

----- **NÚMERO: 097 (NOVENTA Y SIETE).**-----

----- **Ciudad Victoria, Tamaulipas, a quince de marzo de dos mil dieciocho.**-----

----- **V I S T O** para resolver el Toca número 097/2018, relativo al recurso de apelación interpuesto por la parte actora, contra la sentencia de fecha dieciocho de diciembre del año dos mil diecisiete, dictada dentro del expediente número \*\*\*\*\* , correspondiente al Juicio Sumario Civil sobre Otorgamiento y Firma de Contrato de Compraventa promovido por \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* en contra de

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* , ante el Juzgado

Cuarto de Primera Instancia de lo Civil del Segundo Distrito

Judicial, con residencia en Altamira, Tamaulipas; y, ----

----- **R E S U L T A N D O :** -----

----- **PRIMERO.-** Por escrito de fecha diecinueve de junio del año dos mil diecisiete, \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , ocurrió ante la Jueza *A quo* a demandar, en la vía sumaria de

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* , lo

siguiente:-----

*...A).- El otorgamiento y firma del contrato de compraventa en la forma prevista por la ley, ante el Notario Público que oportunamente designare en el momento procesal oportuno.*

*B).- Como consecuencia se ordene su Inscripción ante el Instituto Registral y Catastral en el Estado.*

*C).- El pago de los gastos y costas del presente juicio.*

----- La Jueza de Primera Instancia, por auto del día cuatro de agosto del año dos mil diecisiete, dio entrada a la demanda en la vía y forma propuesta y, con las copias de la misma, ordenó emplazar a la parte demandada para que la contestara dentro del término de ley, lo cual no hizo, por lo que mediante auto de seis de septiembre de dos mil diecisiete se declaró la rebeldía, conforme lo establecido en el artículo 268 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Tamaulipas.-----

----- Establecida la *litis*, se continuó con la substanciación del juicio por sus demás trámites legales y, con fecha dieciocho de diciembre del año dos mil diecisiete, la Jueza de Primera Instancia dictó la sentencia correspondiente, la cual concluyó con los siguientes puntos resolutivos: -----

*...PRIMERO.- La parte actora no acreditó los elementos de su Acción y la parte Demandada no dió contestación a la demanda, en consecuencia; SEGUNDO.- Se declara IMPROCEDENTE el presente JUICIO SUMARIO CIVIL SOBRE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO, promovido por la C. \*\*\*\*\**

*\*\*\*\*\**

*\*) TERCERO.- Se absuelve a los demandados de las prestaciones reclamadas por la parte actora; CUARTO.- Tomando en consideración que la presente Sentencia es en esencia de aquellas que en se consideran como puramente declarativas y tomando en cuenta que no se advierte, dolo ni mala fe por parte de ninguno de los contendientes no se hace especial condenación a pago de gastos y costas, a ninguna de las partes, lo anterior en términos de los artículos 130 y 131 del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado; NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.-*

----- Inconforme con la sentencia anterior, la parte actora interpuso recurso de apelación, mismo que fue admitido en efecto devolutivo por auto del día veintitrés de enero del año dos mil dieciocho, y del cual correspondió conocer por turno a esta Sala Colegiada, la que, a través de su Presidencia, radicó el presente Toca en fecha seis de marzo del presente año y turnó, para la elaboración del proyecto de resolución, al Magistrado Adrián Alberto Sánchez Salazar.-----

----- **SEGUNDO.**- La parte apelante expresó en concepto de agravios el contenido de su memorial de ocho hojas, de fecha diecinueve de enero del año dos mil dieciocho, que obra agregado a los autos del presente Toca en la foja cinco a la doce, agravios a que se refieren los razonamientos que se expresan en el siguiente capítulo de consideraciones.- La contraparte no contestó los conceptos de inconformidad dentro del término que se le concedió para tal efecto; y, -----

----- **C O N S I D E R A N D O:** -----

----- **PRIMERO.**- Esta Primera Sala Colegiada en materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia del Estado de Tamaulipas es competente para conocer y resolver del presente recurso de apelación, conforme a lo dispuesto por los artículos 104, fracción II y 116, fracción III, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 104 y 106, fracción I, de la Constitución Política local; 20, fracción II, 26 y 27 de la Ley

Orgánica del Poder Judicial del Estado, artículos 926 y 947 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, y Punto Cuatro, inciso b), del Acuerdo General del 31 de marzo de 2009, emitido por el Pleno del Supremo Tribunal de Justicia del Estado y publicado en el Periódico Oficial de la entidad de fecha 7 de abril de 2009.-----

----- **SEGUNDO.-** Los conceptos de agravio expresados por la apelante consisten, en su parte medular, en lo que a continuación se transcribe: -----

#### **AGRAVIOS**

**UNICO.-** *Me causa agravio el CONSIDERANDO SEXTO DE LA SENTENCIA DICTADA DENTRO DEL PRESENTE JUICIO, dado que en forma infundada LA JUEZ CUARTO DE LO CIVIL DEL SEGUNDO DISTRITO JUDICIAL EN EL ESTADO interpreta el artículo 1682, del código civil vigente en el Estado, pues afirma literalmente en la sentencia recurrida lo siguiente:*  
(SE TRANSCRIBE)

**EN EFECTO RESULTA INFUNDADA Y ME CAUSA AGRAVIOS** *el considerando SEXTO de la sentencia dictada en términos de los artículos 273, 274, 392, del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado de Tamaulipas, porque el Juez Aquo, APLICO UN CRITERIO INFUNDADO y además, no obstante que decreto que la Vía era procedente, valoro las pruebas dándoles valor probatorio y que estas no fueron objetadas, y se desahogaron legalmente la autoridad resolutora NO ANALIZO en forma correcta la probanza consistente en el contrato de promesa de venta como documento base de la acción, ni el comprobante de pago que acredita que se liquidó el bien inmueble materia de la demanda, incumpliendo la Juez en términos del artículo 392 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, con lo establecido en la ley que a la letra dice:*

*“El juez hará el análisis y valoración de las pruebas rendidas... debiendo además observar las reglas especiales que la ley fije”.*

*Y en el caso concreto el Juez afirmo infundadamente que*

no quedo acreditado en autos que los demandados tuvieran el poder jurídico para transmitir el dominio del inmueble trasmitiendo únicamente la posesión en consecuencia no pueden ordenarse el otorgamiento y firma en escritura pública ya que el derecho de propiedad del bien inmueble materia de la compraventa debe estar inscrito en el Registro Público de la Propiedad, , con lo cual se cumplen las características de la inscripción registral que dotan de certeza jurídica al derecho de propiedad producto de la celebración de un contrato de compraventa privado.

**ME CAUSA AGRAVIO Y RESULTA INFUNDADO** Dicho criterio que aplica la Juez en forma incorrecta, toda vez que contraviene lo establecido por el artículo 470 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el estado de Tamaulipas, que señala clara y literalmente: (SE TRANSCRIBE)

De lo que se infiere que los supuestos jurídicos que describe la ley en su artículo 470 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado de Tamaulipas, de manera alguna se establece el criterio aplicado por el juez, De ahí que resulte infundado lo señalado POR el Juez Aquo. Puesto que en sus resolutivos Segundo Tercero Cuarto y Quinto ESTABLECE que se han cubiertos los requisitos de la procedencia de la acción, lo cual contradice lo expuesto por el considerando Sexto de la sentencia la cual me causa agravios. Toda vez que de las probanzas aportadas por la suscrita estas fueron valoradas debidamente en términos de los artículos 273, 274, del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, Sin que existiera oposición a las mismas por parte de los demandados.

Puesto que el caso concreto se acredito de manera plena la voluntad de las partes para celebrar el contrato de promesa de venta lo cual se acredito debidamente con la prueba documental consistente en el contrato de promesa de venta, resultando obvio que cualquier de las partes pueda pedir que se dé al contrato la forma exigida por la ley, que en este caso los obligados se negaron a extender el documento correspondiente del acto jurídico realizado de manera informal, pues en el caso concreto quedo demostrado, el precio pactado sea cierto y en dinero con las probanzas exhibidas consistentes en las documentales de cuenta las cuales no fueron objetadas, quedando comprobado el elemento constitutivo para que pueda elevarse a escritura pública. Dado que el artículo 1583 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado claramente señala:

*“...la compraventa se perfecciona por las partes por el solo acuerdo de las mismas. Sobre el bien y su precio.....”*

*Resultando improcedente el criterio aplicado por el Juez Aquo dado que en el caso concreto se perfecciono el contrato con el solo acuerdo de voluntades, entre los demandados y la suscrita actora debiéndose en todo caso revocar y / o modificar el considerando Sexto de la presente sentencia como lo establece el artículo 926 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado de Tamaulipas, Además dicha resolución en términos del artículo 1º. Constitucional violenta mi Derecho Humano a tener una propiedad digna y decorosa cuando la suscrita ha cubierto el precio fijado por los demandados y estos últimos no comparecieron a juicio ni objetaron dichas probanzas ofrecidas, y también dicho considerando Sexto me causa agravio dado que de conformidad con el artículo 4º, Del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado el procedimiento solo está reservado a las partes.*

*Además, resulta infundado el criterio expuesto por el Juez Aquo y me causa agravio dado que existe la presunción legal en términos del artículo 689 del Código Civil vigente en el Estado, de que la posesión da, al que la tiene, la presunción de propietario, para todos los efectos legales Por tanto donde la ley no hace distinción el Juzgador no puede ejercerla ni extralimitarse en sus funciones dado lo previsto en el artículo citado.*

*Por otra parte me causa agravio en términos de los artículos 273, 274, del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, el Considerando Sexto de la presente sentencia por que el Juez Aquo no analizo debidamente el documento base de la acción consistente en el Contrato de promesa de venta, debidamente ratificado ante fedatario público lo cual lo eleva a prueba plena en términos del artículo 397, del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado pues resulta infundado que afirme:*

*“-----no quedo acreditado en autos que los demandados tuvieran el poder jurídico para transmitir el dominio del inmueble transmitiendo únicamente la posesión en consecuencia no pueden ordenarse el otorgamiento y firma en escritura pública...”*

*Cuando no funda ni establece debidamente su criterio sustentado puesto que no obran pruebas que justifiquen su criterio lo cual me causa agravio y vulnera mis derechos Constitucionales y Humanos mas elementales. Puesto que contrario a lo anterior obran las pruebas documentales consistentes en la promesa de*

*venta, debidamente ratificada ante notario público, así como el pago total de la promesa de venta y la prueba confesional donde los demandados fueron declarados confesos respecto al documento firmado y al pago de dicho contrato, y la Prueba Testimonial en donde se demostró que la suscrita habito y tengo la posesión y dominio total del Inmueble aludido, aunado a la prueba de Inspección Judicial llevada a cabo por el Secretario de Acuerdos de dicho Juzgado en el Inmueble en cuestión en donde quedo demostrado la identidad del Bien Inmueble, así como que la compareciente tengo el dominio pleno y posesión del mismo, Además de la propia documental consistente en la promesa de venta dado que en el capítulo de consideraciones en el punto Uno, y en las cláusulas se establece claramente que el bien en cuestión tiene clave catastral consistente en \*\*\*\*\*, circunstancia que determina su inscripción y que no valoro su señoría y que hace presumir fundadamente la facultad que tenían los demandados para enajenar el bien materia del presente juicio circunstancia que NO valoro el Juez Aquo, y que me causa agravio al tenor del artículos 392 y 273, 274 del Código de procedimientos civiles vigente en el Estado, que señala claramente que el juez hará el análisis y valoración de las pruebas.*

*Recalco el hecho que la inferior en grado la C. Juez Cuarto de lo Civil del Segundo Distrito Judicial en el Estado en su Considerando Segundo decreta que la Vía intentada es la correcta y atendiendo al análisis integral de la demanda y de las prestaciones reclamadas así como de la valoración de todas las pruebas a las que les da el valor probatorio en términos de la Ley, dicha juzgadora SE EQUIVOCA al referirse al documento en la parte final de dicho considerando llamándolo “contrato de permuta! Lo cual es incorrecto, de DONDE SE DEVIENE AHÍ LA INCONGRUENCIA DE SU RESOLUCION PUES VALORO OTRO CONTRATO QUE NADA TIENE QUE VER CON EL BASE DE LA ACCION.*

*El caso es que la C. Juez Cuarto de lo Civil reconoce en su Considerando Quinto al valorar la prueba documental publica en términos de los artículos 324, 325,y 397 de la Ley Adjetiva Civil en vigor en el Estado consistente en copia certificada del acta de fecha 6 de octubre de 2015 que contiene la cesión total de los derechos de posesión y la entrega material y física del Inmueble por parte de la demandada documental a la que concede valor probatorio al tenor de lo dispuesto por los citados artículos ,siendo por lo tanto incongruente con el*

dictado de su Resolución lo cual solicito a USTED C. Magistrado repare en esta Alzada.

ADEMÁS ME CAUSA AGRAVIO lo expuesto por el Juez Aquo en el considerando Sexto, de la sentencia que se objeta en el sentido de (SE TRANSCRIBE).-

Criterio anterior **INFUNDADO** contradice los artículos 1578, y 1581, del Código Civil vigente en el Estado que a la letra dicen

**“Artículo 1578, 1581 (se transcribe).-**

De lo anterior se infiere que no es aplicable el criterio sustentado por el Juez Aquo, Puesto que se acredita con las probanzas aportadas consistente en la documental debidamente certificada que se verifico un contrato de promesa de venta respecto del bien en cuestión que este se liquidó debidamente el día 06 de octubre del año 2015. Como estaba pactado en la cláusula cuarta del referido contrato. Por Tanto tengo acción para exigir que en caso de rebeldía en que incurrieron los demandados de que, el juez extienda el documento en nombre del rebelde”; por lo tanto si la acción ejercida lo es la de otorgamiento de escritura pública, como acción personal, su finalidad es lograr que al contrato celebrado sin las formalidades exigidas por la ley se le dé la forma requerida por ésta; así, no constituye elemento de la acción la demostración de la propiedad, dado que la pretensión de otorgamiento de escritura se refiere únicamente a que el contrato se eleve a la categoría de escritura pública y por ende al actor sólo le corresponde demostrar la existencia del contrato previo y que cumplió con la obligación que le corresponde de pago lo que se acredita debidamente en autos en términos de los artículos 273, 274, 286, del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado. Habiéndose acreditado la celebración de la promesa de compraventa con la propia confesión en rebeldía de los demandados, que adminiculada con las documentales consistente en la promesa de venta y los propios testimonios de los testigos que no fueron objetados de falsos, Así como la prueba de Inspección Judicial llevada al cabo en el Inmueble mismo motivo del presente juicio, los anteriores elementos probatorios y hacen prueba adminiculados entre sí y que coinciden en lo atinente de mi demandada, en términos de los artículos 273, 392, 362, 392, 397 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado **OBJETANDO EL CRITERIO DE tesis de jurisprudencia, QUE EXPONE EL RESOLUTOR-**, por ser inaplicable, atendiendo a lo que señala el **“Artículo.- 1581.Si el promitente vendedor rehúsa firmar los documentos**

*necesarios para dar legal al contrato prometido en su rebeldía lo hará el Juez.* De ahí que es procedente revocar la sentencia impugnada mediante el presente recurso toda vez que el Juez A quo no cita debidamente los antecedentes debidos de dicho criterio lo cual vulnera mi derecho a la defensa o replica,

Mas sin embargo invoco el siguiente criterio de jurisprudencia *que no ha sido superado y que confirma lo expuesto por la suscrita.*

**ACCIÓN DE OTORGAMIENTO DE ESCRITURA, PARA QUE PROSPERE LA, NO SE NECESITA ACREDITAR QUE EL VENDEDOR ES PROPIETARIO DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DEL CONTRATO INFORMAL DE COMPRAVENTA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE VERACRUZ) (se transcribe).-**

----- **TERCERO.-** Analizadas las alegaciones que anteceden, se arriba a la conclusión que resultan inoperantes por insuficientes en parte e infundadas en una más, en virtud de los razonamientos que enseguida se enunciarán. -----

----- En el único agravio esgrime la apelante que se lo causa el considerando sexto de la sentencia recurrida, pues afirma que la Jueza *A quo* interpretó de manera infundada el artículo 1682 (sic) del Código Civil para el Estado de Tamaulipas; que a pesar de que otorgó valor probatorio a las pruebas que aportó y que aquellas no fueron objetadas por la contraria, sin embargo, no analizó en forma correcta la prueba documental consistente en el contrato de promesa de venta, ni el comprobante de pago que acredita que se liquidó el bien inmueble en litigio, conforme lo señala el artículo 392 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Tamaulipas.-----

----- Por el contrario, aduce que la *A quo* determinó

infundadamente que no se acreditó en autos que los demandados tuvieran el poder jurídico para transmitir el dominio, pues transmitieron únicamente la posesión, por lo que en esas condiciones no puede ordenarse la acción *pro forma*, ya que el derecho de propiedad del bien en litigio debe estar inscrito en el Registro Público de la Propiedad (ahora Instituto Registral y Catastral).-----

----- Lo anterior, señala la inconforme no lo establece el precepto 470 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Tamaulipas. Asimismo, insiste en que quedó acreditado el contrato de promesa de venta, así como el precio pactado, compraventa que se perfeccionó conforme el artículo 1583 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Tamaulipas. Además, que quedó plenamente justificado con la prueba confesional *ficta* y la prueba testimonial, así como la Inspección Judicial, y que con la prueba documental con la que basó la acción data que el bien inmueble en cuestión tiene clave catastral consistente en \*\*\*\*\*, circunstancia que determina su inscripción, lo que afirma no fue valorado por la Jueza *A quo*. Máxime que, en la parte final del referido considerando estimó que se trata de un contrato de permuta, por lo que señala incongruente la sentencia combatida.-----

----- Lo anterior es inoperante por insuficiente en parte e infundado en otra.- El primer segmento deviene inoperante por

insuficiente, ello se estima así, ya que cuando el apelante pretende combatir lo relativo a que la Jueza interpretó de manera incorrecta el artículo 1682 (sic) del Código Civil para el Estado de Tamaulipas, no señala los motivos de por qué lo considera así; de la misma manera sucede cuando se duele de que no analizó de forma correcta las pruebas documentales consistentes en el contrato de promesa de compraventa y el comprobante de pago con el que justificó que pagó el bien inmueble en controversia, y es que para evidenciar la carente valoración que aduce, el apelante debió reflexionar sobre el contenido de las mismas. Por lo que no es posible analizar su agravio, a fin de determinar si fue correcta o no la valoración de los medios de prueba, y por otro lado, debió expresar el alcance probatorio de los aludidos; en otras palabras, debió explicar de qué manera hubiera trascendido en el fallo apelado la calificación y valoración de los mismos, de haberse realizado en los términos pretendidos; empero, como el recurrente no precisó ninguno de estos aspectos, sus agravios resultan inoperantes por insuficientes.-----

----- Esta consideración encuentra sustento en el criterio federal de exacta aplicación al caso que nos ocupa y que se transcribe a continuación:-----

***AGRAVIOS EN LA APELACIÓN. CUANDO SE ALEGA VALORACIÓN ILEGAL DE PRUEBAS, DEBE PRECISARSE EL ALCANCE PROBATORIO DE LAS MISMAS. Cuando en apelación se alega la ilegal***

*valoración de pruebas, los agravios deben expresar razonamientos jurídicos que pongan de manifiesto la violación de disposiciones legales por el Juez a quo al apreciar los medios de convicción, precisando también el alcance probatorio de tales medios de prueba, así como la forma en que éstos trascienden en el fallo, pues en caso contrario, es evidente que dichos agravios devienen en inoperantes por insuficientes.<sup>1</sup>*

----- Por otro lado, lo infundado resulta en el segundo segmento del agravio que se estudia, cuando el recurrente señala que infundadamente la Juzgadora exigió elementos que no se establecen en el artículo 470 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado de Tamaulipas, e insiste en que acreditó en autos que la compraventa del bien en litigio se perfeccionó, además que dicho bien tiene clave catastral, lo que determina su inscripción, circunstancia que afirma no fue valorada por la Jueza de conocimiento.-----

----- Para explicar tal calificación, resulta importante precisar que la acción *pro forma*, o de otorgamiento y firma de escritura promovida por el actor, se clasifica dentro de las llamadas acciones personales, que tienen por objeto garantizar o proteger un derecho personal proveniente de un contrato o de un cuasicontrato, es decir, de hechos u omisiones de los que pudieran derivar obligaciones conforme al propio acuerdo de voluntades.-----

----- Resulta coincidente con lo expuesto, por la idea jurídica

---

1 Número de Registro: 191782 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Jurisprudencia Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XI, Mayo de 2000 Materia(s): Civil Tesis: VI.2o.C. J/185 Página: 783

que informa, el criterio sobresaliente del Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, bajo las voces:-----

**OTORGAMIENTO DE ESCRITURA, CUANDO ES UNA ACCIÓN PERSONAL PARA LOS EFECTOS DE LA COMPETENCIA.** *Si de la misma demanda se desprende que la acción que se entabla es una acción personal, pues sólo se exige el otorgamiento de la escritura, del contrato de compraventa pactado hecho que es personal del demandado, y para nada se menciona la entrega de la finca, objeto de dicho contrato es erróneo asentar que la acción es la que se cita en la fracción III del artículo 161 del código procesal del Estado de Jalisco, es decir, una acción sobre bienes inmuebles, pues aunque la consecuencia de la firma de la escritura sea la entrega de la finca, en la demanda no exige ésta, y para el efecto de la competencia debe atenderse a lo pedido en la demanda, sin tener en cuenta las consecuencias posteriores. En consecuencia, debe estimarse que la acción entablada por el actor, es personal para el efecto de ordenar la contienda de competencia.<sup>2</sup>*

----- En esa tesitura, cabe agregar que en el caso de los derechos personales, a contrario de los reales, existe un sujeto pasivo determinado, con la obligación concreta de hacer, de dar o no hacer alguna cosa.-----

----- Lo anterior encuentra sustento en el artículo 1613, fracción VII, del Código Civil para el Estado, el cual señala que una de las obligaciones del vendedor es otorgar al comprador los documentos legalmente necesarios para acreditar **el traslado del dominio** o los que exijan las leyes fiscales.-----

----- En el caso tenemos que, los ahora demandados vendieron, el inmueble descrito en el contrato privado de promesa de compraventa visible a fojas 6 y 7 del expediente principal, a

<sup>2</sup> Número de Registro: 258,325, Sexta Época, Semanario Judicial de la Federación, Primera Parte, XXXVII, Página: 210.

\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , de ese acuerdo de voluntades deriva la obligación personal o, en otras palabras, únicamente exigible a los vendedores, de otorgar la escritura pública que acredite **el traslado del dominio de la propiedad** a favor de la compradora, pues así lo revela el precepto en consulta, en relación con el diverso 1653 del mismo código sustantivo.-----

----- Sin embargo, el hipotético de la especie no encuadra totalmente en lo que establecen lo referidos preceptos, ya que como bien lo apuntó la Jueza natural, se desprende del contrato promitente en el que la parte actora basa su acción, que lo que prometieron transmitir fue la pública y pacífica posesión que afirmaron tener los promitentes vendedores con respecto al bien inmueble del que se habla, esto es, los derechos de posesión.-----

----- En consecuencia, si los vendedores no tienen dentro de su patrimonio el derecho de propiedad sino únicamente el de posesión, incluso aún y cuando éste se encuentre inscrito con clave catastral, a más que, de las propias manifestaciones expuestas por los promitentes vendedores en el contrato aludido se advierte que carecen de la escritura que ampara los derechos de propiedad de dicho bien, por no haber realizado el trámite correspondiente para su obtención, la acción *pro forma* no puede constituir el derecho de propiedad ni puede ordenarse el otorgamiento y firma en escritura pública, ante la carencia de

previa inscripción en el Instituto Registral y Catastral de Tamaulipas, pues no debemos pasar por alto que el derecho de propiedad tiene que estar inscrito ante dicho registro, a fin de dar la certeza jurídica al derecho de propiedad que emana de la celebración de un contrato de compraventa privado.-----

----- Por eso, se comulga con la determinación de la Juzgadora, ya que es requisito indispensable que exista un contrato de compraventa sobre un derecho de propiedad y que sus obligaciones estén cumplidas por ambas partes, para que sea susceptible de inscribirse en el Instituto Registral y Catastral de Tamaulipas. En tales condiciones, si el objeto principal del contrato basal lo es, el transmitir la posesión, es que resulta improcedente la acción intentada, y se reitera la cabal aplicación del criterio emitido por los Tribunales Colegiados de Circuito que a continuación se transcribe:-----

***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. La finalidad de la acción pro-forma 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. Por tal motivo, la acción pro-forma es personal y en principio no busca indagar sobre quién es el propietario, sino 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. En esta tesitura, si el vendedor no tiene en su patrimonio el derecho de propiedad sino únicamente el de posesión (que puede estar inscrita por inmatriculación) la acción pro-forma no puede constituir el derecho de propiedad ni puede ordenarse el otorgamiento y firma en escritura pública, ante la carencia de previa inscripción en el Registro Público de la Propiedad, ya que el derecho de propiedad del bien inmueble materia de la compraventa debe estar inscrito en dicho registro, con lo cual se cumplen las características de la inscripción registral que dotan de certeza jurídica al derecho de propiedad producto de la celebración de un contrato de compraventa privado. Por tanto, en principio no es requisito indispensable que el actor acredite que la parte demandada es propietaria del bien inmueble, ya que la acción pro-forma tiene como materia un derecho personal, que le da derecho a exigir la formalidad legal del contrato privado de compraventa en una escritura pública, incluso, previo apercibimiento al vendedor; la firmará el Juez en su rebeldía. Sin embargo, 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 citado registro. Por tanto, debe existir un folio real en relación al bien inmueble de que se trate, puesto que el artículo 3009 del Código Civil para el Distrito Federal dispone que el registro de un documento protege los derechos adquiridos por tercero de buena fe, una vez inscritos, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante, excepto cuando la causa de nulidad resulte claramente del mismo registro, siempre y cuando no se contravenga lo dispuesto por el derecho positivo mexicano.<sup>3</sup>*

----- Por último, también deviene infundada la alegación relativa a que la Jueza estimó que se trata de un contrato de permuta, pues no se aprecia de la sentencia recurrida tal aseveración. De ahí deviene lo infundado de esta parte del agravio.-----

---

3Décima Época, Registro: 2003828, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tipo de Tesis: Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Libro XXI, Junio de 2013, Tomo 2, Materia(s): Civil, Tesis: I.3o.C.105 C (10a.), Página: 1245.

----- En tales circunstancias procede resolver el recurso de apelación a que el presente Toca se refiere, declarando que ha resultado inoperante por insuficiente en parte e infundado en una más, el único concepto de agravio expresado por la parte actora y, consecuentemente, se deberá confirmar la sentencia que da materia al recurso. -----

----- **CUARTO.-** Como en el presente caso, no obstante que se da el supuesto previsto por el diverso artículo 139 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, relativo a las dos sentencias adversas y substancialmente coincidentes, resulta improcedente condenar a la parte actora apelante al pago de las costas procesales erogadas en grado de apelación, toda vez que de autos se advierte que la parte demandada no compareció ante esta segunda instancia, por lo que se estima que no hizo erogación alguna.-----

----- Por lo anteriormente expuesto y fundado, con apoyo además en los artículos 926 y 949 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, se: -----

----- **RESUELVE:** -----

----- **PRIMERO.-** Ha resultado inoperante por insuficiente en parte e infundado en una más, el único concepto de agravio, los conceptos de agravio expresados por la parte actora, contra la sentencia de fecha dieciocho de diciembre del año dos mil diecisiete, dictada dentro del expediente número \*\*\*\*\* ,

correspondiente al Juicio Sumario Civil sobre Otorgamiento y Firma de Contrato de Compraventa promovido por \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*                \*\*\*\*\*                en                contra                de

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*), ante el Juzgado

Cuarto de Primera Instancia de lo Civil del Segundo Distrito Judicial, con residencia en Altamira, Tamaulipas, cuyos puntos decisorios se transcriben en el resultando primero del presente fallo.-----

----- **SEGUNDO.**- Se confirma la sentencia a que se alude en el resolutivo anterior y que fue impugnada por medio del recurso que ahora se resuelve. -----

----- **TERCERO.**- En términos del considerando cuarto del presente fallo, no procede hacer condena en costas por la tramitación de esta Segunda Instancia.-----

----- **CUARTO.**- Con testimonio de esta resolución, devuélvase el expediente al Juzgado de su origen para los efectos legales consiguientes y, en su oportunidad, archívese el Toca como asunto concluido.-----

----- **Notifíquese personalmente.**- Así lo resolvieron y firmaron los licenciados Adrián Alberto Sánchez Salazar, Blanca Amalia Cano Garza y Hernán de la Garza Tamez, Magistrados integrantes de la Primera Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia en el Estado, siendo

Presidente y ponente el primero de los nombrados, quienes firmaron hoy dieciséis de marzo de dos mil dieciocho, fecha en que se terminó de engrosar esta sentencia, ante la Secretaria de Acuerdos, licenciada Liliana Raquel Peña Cárdenas, que autoriza y da fe.-----

Mag. Adrián Alberto Sánchez Salazar  
Presidente

Mag. Blanca Amalia Cano Garza

Mag. Hernán de la Garza Tamez

Lic. Liliana Raquel Peña Cárdenas  
Secretaria de Acuerdos

----- Enseguida se publicó en la lista del día.--- Conste.----  
M'AASS/l'yycu

----- *La Licenciada YURIBIA YAZMÍN CASTRO UVALLE, Secretaria Proyectista, adscrita a la PRIMERA SALA COLEGIADA CIVIL, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución número 97 dictada el quince de marzo de dos mil dieciocho, por el Magistrado Adrián Alberto Sánchez Salazar, constante de 9 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, estado civil, género, el nivel de escolaridad, teléfonos, información patrimonial, preferencia sexual, números de expedientes de primera instancia, así como los datos de documentos que den a conocer su identidad, 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 Sesión Extraordinaria del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 13 de abril de 2018.