntades respecto del acto jurídico informal para que se lleve a cabo dicha acción proforma, ya que para ello es necesario la exhibición de un documento del que se pueda apreciar

la voluntad de las partes para realizar el acto jurídico conforme lo dispone el artículo 248 fracción I del Código Adjetivo Civil, sosteniendo su determinación en lo que aquí interesa, en la consideración siguiente:

...”... , ya que por una parte refiere que solicita esta acción para formalizar el otorgamiento de una escritura privada y por otra parte solicita la protocolización de las constancias del juicio para el efecto de constituir una hipoteca, por lo que se le previene para que en el término de tres días aclare la acción que intenta, así como sus pretensiones y de ser el caso de intentar la acción proforma para el otorgamiento de una escritura, deberá de exhibir el contrato privado o informal del cual se pretende su formalización, apercibido que de no hacerlo se desechará de plano su promoción.”

--- Al respecto, esta Alzada, al realizar un minucioso análisis tanto del escrito de demanda, anexos, promociones, constancias y actuaciones que integran el presente folio, de los mismos se advierte en lo que interesa, la existencia de una Copia Certificada que acompañó el promovente a su escrito inicial de demanda consultable en las **páginas 14 a la 39 del presente Folio Preventivo Folio**, relativa al Poder Limitado que otorga el profesor Rogelio Castro Vázquez, en su carácter de Secretario General y Jurídico del ***** , a favor del promovente Licenciado ***** y otros profesionistas, la Certificación de Adeudos, expedida por el Licenciado ***** , relacionada con una Ficha Técnica Jurídica con el nombre de ***** , visible en las **fojas 40 a la 42 de dicho del Folio Preventivo**, así como documentales en copia simple sobre dos convenios modificatorios de contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, el primero al parecer firmado por *****; y el segundo firmado al parecer por ***** , localizables en las



GUBIERNNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
SUPREMO TRIBUNAL DE
JUSTICIA
NOVENA SALA UNITARIA
CIVIL - FAMILIAR

páginas 54 a la 59; y 61 a la 67 del citado Folio Preventivo; y una documental simple de convenio que dice el inconforme celebró con un trabajador y/o acreditado, sin alcance y utilidad convictiva para sus pretensiones, mismo que obra en las **fojas 68 a la 71 del Folio Preventivo.-----**

--- De dicho análisis jurídico, esta Alzada no advierte en forma alguna el documento apto e idóneo para la realización del otorgamiento de escritura y firma que pretende el recurrente, al no existir material ni jurídicamente en autos el pretendido contrato privado informal, ya que la acción de otorgamiento de escritura tiene por objeto lograr que el contrato celebrado sin las formalidades exigidas por la ley se le dé la forma requerida por parte del actor respecto de la propiedad del demandado sobre el bien objeto del contrato de compraventa para que en su momento el contrato se eleve a la categoría de escritura pública, es por ello, que al accionante le corresponde acreditar la existencia del contrato que celebró con la parte demandada y que ésta se rehúsa a darle la forma requerida por la ley.-----

--- Por lo que de todo lo anterior, no es verdad como lo refiere el apelante que el documento idóneo con el que dice justificó sus pretensiones demandadas haya anexado el formato relativo al Contrato de Otorgamiento de Crédito, mismo que ni de los documentos fundatorios ni tampoco de autos se advierte que haya exhibido tal documento, del que se desprenda igualmente la voluntad de las partes para celebrarlo, por lo cual no se le puede tener al inconforme por dando cumplimiento al citado auto de trece (13) de junio de dos mil veinticuatro (2024), de ahí que el juez de primer grado estuvo en lo correcto legalmente al hacer efectivo el apercibimiento que se le hizo en el mismo proveído a dicho apelante,

al no haber cumplido en exhibir tal documento privado materia de su acción.-----

--- De ahí que como determinó el juez natural, para estimar que el actor inconforme no dio cumplimiento a dicho auto de prevención al no **exhibir el documento con el cual se acredite tanto la existencia del contrato, como la voluntad de las partes por ser propio de la vía sumaria intentada**; sin que tal decisión jurídica contravenga lo establecido por el numeral 1303 y 1305 del Código Civil, como lo pretende hacer valer el apelante, pues la formalización del otorgamiento del crédito y la ficha técnica que refiere pretender, de ninguna manera acredita la voluntad consensual del supuesto deudor para contratar el crédito, aún y cuando manifieste el mencionado recurrente, que la procedencia de la vía y acción planteada tiene sustento en la Tesis Aislada con Registro Digital 2009074, de la cual no se soslaya, que la misma como lo razonó el juez de primera instancia, denota hipótesis diversas a las que propone en su demanda el promovente inconforme, **al versar sobre un otorgamiento de escritura pública y una constitución de hipoteca**; máxime que dicha tesis es nada mas orientadora, mas no de observancia obligatoria; de ahí, lo **infundado** de los motivos de inconformidad analizados vertidos por el disconforme.-----

--- Así se considera, en virtud de que como se citó inicialmente, los elementos constitutivos de la acción consisten en el **documento privado o público (contrato)** no se encuentra acreditado en la presente demanda porque la parte actora no lo exhibió como **Contrato Base de la Acción proforma**, por lo que ante la falta de dicho documento base de la acción y la falta de la voluntad del deudor en el acto jurídico, fue por lo que declaró el juzgador atinadamente



GUBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
SUPREMO TRIBUNAL DE
JUSTICIA
NOVENA SALA UNITARIA
CIVIL - FAMILIAR

desechar de plano la admisión a trámite de la demanda instada por el actor sobre otorgamiento y firma de escritura, en un Contrato de Compraventa y Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria, sin haberlo exhibido, además que la Acción Proforma u Otorgamiento de Escritura, únicamente es para el caso de un contrato privado de compraventa, al que le falta la forma prescrita por la ley.-----

--- Toda vez que no es verdad que dentro de los anexos de los documentos fundatorios de la acción exista el documento apto e idóneo para tal efecto, pues como ya quedó asentado y precisado, dicho documento privado y voluntad del deudor en el acto jurídico consensual, son elementos imprescindibles para la procedencia de la admisión y tramitación de la acción ejercitada por el actor inconforme entre otros elementos; ello, con independencia de que como lo refiere el inconforme en sus alegatos que en su escrito inicial de demanda se le hizo del conocimiento del juzgador haberlo exhibido por ser el documento que resulta idóneo para acreditar las pretensiones demandadas.-----

--- Lo anterior, no obstante que de autos obren una copia simple los dos convenios modificatorios de contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, mismos que carecen de valor legal alguno al no reunir lo establecido en los artículos 324, 325, 392 y 397 del Código Adjetivo Civil, por lo cual se reafirma lo **infundado** de las inconformidades vertidas por el apelante, aquí estudiadas; ante la determinación realizada por el juzgador para **Desechar de Plano** el escrito inicial de demanda, instada por el promovente *****.-----

--- Lo anterior, tomando en cuenta que el ***** como parte procesal en un juicio jurídico, también tiene en términos del artículo

273 del Código Procesal Civil, la carga probatoria y la obligación de justificar y acreditar con el documento apto e idóneo público o privado el acto jurídico consensual mediante el cual acude a juicio a promover mediante su apoderado legal la acción sobre Otorgamiento de Escritura y Firma respecto de un posible Contrato de Compraventa, puesto que al no existir material ni jurídicamente tal documento idóneo, es lógico que nadie puede vender lo que no es de su propiedad, tal y como lo dispone el artículo 1600 del Código Sustantivo Civil, con independencia de que dicho documento público o privado esté o no registrado, además de no existir en auto tampoco el Certificado Informativo del antecedente registral de la finca respectiva, adjunto a los documentos que exhibió el actor disconforme para acreditar su acción.-----

--- Por lo que, en tales condiciones y circunstancias, esta Autoridad de Segundo Grado, comparte las consideraciones adoptadas por el juez de primera instancia para resolver como lo hizo en el auto impugnado, toda vez que al incumplir el actor con la referida prevención dentro del término legal que se le impuso y no combatir frontalmente tal consideración total, es por lo que debe subsistir y seguir rigiendo en sus términos la resolución combatida.-----

--- Bajo las consideraciones que anteceden, y de conformidad con lo dispuesto por el artículo 926 del Código de Procedimientos Civiles; ante lo **infundado** de los motivos de inconformidad expresados por el apelante, lo que procede es confirmar la resolución recurrida.-----

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

--- **PRIMERO.** Los agravios expuestos por el promovente ***** , en su carácter de Apoderado Legal del ***** (*****), en contra de la resolución impugnada dictada en el auto de veintiuno



GUBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
SUPREMO TRIBUNAL DE
JUSTICIA
NOVENA SALA UNITARIA
CIVIL - FAMILIAR

(21) de agosto de dos mil veinticuatro (2024), que Desechó de Plano la demanda de Juicio Sumario Civil sobre Otorgamiento y Firma de Escritura, pronunciado dentro del Folio Preventivo Número *****, promovida en contra de ***** , ante la Jueza Primero de Primera Instancia Civil del Segundo Distrito Judicial en el Estado, con residencia en Altamira, Tamaulipas; resultaron **infundados**.-----

--- **SEGUNDO.** Se confirma la resolución impugnada, a que hace mérito el resolutivo que antecede.-----

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

--- Así lo resolvió y firma la Ciudadana Licenciada Omeheira López Reyna, Magistrada de la Novena Sala Unitaria en Materias Civil y Familiar, que actúa con la Licenciada Beatriz Adriana Quintanilla Lara, Secretaria de Acuerdos, quien autoriza y da fe.

Lic. Omeheira López Reyna.
Magistrada

Lic. Beatriz Adriana Quintanilla Lara.
Secretaria de Acuerdos.

Enseguida se publicó en la lista del día. Conste.
L'OLR/L'BAQL/MMG.

El Licenciado (a) MARTÍN MESINOS GUTIÉRREZ, Secretario Proyectista, Adscrito a la Novena Sala Unitaria 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 Diez (10), dictada el Doce (12) de Febrero de Dos Mil Veinticinco (2025), por el Magistrada Omeheira López Reyna, constante de Treinta y Tres (33) 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 2025 del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 08 de mayo de 2025.