



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA
SEGUNDA SALA COLEGIADA
CIVIL - FAMILIAR

TOCA 169/2023

1

--- RESOLUCIÓN: 179 (CIENTO SETENTA Y NUEVE).

--- Ciudad Victoria, Tamaulipas, a uno (1) de junio de dos mil veintitrés (2023).-----

--- **V I S T O** para resolver el **Toca 169/2023**, formado con motivo del recurso de apelación interpuesto por ***** , en su carácter de apoderado legal de la parte actora ***** , contra la sentencia de diez (10) de febrero de dos mil veintitrés (2023), dictada por el Juez Primero de Primera Instancia Civil del Segundo Distrito Judicial del Estado, con residencia en Altamira, Tamaulipas, en el expediente ***** , relativo al Juicio Sumario Civil sobre Otorgamiento de Escritura, promovido por ***** , contra *****; y,-----

----- RESULTANDO -----

--- **PRIMERO.** La sentencia impugnada concluyó con los siguientes puntos resolutivos:

“PRIMERO: La parte actora no acreditó su acción, aun y cuando medio allanamiento de la parte demandada por lo tanto.

SEGUNDO: No ha procedido el juicio sumario civil sobre otorgamiento de escritura promovido por el licenciado ** en su carácter de Apoderado Legal del ***** , en consecuencia.***

TERCERO: Se absuelve a la demandada de las prestaciones reclamadas

CUARTO: Sin que se condene a la parte actora al pago de las costas, por las razones expuestas en la parte considerativa de la presente resolución.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE....”.

--- **SEGUNDO.** Notificada que fue la sentencia de primer grado a las partes, ***** , en su carácter de Apoderado Legal de la parte actora ***** , interpuso recurso de apelación vía electrónica, mismo que le fue admitido por el juez en efecto devolutivo mediante proveído de dos

(02) de marzo de dos mil veintitrés (2023). El juzgado de origen remitió los autos originales al Supremo Tribunal de Justicia del Estado con el oficio **** de veintisiete (27) de marzo de dos mil veintitrés (2023). Por acuerdo plenario de dieciocho (18) de abril del presente año fue turnado el expediente a esta Segunda Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar para la substanciación del recurso de apelación. Se radicó el toca al siguiente día, habiéndose tenido al apelante expresando en tiempo y forma los motivos de inconformidad que estima le causa la resolución impugnada.-----

--- Así, quedaron los autos en estado de fallarse; y, -----

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

--- **PRIMERO.** Esta Segunda Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia del Estado, es competente para resolver el presente recurso de apelación de conformidad con lo dispuesto por los artículos 26 y 27 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado.-----

--- **SEGUNDO.** El apelante *****, Apoderado Legal del *****, manifestó sus conceptos de agravio mediante escrito electrónico de veintiocho (28) de febrero de dos mil veintitrés (2023), que obra agregado al presente toca a fojas 8 a la 42, que hace consistir en los siguientes:

"AGRAVIOS

PRIMERO.- Violación a lo dispuesto por los artículos 109, 110, 112, 113 y 115 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas, en relación con lo dispuesto por los artículos 2311 y 2312 del Código Civil del Estado de Tamaulipas, y en cuanto a las prestaciones solicitadas, transgrede el contenido de lo dispuesto por los artículos 42 y 47 de la Ley del ***e la Vivienda para los Trabajadores.**

1. No hay congruencia entre las consideraciones y puntos resolutive de la Sentencia Definitiva.

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 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 Sentencia y sus puntos resolutivos.

Ahora bien, en el caso en concreto el A Quo estableció en el apartado de Consideraciones y Resolutivos respectivamente lo siguiente:

SEGUNDO.- *La vía en la que se comparece es la correcta, en términos del artículo 470 fracción II, del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, que establece: “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...”, por lo que la presente vía resulta la idónea, para ejercitar la acción que propone la actora de otorgamiento y firma de escritura de cancelación de reserva de dominio. [...]

*QUINTO.- Por lo que examinadas y valoradas que han sido individualmente todas y cada una de las pruebas ofrecidas por la actora, del conjunto de las mismas, quien esto juzga y conoce, estima que ***** en su carácter de Apoderado Legal del ***** ***** no ha demostrado la procedencia de su acción que ejercita en la Vía Sumaria Civil en contra de *****.- Esto es así porque de una recta interpretación de los artículos 1303, 1582, 1583, 1584, 1585, y 1613 fracción VII, 1616, 1617, del Código Civil, así como 470 fracción II del Código de Procedimientos Civiles, se deduce que los elementos de la acción de otorgamiento de escritura pública, son los siguientes: a) La existencia del contrato transmisión de dominio; b) El pago total del precio pactado en dicho contrato o la condición necesaria para su otorgamiento; c) Que una de las partes se rehúse a otorgar la escritura pública correspondiente.-*

*Elementos que no quedaron debidamente acreditados en el presente juicio, en razón de que en primer término la parte actora no exhibió el contrato base de la acción, ni acreditó su existencia con medio de convicción alguno, lo que debió de haber realizado, aun y cuando medie allanamiento de la parte demandada., en atención a que es precisamente dicha relación contractual la que origina su formalización que este procedimiento se solicita.; además de lo anterior para que sea procedente dicha otorgamiento de escritura es necesario, que se cubra el precio pactado por dicha compraventa, en razón de que precisamente el cumplimiento de pago, da derecho a que se reclame la formalización de dicho contrato mediante el otorgamiento de la escritura, pago que en el presente caso no se cumple, en razón de que el actor refiere que existe aún un saldo del crédito pendiente por la cantidad de \$***** (*****).*

Sirve de sustento legal el siguiente criterio:

Tesis Registro digital: 191273 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Novena Época Materia(s): Civil Tesis: III.2o.C. J/8 Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XII, septiembre de 2000, página 598 Tipo: Jurisprudencia ACCIÓN



PROFORMA. AL EJERCERLA DEBE ACREDITARSE EL PAGO TOTAL DEL ADEUDO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE JALISCO).

[...]

Como podrán advertirlo sus Señorías existe discrepancia entre los argumentos expuestos entre las consideraciones y los puntos resolutiveos pues, en primer término, se desprende de la Resolución Impugnada que el A Quo consideró que resultaba procedente la vía intentada por el INFONAVIT de conformidad por el artículo 470 fracción II del Código de Procedimientos Civiles del Estado, y por otra parte, sus conclusiones se alejan de los puntos petitorios de las partes, o dicho de otra manera, del objeto de la controversia.

El procedimiento intentado por el *** pretende la formalización de una escritura privada en la que se haga constar el otorgamiento de un crédito, bajo los términos que se encuentran expuestos y detallados en el documento denominado Ficha Técnica Jurídica; esto es, se busca documentar y allegar a las partes de un documento que, en términos de los artículos 42 y 47 de la Ley del INFONAVIT, debió emitirse al momento de constituirse el crédito en favor de la ahora parte demandada, mismo que a lo largo de 30 años sería pagado con cargo a la subcuenta del trabajador de la señora *****.**

El objeto del presente agravio consiste en evidenciar la violación que la Resolución Impugnada causa a la esfera jurídica del *** , consistente en la incongruencia que reside entre las Consideraciones de la Sentencia y sus puntos resolutiveos; pues el A quo determinó que era procedente la Vía Sumaria Civil para el otorgamiento de escritura en términos del artículo 470 fracción II del Código adjetivo,— atendiendo la naturaleza de las pretensiones que reclama el *****—, y resuelve de una manera completamente diferente, al hacer mención de requisitos que única y exclusivamente serían aplicables en caso de que la controversia versara sobre la formalización de un contrato de compraventa.**

El A quo yerra en considerar que los requisitos para la procedencia de la acción intentada por el *** no se colman, pues determina que no se acreditó: “a) La existencia del contrato transmisión de dominio; b) El pago total del precio pactado en dicho contrato o la condición necesaria para su otorgamiento; c) Que una de las partes se rehúse a otorgar la escritura pública correspondiente”.**

*Dichas aseveraciones se alejan del objeto que persigue la demanda intentada por el ***** pues se insiste, el motivo, fin o causa de los procedimientos judiciales intentados tiene como origen el Programa de Regularización de Escrituras de 1972- 2007, el cual persigue la formalización de aquellos instrumentos jurídicos que brinden certeza a los Acreditados sobre el acto por el cual les fue conferido el crédito por el que obtuvieron su vivienda – en la línea 2, de conformidad con el artículo 42 de la Ley del INFONAVIT—.*

Por ello, para demostrar que efectivamente se reúnen los requisitos de procedencia de la acción intentada, se contrasta lo referido por el A quo en sus consideraciones, por lo que efectivamente se demostró en juicio:

a) La existencia del contrato de transmisión de dominio: El acto que se pretende formalizar lo es el otorgamiento de crédito bajo los términos de la documental pública y declaración de parte que se expresaron durante la secuela procesal, que en otras palabras, se traduce en la Ficha Técnica Jurídica, el Dictamen de Ejercicio de Créditos Línea I a V exhibido por la parte demandada y las manifestaciones contenidas en los Hechos de los escritos que integran e Juicio — Escrito de Demanda y Contestación a la misma, respectivamente—.

Del acervo probatorio se desprende: i) El reconocimiento del acto jurídico; ii) El perfeccionamiento del acto jurídico; y, iii) La ejecución parcial de dicho acuerdo de voluntades a partir de una fecha cierta.

*Se hace énfasis en el artículo 3° de la Ley del INFONAVIT, en relación con el multicitado artículo 42 del mismo ordenamiento, pues en dichos preceptos legales se contempla el destino de los recursos del Instituto, en relación con las solicitudes que hacen los Acreditados; mención que se realiza pues se pide a sus Señorías, que no pierdan de vista que la legitimidad del ***** lo es documentar el acto jurídico consistente en el otorgamiento de crédito, y no así, como pareciera advertirlo el A Quo, la transmisión de dominio de un inmueble, pues en ningún momento de la secuela procesal, ni de los documentos ofrecidos por las partes, se desprende que el ***** se ostente como propietario.*

b) El pago total del precio pactado en dicho contrato o la condición necesaria para su otorgamiento:

Los artículos 42 y 47 de la Ley del INFONAVIT establecen lo siguiente:



Artículo 42.- Los recursos del Instituto se destinarán:

II.- Al otorgamiento de créditos a los trabajadores derechohabientes que sean titulares de depósitos constituidos a su favor en el Instituto:

[...]

a) En línea dos a la adquisición en propiedad de habitaciones o suelo que sea destinado a la construcción de vivienda; [...]

Los contratos y las operaciones a que se refiere el párrafo anterior, así como la constitución del régimen de propiedad en condominio de los conjuntos que financie el Instituto 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 de la voluntad de las partes.

Artículo 47.- El Consejo de Administración expedirá las reglas conforme a las cuales se otorgarán en forma inmediata y sin exigir más requisitos que los previstos en las propias reglas, los créditos a que se refiere la fracción II del artículo 42. Dichas reglas deberán publicarse en el Diario Oficial de la Federación.

De los preceptos citados sus Señorías podrán advertir que dentro de la Ley del INFONAVIT se encuentran los requisitos de procedencia para la formalización de las escrituras privadas o contratos por medio de las cuales puede hacer constar el otorgamiento de créditos; siempre que se de cumplimiento a dichos requisitos el Acreditado.

Ahora bien, de un análisis de las consideraciones del A Quo, se impone la carga de la prueba a las partes que, para formalizar el acto de referencia, el crédito otorgado debe estar pagado para poder formalizarse, condición que no encuentra sustento legal.

Suma fuerza al argumento mencionado, el contenido de las Reglas para el otorgamiento de créditos a los trabajadores derechohabientes del *** aplicables al año de 1999 y publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 20 de octubre de 1992, mismas a las que hace alusión el artículo 47 de la Ley del INFONAVIT, mismas que acompañan el presente como Anexo 1.**

De acuerdo a la naturaleza del contenido de las publicaciones del Diario Oficial de la Federación, pido a sus Señorías tomar la información expuesta como documento público y hecho notorio, tal y como fue solicitado ante el A Quo— situación que no fue valorada—; precisamente toma relevancia analizar el contenido de las Reglas

referidas, pues en las mismas no consta como requisito para la formalización del acto jurídico pretendido, el que deba realizarse el pago del crédito para haber solicitado o ejecutar su formalización.

*Por ello, no resulta aplicable el argumento utilizado por el A quo para determinar que el ***** no cumplió con los elementos de procedencia de la acción intentada, pues el que se requiera el pago completo no es un requisito para formalizar el documento intentado, en términos de los artículos 42 y 47 de la Ley del INFONAVIT.*

c) Que una de las partes se rehúse a otorgar la escritura pública correspondiente: Sobre el tema, es importante advertir que conforme a las constancias de autos, mismas que de acuerdo con la fracción VIII del artículo 325 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas, hacen prueba plena por ser una documental pública, este supuesto establecido por la autoridad no puede requerirse a alguna de las partes, cuando de manera expresa y mediante declaración de parte, afirman que buscan se regularice el acto jurídico consistente en el otorgamiento del crédito para la adquisición de vivienda y por ende, se formalice la escritura contenida en el artículo 42 de la Ley del INFONAVIT.

Ahora bien, el motivo por el cual el A Quo impone a mi representada la carga de acreditar dichos requisitos surge de una jurisprudencia que esta relacionada con la formalización de contratos de compraventa, pues como podrán advertirlo sus Señorías, se alude a elementos como la transmisión del dominio; la formalización de un documento público, y; el pago total del precio pactado.

*Sin embargo, no obstante el Juez de origen haya dispuesto de una jurisprudencia para colmar el requisito de fundamentación acorde con el principio de legalidad, lo cierto es que el alcance de dicho criterio de jurisprudencia debe atender los extremos del caso concreto, esto es que, solo por el hecho de mencionar y sustentar su razonamiento en un criterio de jurisprudencia, cuando no resulta aplicable, no puede resultar valido el motivo por el cual se declaró improcedente la acción intentada por el *****.*

*En otras palabras, dicho criterio de jurisprudencia no pude servir de base o sustento para el caso que nos atañe, pues en la vía intentada por el ***** , no se pretende formalizar un contrato de compraventa, pues se insiste, el ***** carece de legitimidad para reclamar dicha acción; en la vía intentada el Instituto pretende formalizar un*



documento que contenga el otorgamiento del crédito que le fue conferido a la hoy parte demandada, para la adquisición de una vivienda.

En relación con lo anterior, se cita el precepto legal del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco, mismo al que se hace referencia en el criterio invocado por el A Quo:

Artículo 23.- El perjudicado por falta de título legal tiene acción para exigir que el obligado le extienda el documento correspondiente, siempre que no se trate de un acto solemne y alguna de esas partes lo hubiere cumplido de modo voluntario, aunque sea parcialmente con la aceptación de la otra, también en el caso de que la parte que no cumpla un contrato se rehuse a firmar el documento necesario para darle forma legal al mismo, la parte que sí cumplió tendrá acción para exigir que el obligado extienda el documento correspondiente. Tratándose de contratos de enajenación, la acción procede si se acredita que la persona que transmitió el bien contaba con la legitimación legal suficiente.

Se insiste en que se advierta que dicho criterio de jurisprudencia no resulta aplicable al caso en concreto, pues en efecto, aún y cuando se pretenda homologar el artículo aplicable para el Estado de Jalisco, al aplicable al Estado de Tamaulipas, podrán advertir sus Señorías que dicho artículo contempla que el titular del derecho de la acción proforma lo puede ser la parte que cumplió, y que exista inclusive cumplimiento de modo voluntario aunque sea parcial de la obligación correspondiente.

*En el caso que nos atañe, es el ***** quien ocurre ante instancias jurisdiccionales para solicitar se formalice el acto jurídico consistente en el otorgamiento de crédito para la adquisición de vivienda, de conformidad con los artículos 3, 42 y 47 de la Ley del INFONAVIT. Esto es que, de acuerdo al acervo probatorio y a las constancias de autos que integran el expediente, de las cuales se desprende el allanamiento de la parte demandada, es que existe la manifestación y declaración de parte de los enjuiciados sobre los hechos constitutivos de la acción reclamada.*

*En otras palabras, aún y cuando resultara aplicable el criterio citado por el A quo, el mismo da la razón a las peticiones del ***** , pues existe certeza del otorgamiento del crédito, del cumplimiento parcial de obligaciones y por lo tanto, la necesidad de formalizar dicho acto.*

2. La Acción Proforma es la vía y procedimiento idóneo para formalizar el acto jurídico entre el *** y la parte demandada.**

El artículo 470 fracción II del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Morelos establece lo siguiente:

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; [...]

Ahora bien, de un análisis a los preceptos citados por el A quo en la Resolución Impugnada, no se advierte que los mismos sean aplicables al caso concreto, pues precisamente, tal y como fue referido en líneas que anteceden, los mismos aluden a la formalización de un Contrato de Compraventa, y no así al acto jurídico que mi representada pretende formalizar

De manera abreviada se hace mención de los artículos citados por el A quo par sustentar la validez de la Resolución Impugnada: Artículos 1303 (forma de los actos jurídicos); 1582 (Definición de compraventa); 1583 (Forma de perfeccionar la compraventa); 1584 (Precio de la compraventa); 1585 (Plazo e cumplimiento de la compraventa); y 1613 fracción VII (obligación del vendedor de otorgar documentos para acreditar dominio), 1616 (Entrega del bien materia de la compraventa) y 1617 (Derecho del Vendedor de entregar el bien hasta que haya sido pagado) todos del Código Civil del Estado de Tamaulipas. Preceptos que quedaron plasmados en el Quinto considerando de la Resolución Impugnada:

“[...]no ha demostrado la procedencia de su acción que ejercita en la Vía Sumaria Civil en contra de ***.- Esto es así porque de una recta interpretación de los artículos 1303, 1582, 1583, 1584, 1585, y 1613 fracción VII, 1616, 1617, del Código Civil, así como 470 fracción II del Código de Procedimientos Civiles, se deduce que los elementos de la acción de otorgamiento de escritura pública, son los siguientes:**

a) La existencia del contrato transmisión de dominio; b) El pago total del precio pactado en dicho contrato o la condición necesaria para su otorgamiento; c) Que una de las partes se rehúse a otorgar la escritura pública correspondiente.”

De lo anterior referido, se advierte la transgresión al principio de legalidad de las resoluciones de la cual, el *** es garante, pues el A Quo utilizó como fundamento, preceptos que no resultan aplicables**



al caso concreto, pues se insiste, mi representada no está legitimada para que se formalice la transmisión de la propiedad del bien adquirido por el Demandado, únicamente puede ejercer su derecho de formalizar el acto jurídico consistente en el otorgamiento de crédito en la línea 2, esto es, para la adquisición de vivienda.

Precisamente, el derecho humano de legalidad que prevé el artículo 16 de nuestra Carta Magna, así como a las garantías de fundamentación y motivación que deben de ser consustanciales al momento de dictarse la Sentencia Definitiva, no se desprenden de la Resolución Impugnada;

En efecto, es de explorado derecho que uno de los presupuestos más importantes para poder considerar como legales los actos emitidos por la autoridad competente, es que las mismas se encuentren debidamente fundados y motivados, entendiéndose por lo primero la cita del dispositivo legal en que se apoyan para sustentar sus determinaciones, y lo segundo como los motivos o argumentos de derecho o circunstancias especiales que le llevaron a concluir que el caso particular encuadra en el supuesto previsto por la norma legal invocada como fundamento.

De esta forma, el control de legalidad no se limita a que las autoridades jurisdiccionales tengan facultades para pronunciar sus actos de autoridad, sino que lo que busca es obligar a estas a que cumplan con las garantías de fundamentación y motivación al emitir dichos actos, con el objetivo de evitar que se emitan de forma arbitraria, incongruente y de manera inexacta, tal y como es el caso que nos ocupa.

Así, la fundamentación legal que exige el artículo 16 constitucional, se materializa dentro del caso concreto al analizar el contenido del artículo 115 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas, el cual establece:

Artículo 115.- Toda sentencia debe ser fundada. Las controversias judiciales se resolverán conforme a la letra de la ley o a su interpretación jurídica, y a falta de la primera, conforme a los principios generales del Derecho. Cuando haya conflicto de derechos, a falta de ley expresa que sea aplicable la controversia se decidirá a favor del que trate de evitarse perjuicios, y no a favor del que pretenda obtener lucro, procurándose observar la mayor igualdad entre las partes. El silencio, oscuridad o insuficiencia de la ley, no autoriza a

los jueces o tribunales para dejar de resolver las cuestiones que hayan sido discutidas en el pleito [...]

De igual forma, para dar cumplimiento a la garantía de motivación legal, el A quo debió de haber expresado de manera ajustada, por qué aplican los preceptos legales citados a las situaciones de hecho, es decir debe precisar las causas o razones y circunstancias, por las cuales consideró se actualizaba en el caso concreto, la hipótesis contenida en la norma que utilizó como fundamento.

*Bajo este contexto, debe concluirse que la indebida motivación y fundamentación de un acto de autoridad — en este caso de la Resolución Impugnada—, tiene una afectación directa a la esfera jurídica del ***** para allegarse de una adecuada impartición de justicia, puesto que vuelve engañoso su derecho de ejercer la acción proforma, cuando limita su trámite únicamente a un contrato de compraventa, cuando las pretensiones de mi representada distan de los razonamientos a los que arribó el A Quo.*

Ahora bien, no obstante que los preceptos del Código Civil no resultaran aplicables, justamente porque el A Quo refiere el trámite de formalización de un acto ajeno a las pretensiones de mi representada — es decir, se alude un contrato de compraventa y no aquel regulado por el artículo 42 de la Ley del INFONAVIT—, yerra de igual manera en citar la tesis aislada que se titula “ACCIÓN PROFORMA U OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA. ES IMPROCEDENTE CUANDO SE FUNDA EN UN CONTRATO DE MUTUO CON GARANTÍA”, aplicable al Primer Circuito Federal, es decir, a la Ciudad de México.

La Tesis de referencia tiene por objeto dilucidar que para el caso de formalizar actos que impliquen la transmisión de dominio, no pueden formalizarse contratos de mutuo con garantía hipotecaria, pues en dichos instrumentos no puede legitimarse la transmisión de la propiedad.

Por ello es por lo que se pide a sus Señorías concluyan que el objeto que persigue el INFONAVIT, lo es la formalización de la escritura privada que contempla el artículo 42 de la Ley del INFONAVIT, esto es, hacer constar en un documento el otorgamiento del crédito bajo la línea 2, para la adquisición de bienes inmuebles destinado a habitación.

De manera análoga al caso que nos ocupa, citó el siguiente criterio de tesis aislada:



Suprema Corte de Justicia de la Nación

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 INFONAVIT 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 el otorgamiento de un crédito línea III (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.**

Precepto que da certeza de la procedencia de la acción intentada por el *** , pues se busca obtener la formalización de la escritura privada por la cual se haga constar el otorgamiento del crédito destinado para la adquisición de vivienda en términos de la línea 2 del artículo 42 de la Ley del INFONAVIT.**

Distinto a lo considerado por el A Quo pues en ningún momento de la secuela procesal, mucho menos de constancias de autos o del acervo probatorio, se advierte que las partes enunciaran que el INFONAVIT pretende la posesión del inmueble que adquirió la parte demandada,

sino que lo que se busca es formalizar el otorgamiento del crédito cuyos datos se hicieron constar en el documento público denominado Ficha Técnica Jurídica.

*En suma de lo anterior, toda vez que el A Quo dejó de atender la garantía de legalidad de la cual es titular el *****, siendo transgredido el principio de fundamentación y motivación de las resoluciones, así como también, ha quedado expuesto que la Resolución Impugnada no es congruente por ser incompatibles sus consideraciones con sus puntos resolutivos, por tal motivo, se solicita a sus Señorías ordenen revocar la Sentencia Definitiva, y en su oportunidad, se dicte una apegada a derecho, que atienda las pretensiones, declaraciones y pruebas que ofrecieron las partes, lo anterior con la finalidad de que se formalice la escritura privada que precisa el artículo 42 de la Ley del INFONAVIT, sobre el otorgamiento de crédito dispuesto para la adquisición de bienes para habitación.*

SEGUNDO.- Violación a lo dispuesto por los artículos 112, 113, 115, 325, 333 y demás preceptos aplicables del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas, con motivo de que el Juez calificó una prueba documental pública como si fuera documental privada.

1. La Ficha Técnica Jurídica, acredita el otorgamiento del crédito y la adquisición de propiedad del inmueble en ella contemplada, por parte del Acreditado, hoy parte demandada.

El artículo 325 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Tamaulipas establece lo siguiente:

ARTÍCULO 325.- Son documentos públicos aquellos cuya formación está encomendada por la ley, dentro de los límites de su competencia, a un funcionario público revestido de fe pública, y los expedidos por funcionarios públicos, en el ejercicio de sus funciones. [...]

II.- Los documentos auténticos expedidos por funcionarios que desempeñen cargos públicos, en lo que se refiere al ejercicio de sus funciones; [...]

Se trae a colación el precepto legal de referencia, en virtud de que el A Quo dejó de analizar debidamente el valor de las probanzas aportadas a Juicio, siendo una de ellas la Ficha Técnica Jurídica; esto se desprende del razonamiento expuesto por el Juez de origen en el Cuarto Considerando, en relación con el Quinto, de los cuales se aprecia lo siguiente:



“CUARTO.- El que afirma está obligado a probar; en consecuencia, el actor debe probar su acción, y el reo sus excepciones, según los términos del artículo 273 del código de Procedimientos Civiles en el Estado, y a fin de demostrar su acción, la actora ofreció las siguientes pruebas: 1.- DOCUMENTAL PUBLICA.- Consistente en copia certificada de la escritura pública número (***) ***** , de fecha cuatro de octubre del año dos mil veintidós, pasado ante la fe pública del licenciado *****. Titular de la Notaria número ***** , actuando como asociado en el protocolo a cargo del licenciado, ***** , titular de la Notaria ***** , en el que consta el poder limitado que otorga el ***** en favor del licenciado ***** y otros.- Al cual se le concede valor probatorio de conformidad a lo dispuesto en el numeral 397 del Código de Procedimientos Civiles. 2.- DOCUMENTAL PRIVADA. Consistente en la copia de la ficha técnica jurídica expedida por el ***** , donde constan los datos del acreditado, número de crédito, la fecha de formalización, el monto del crédito etc.- A la cual se le concede valor probatorio de conformidad a lo dispuesto por el numeral 398 del Código de Procedimientos Civiles.”**

[...]

“Elementos que no quedaron debidamente acreditados en el presente juicio, en razón de que en primer término la parte actora no exhibió el contrato base de la acción, ni acreditó su existencia con medio de convicción alguno, lo que debió de haber realizado, aun y cuando medie allanamiento de la parte demandada., en atención a que es precisamente dicha relación contractual la que origina su formalización que este procedimiento se solicita.”

Sin embargo, el A Quo yerra en advertir que el documento denominado Ficha Técnica Jurídica, de la cual se aprecia el número de crédito, la fecha de formalización, el monto del crédito, entre otros datos que dan certeza del Crédito conferido a la parte demandada, tal y como fue convalidado por esta al exhibir el documento denominado “Dictaminación de ejercicio de créditos línea I a V”, no puede ser calificado como una documental privada en términos del artículo 398 del Código de Procedimientos Civiles.

La Ficha Técnica Jurídica fue emitida por personal con atribuciones en el ejercicio de sus funciones, en términos de los artículos 12, fracción XI, 14, 22 y 52, fracción VIII del Estatuto Orgánico de *****

******* *****e la Vivienda para los Trabajadores, por lo que hacen prueba plena en términos de los artículos 324, 325, 329, 333 y 398 del Código de Procedimientos Civiles de Tamaulipas.**

Lo anterior también se desprende de la certificación que consta al final de dicho documento, el cual me permito adjuntar como Anexo 2.

Precisamente, con la Ficha Técnica Jurídica se acredita los datos del crédito otorgado por el *** a la hoy parte demandada (Apartado Datos del Acreditado de donde se desprende el Nombre, Número de Crédito, Delegación, Domicilio materia del Crédito, R.F.C, Número de Seguridad Social entre otros.); Datos de Originación del crédito (el cual contiene la Fecha de Formalización o entrega del crédito, el monto otorgado, la línea del crédito, régimen y el factor de pago); nombre del patrón; Información Financiera (Fecha Actual, referida como la fecha de emisión de dicho documento; Fecha de otorgamiento del crédito; sado de crédito, ello como el adeudo vigente y pendiente de pago) entre otros datos que dan certeza de la existencia del crédito.**

Motivo por el cual, la Resolución Impugnada ocasiona una afectación a la esfera jurídica del *** , en el sentido de que no se analizó el alcance y valor probatorio de la documental aportada, pues de haberse analizado, el A Quo se hubiera percatado que en dicho documento se desprenden elementos suficientes para concluir que el objeto de la acción proforma intentada por mi representada, lo es la formalización de la escritura privada por medio de la cual se haga constar el otorgamiento del crédito que contempla el artículo 42 de la Ley del INFONAVIT.**

Sobre lo anterior, es se pide a sus Señorías atender el siguiente criterio:

Suprema Corte de Justicia de la Nación

Registro digital: 2005973

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Décima Época

Materias(s): Civil

Tesis: I.4o.C.22 C (10a.)

Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 4, Marzo de 2014, Tomo II, página 1799

Tipo: Aislada



INFONAVIT. DEBE TRAMITAR ESCRITURACIÓN Y REGISTRO DE INMUEBLES ADQUIRIDOS POR SU CONDUCTO. El artículo 42 in fine de la Ley del ***e la Vivienda para los Trabajadores, 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 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 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.

De lo anterior se concluye que: a) La vía para demandar el reconocimiento del otorgamiento de un crédito para la adquisición de un inmueble para habitación, es por medio de demanda en la vía sumaria civil; b) que es obligación del *** ejercer las acciones correspondientes con los elementos probatorios con los que cuenta para brindar certeza a los actos brindados por dicho Instituto; pruebas que hacen prueba plena al ser documentos públicos y que en su caso, solo pueden ser desvirtuados por prueba en contrario, y que; c) El contrato o escritura privada firmada en términos del artículo 42 de la Ley del INFONAVIT, puede contener cuantos antecedentes, hechos y cláusulas que necesite, siempre y cuando ambas partes —**

Acreditado e ***—, estén conformes y de acuerdo con su contenido.**

No debe de perderse de vista que la litis versa sobre la formalización de un contrato de crédito en términos de lo dispuesto por el artículo 42 de la Ley del INFONAVIT, lo que implica que el otorgamiento de crédito en la línea 2 es para la adquisición de bienes para habitación, y no así como lo ha determinado la autoridad de origen, para la formalización de un contrato de compraventa.

Por ello es que cobra relevancia el correcto análisis de la Documental Pública ofrecida en juicio consistente en la Ficha Técnica Jurídica, pues por medio de ella, en concatenación de las manifestaciones de la parte demandada, pudo concluir que la vía intentada era la correcta y que contrario a sus afirmaciones sostenidas, Si contaba con elementos suficientes para determinar la existencia del acto jurídico que ambas parte consistieron en formalizar.

Consecuentemente, el argumento utilizado por el A Quo transgrede lo dispuesto por los artículos 325 y 115 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Tamaulipas, pues al dejarse de valorar debidamente las probanzas ofrecidas por el ***,—además de no atenderse el objeto de la formalización reclamada—, es por ello que se deja de atender la debida tutela jurisdiccional y transgrede la garantía de legalidad de las resoluciones, pues se emitió un fallo sin razonamiento aplicable al caso en concreto.**

En conclusión al quedar demostrado que mi representada acreditó los extremos de sus pretensiones, encontrándose fundamentalmente para ello su causa de pedir en términos del artículo 42 y 47 de la Ley del INFONAVIT, se deberá revocar la Sentencia Definitiva de fecha 10 de febrero de 2023, y en su caso se deberá dictar una resolución por medio de la cual se atienda cabalmente conforme a la ley, las prestaciones reclamadas por mi representada, al tenor del reconocimiento expreso de la parte demandada al allanarse a todas y cada una de las prestaciones reclamadas por mi representada; tomando en consideración además, el acervo probatorio ofrecido, por así corresponder conforme a derecho."

--- TERCERO. Los dos motivos de inconformidad expresados por el Licenciado *****, en su carácter de apoderado legal de la parte actora *****, aquí apelante, se estudiarán de manera conjunta dada



la relación estrecha que guarda entre sí, mismos que resultan **infundados** e **inoperantes** para revocar o modificar la resolución impugnada de diez (10) de febrero de dos mil veintitrés (2023) que decretó la Improcedencia del Juicio Sumario Civil Sobre Otorgamiento de Escrituras.-----

--- Inicialmente, 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 procedencia o improcedencia de dicho Juicio Sumario Civil de Otorgamiento y Firma de Escritura promovido por el Licenciado ***** , en su carácter de Apoderado Legal de la parte actora ***** , le era necesario demostrar plenamente 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.*

--- Luego, resulta necesario establecer con claridad que los conceptos de agravios, son los razonamientos relacionados con las circunstancias de



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA
SEGUNDA SALA COLEGIADA
CIVIL - FAMILIAR

TOCA 169/2023

23

hecho, en cada caso jurídico determinado, que tienda a demostrar y puntualizar la violación o inexacta interpretación de la ley; y, como consecuencia, los preceptos que debieron fundar o fundaron la sentencia de primer grado, por lo que cada agravio expresado debe precisar cuál es la parte de la sentencia recurrida que lo causa, citar el precepto legal que se estima violado y explicar el concepto por el que fue infringido, sin estos requisitos el agravio no es apto para ser tomado en consideración; en atención, a que los agravios lo integran los considerandos jurídicos y puntos resolutivos de una sentencia que pueden causar agravio a un litigante; de ahí que la materia de la segunda instancia se plantea con los agravios expuestos por una de las partes, por lo que el tribunal de alzada, queda impedido para entrar al estudio de cuestiones que no fueron planteadas, pues si lo hiciera supliría la deficiencia de los agravios, lo que sería ilegal.-----

--- Para resolver la Improcedencia del Juicio Sumario Civil de Otorgamiento y Firma de Escritura promovido por el recurrente Licenciado ***** apoderado legal del ***** , el juzgador se apoyó en el examen y valor otorgado a las pruebas ofrecidas por dicho actor disconforme, estimando que los elementos de la acción para la procedencia de la acción que ejerció dicho inconforme en la Vía Sumaria Civil en contra de ***** , conforme a una recta interpretación de los artículos 1303, 1582, 1583, 1584, 1585, y 1613 fracción VII, 1616 y 1617 del Código Civil, así como el dispositivo legal 470 fracción II del Código de Procedimientos Civiles, de los que dedujo que los Elementos de la acción de Otorgamiento y Firma de Escritura Pública o Privada, son los siguientes: **a)** La existencia del contrato transmisión de dominio; **b)** El

pago total del precio pactado en dicho contrato o la condición necesaria para su otorgamiento; **c)** Que una de las partes se rehúse a otorgar la escritura pública correspondiente.-----

--- Lo cual se apoya y orienta conforme a lo establecido y dispuesto en la **Jurisprudencia** sustentada por la **Primera Sala** de la Novena Época, y la **Tesis Aislada** de la **Séptima Época**, con **Registro Digital 190897 y 250101**, de rubro y texto que sostienen lo siguiente:

"OTORGAMIENTO DE ESCRITURA, ACCION DE. PRUEBA INNECESARIA DE LA PROPIEDAD DEL BIEN PARA SU PROCEDENCIA. *Por la índole misma de la acción de otorgamiento de escritura, se advierte que ésta tiene por objeto lograr que al contrato celebrado sin las formalidades exigidas por la ley, se le dé la forma requerida por ésta, y por ende, para la procedencia de la mencionada acción, la prueba por parte del actor respecto de la propiedad del demandado sobre el bien objeto del contrato de compraventa no es exigible, por referirse esta acción de otorgamiento únicamente a que el contrato se eleve a la categoría de escritura pública, y por ende, a la parte actora sólo le corresponde acreditar la existencia del contrato que celebró con la parte demandada y que ésta se rehusa a darle la forma requerida por la ley."*; y,

"ACCIÓN PRO FORMA. LA EXHIBICIÓN DEL PRECIO ADEUDADO ES UN REQUISITO DE PROCEDENCIA DE ÉSTA. *Para la procedencia de la acción pro forma es necesario que el actor exhiba concomitantemente con la demanda el saldo del precio adeudado. Una compraventa es un contrato sinalagmático cuyas obligaciones son recíprocas e interdependientes, por lo que si una de las partes no cumple con la obligación a su cargo, la otra deberá cumplir para exigirle judicialmente el cumplimiento. Por ello, para la procedencia de la acción pro forma es requisito que la actora consigne el saldo del precio adeudado, ya que de otra suerte no podría comprobar que ella sí cumplió; sería totalmente injusto que la parte que no se ha avenido al cumplimiento de sus obligaciones exigiera de la otra la ejecución de sus compromisos, máxime si se convino que el saldo del precio se pagaría al momento de escriturar."*



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA
SEGUNDA SALA COLEGIADA
CIVIL - FAMILIAR

TOCA 169/2023

25

--- Los cuales sostuvo el juzgador jurídicamente que no quedaron acreditados en la presente controversia porque la parte actora no exhibió el Contrato Base de la Acción, ni acreditó la existencia del mismo con medio de prueba alguno, aún y cuando los documentos que acompañó el accionante en su escrito inicial de demanda, aunque la parte demandada se haya allanado a la demanda, toda vez que la relación contractual que originó la posible formalización solicitada para que fuera procedente era necesario cubrir el precio pactado en dicho Contrato de Compraventa, además de que para el otorgamiento de escritura es necesario que esté cubierto el precio pactado en el mencionado Acto Jurídico de Compraventa, ya que es precisamente el cumplimiento de pago lo que da derecho a que se reclame la Formalización del mencionado Contrato a través del otorgamiento de la escritura, mismo que en el caso no se cumplió, en razón de que el actor refiere que existe aun un saldo del crédito pendiente por la cantidad de \$***** (*****), determinándolo de esa manera al razonar que la parte actora basa su acción de otorgamiento de escritura, en un contrato de mutuo, por lo tanto la acción es improcedente, dado 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.-----

--- Procede ahora estudiar los motivos de inconformidad vertidos por la parte actora apelante, mismos que se analizarán conjuntamente dada la relación estrecha que guardan entre sí, los cuales como se adelantó, resultan **infundados e inoperantes** para revocar o modificar la resolución impugnada que decretó la Improcedencia del Juicio Sumario Civil Sobre Otorgamiento y Firma de Escrituras, como así lo ejercito el inconforme.-----

--- Así se consideran, en virtud de que lo **infundado e inoperante** de los alegatos hechos valer por el Licenciado *****, en su carácter de apoderado legal de la parte actora *****, aquí apelante, en el sentido de que al resolver el juzgador la litis planteada fue incongruente al sostener que la vía si es la correcta, pero alejándose de los puntos petitorios conformadores de la controversia, respecto a los considerandos en que se apoyó el fallo combatido; ya que lo que refiere dicho apelante en síntesis, que lo que intenta y pretende su representado, o sea el ***** mediante la acción ejercitada, **es la formalización de una escritura privada en la que se hiciera constar el otorgamiento de un crédito conforme al documento denominado Ficha Técnica Jurídica para allegar a las partes de un documento en términos de los artículos 3, 42 y 47 de la Ley del *****e la Vivienda para los Trabajadores**; es decir, formalizar un documento que contenga el otorgamiento del crédito que le fue conferido a la demandada ***** para la adquisición de una vivienda, que debió emitirse en el momento de constituirse el crédito en favor de dicha demandada, mismos que a lo largo de treinta (30) años pagaría a través de la subcuenta como trabajadora, aunado a que la parte demandada se allanó a su escrito de demanda inicial.-----

--- Por lo que una vez estudiados y analizados de manera minuciosa y detallada todo lo actuado y anexado al expediente principal, conjuntamente con la sentencia impugnada y los motivos de inconformidad formulados por el disidente Licenciado *****, en su carácter de apoderado legal de la parte actora *****, este Órgano Colegiado, advierte como bien lo consideró el juez de primera



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA
SEGUNDA SALA COLEGIADA
CIVIL - FAMILIAR

TOCA 169/2023

27

instancia, en autos consta que dicho disconforme únicamente acompañó como fundatorios de su acción a su escrito inicial de demanda las **Documentales Públicas** consistentes en la **Copia de la Escritura Pública** número ***** (*****), Libro numero ***** (*****), de cuatro (04) de octubre de dos mil veintidós (2022), en el que consta el **Poder Limitado otorgado por el Profesor** *****, en su carácter de Secretario General y Representante Jurídico del ***** a favor del **Licenciado** ***** y otros, ante la fe publica del Licenciado *****, Titular de la Notaria número ***; la **Copia del Poder General Limitado** que otorgó el *****, representado legalmente por el **Licenciado** *****, en su carácter de Director General en favor de *****, el día tres (03) de diciembre de dos mil veintiuno (2021), ante la fe pública del Licenciado ***** Notario Público **, con ejercicio en la Ciudad de México; así como el **Informe de Autoridad**, de fecha veintiocho (28) de junio de dos mil veintiuno (2021), en el que el Licenciado *****, en su carácter de Director Jurídico del Instituto Registral y Catastral del Estado de Tamaulipas, informó que la acreditada *****, con domicilio en la *****, no se encontró Inscripción del inmueble citado en la Colonia y/o Fraccionamiento; así como la **Documental Privada** relativa a la **Copia de la Ficha Técnica Jurídica de la Subdirección Hipotecaria Social de la Gerencia de Cobranza del** *****, donde constan los datos de la acreditada *****, con número de crédito, la fecha de formalización, monto del crédito, etcétera, de treinta (30) de abril de dos mil veintidós (2022), expedidas en su conjunto debida y legalmente certificadas por el Licenciado *****, Notario Público Número **, con ejercicio en este

Primer Distrito Judicial del Estado de Tamaulipas; y la Copia de **Certificación de Adeudos** sin fecha de expedición, certificada por el Licenciado *****, Gerente del Área Jurídica de la Delegación Regional del Estado de Tamaulipas, dependiente del propio *****, a las cuales aun y cuando el juzgador les haya concedido valor probatorio en términos de los artículos 397 y 398 del Código de Procedimientos Civiles, las mismas no tuvieron el alcance y utilidad convictiva para demostrar los elementos de la acción Proforma de Otorgamiento y Firma de Escritura Privada propalada por el actor del juicio, aquí apelante, como consta en las **páginas 15 a la 44 del expediente principal**.-----

--- De lo anterior, esta Sala Colegiada destaca la falta del documento base de la acción consistente en el Contrato Privado (**PRIMER ELEMENTO**) materia para el Otorgamiento y Firma de Escritura demandada por el inconforme Licenciado *****, mismo acto jurídico, que inclusive refiere el propio recurrente en su escrito inicial de demanda que en **los archivos** que tiene su representado ***** no se localizó la Escritura Privada que se debió elaborar por dicho Instituto de conformidad con lo establecido en el artículo 42 de la Ley del ***** e la Vivienda para los Trabajadores, aunado a que, para tal objetivo es un requisito esencial haber cubierto el precio pactado en el Contrato Privado de Compraventa del inmueble objeto de dicho Acto Jurídico, toda vez que es el debido cumplimiento de pago (**SEGUNDO ELEMENTO**) lo que permitiría la Formalización del Contrato Privado mediante el Otorgamiento y Firma de la Escritura Privada reclamada por el demandante, y que la parte demandada se niegue a pagar el adeudo motivo de dicha compraventa a crédito, al referir en su escrito inicial de demanda que a la



fecha existe un adeudo o saldo del crédito pendiente de pagar (**TERCER ELEMENTO**), obviamente por parte de la demandada ***** , por la cantidad de \$***** (*****).-----

--- Apoya jurídicamente lo anterior, **Jurisprudencia** de la **Novena Época** y la **Tesis Aislada** de la **Décima Época** con **Registro digital 191273** y **2009300**, de rubro y texto que dicen:

"ACCIÓN PROFORMA. AL EJERCERLA DEBE ACREDITARSE EL PAGO TOTAL DEL ADEUDO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE JALISCO). *Una recta comprensión del artículo 23 de la ley del enjuiciamiento civil del Estado de Jalisco, que concede derecho al perjudicado por falta de título legal para exigir que el obligado le extienda el documento correspondiente, nos lleva al convencimiento de que, para que prospere en juicio la acción proforma de que habla dicho numeral, es necesario que el actor acredite en el procedimiento haber pagado la totalidad del precio convenido, porque es a partir de entonces que nace el derecho para demandar el cumplimiento del contrato suscrito por el demandado."*; **y,"ACCIÓN PROFORMA U OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA. ES IMPROCEDENTE CUANDO SE FUNDA EN UN CONTRATO DE MUTUO CON GARANTÍA.** *En términos generales, las formas de adquirir la propiedad son por virtud de un contrato (compraventa o donación), por herencia, por prescripción o por ley. La propiedad se adquiere por virtud de un contrato, cuando se celebra un acto jurídico bilateral que se constituye por el acuerdo de voluntades entre dos o más personas cuya finalidad es transmitirla, ya que existe un bien que se transmite, un propietario que manifiesta su voluntad de transmitirla y un tercero que igualmente externa su voluntad de adquirirla. Ese acuerdo de voluntades puede ser oneroso o gratuito; en el primer supuesto, se tratará de una compraventa y, en el segundo, de una donación, por tal motivo, la acción de otorgamiento y firma de escritura o proforma, tiene como materia un derecho personal que faculta al comprador 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. Asimismo, la acción de otorgamiento y firma de escritura o proforma, en principio, no busca indagar sobre quién es el propietario, ya que 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 transmitir el dominio de las cosas o derechos, con las características de ser principal, bilateral, oneroso, conmutativo, consensual y formal; sin embargo, para la procedencia de la acción de otorgamiento y firma de escritura o proforma, 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 Registro Público de la Propiedad. En tales condiciones, es improcedente la acción que no tiene como sustento el acto jurídico de compraventa, sino uno diverso como lo es un contrato de mutuo con garantía, pues si bien es cierto que en dicho contrato consta la voluntad de las partes en el sentido de que el incumplimiento de las obligaciones de pago por el deudor, tiene como consecuencia que la garantía establecida en dicho acuerdo de voluntades pasa a ser propiedad del acreedor, también lo es que no confiere al acreedor, legitimación activa en calidad de comprador para reclamar el otorgamiento y firma de escritura mediante la cual pueda constituirse formalmente el derecho de propiedad en su favor sobre la garantía establecida en un contrato de mutuo, dado que no es el objeto principal del convenio transmitir la propiedad."

--- Lo que vinculado y adinerculado con lo señalado por el disconforme Licenciado *****, en su carácter de apoderado legal de la parte actora *****, en su propio escrito inicial de demanda, que tal reclamo de Formalización del Contrato Privado a través del Otorgamiento y Firma de la Escritura Privada demandada lo hace de conformidad con lo establecido en los artículos 3, 42 fracción II y 47 Ley del *****, *****, *****, e la Vivienda para los Trabajadores, y los dispositivos legales 11, fracción



VI inciso a), 12 fracción XI, 14, 22 y 52 fracciones VIII y IX del Estatuto

Orgánico del citado *****e la Vivienda para los Trabajadores,

cuerpos normativos que dicho actor disconforme tampoco adjuntó legalmente en su escrito inicial de demanda ni tampoco dentro del periodo probatorio o durante la secuela procesal del juicio aun como prueba superveniente en términos del artículo 249 del Código Adjetivo Civil, por lo que al no contar tampoco el juzgador con dicha ley y Estatuto Orgánico del *****e la Vivienda para los Trabajadores, que contienen los supuestos principios, lineamientos y reglas ahí contenidas por ser esencialmente importantes para su estudio y análisis ponderativo para poder estar en condiciones de resolver lo conducente dentro del presente litigio.-----

--- Lo anterior, en congruencia con la obligación que tiene el *****e la Vivienda para los Trabajadores de redactar el contrato de compraventa, 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; debiendo 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.-----

--- De ahí que al pretender regular dicha acción propalada por el actor apelante bajo las disposiciones legales amparadas en la mencionada Ley y Estatuto Orgánico del INFONAVIT que invoca y que en base a ellas se resuelvan sus pretensiones de su Acción Proforma u Otorgamiento de Escritura de un Contrato Privado de Compraventa, mismas que deben estudiarse y analizarse bajo el principio de una interpretación sistemática y jurídica para poder aplicar dichas normatividades de manera correcta, debida y legal con eficacia jurídica en el presente caso que nos ocupa, por lo que no es posible jurídicamente un asunto donde se necesita forzosamente tener a la vista dicha normatividad para fortalecer los considerandos y razonamientos que se deban emitir legalmente con alcance y utilidad convictiva para el debido respeto de los derechos fundamentales de las partes, como en el caso que nos ocupa; de ahí, lo **infundado** de las presentes inconformidades alegada por el apelante.-----

--- Es así, aún y cuando el motivo, fin o causa de los procedimientos judiciales intentados tenga su origen en el Programa de Regularización de Escrituras de 1972- 2007, que al parecer persigue la formalización de aquellos instrumentos jurídicos que brinden certeza a los acreditados sobre el acto por el cual les fue conferido el crédito por el que obtuvieron su vivienda – en la línea 2, de conformidad con el artículo 42 de la Ley del INFONAVIT, como lo refiere el disconforme, mismo que solicita en su disensos que se tome tal información como documento público y hecho



notorio, al no haber sido valorada ni analizado el contenido de las reglas ahí establecidas por el juez de primera instancia, pues en las mismas no consta como requisito para la formalización del acto jurídico pretendido, el que deba realizarse el pago del crédito para solicitar o ejecutar su formalización, lo que sostiene como infundado; en virtud de que al tratar el presente litigio sobre un asunto de carácter civil, como lo es el Juicio Ordinario Civil sobre el Otorgamiento y Firma de Escritura Privada propalado, al ser de estricto derecho su estudio y análisis, imposibilita a este Órgano Jurisdiccional actuar oficiosamente para suplir las deficiencias que tuvo el actor apelante, pues como ya se asentó con anterioridad, respecto al documento fundatorio y base de su acción sobre Otorgamiento y Firma de Contrato Privado demandada por el inconforme Licenciado ***** , en relación con el total cumplimiento de pago de lo adeudado ya señalado, con lo que se demuestra con eficacia jurídica de que dicho Acto Jurídico, en forma alguna ha sido pagado y en consecuencia la demandada aun mantiene su adeudo.-----

--- Máxime que dicho actor inconforme tenía la obligación y carga probatoria de justificar y acreditar con elementos de prueba con alcance y utilidad convictiva en términos de los artículos 247, 248, 273 y 286 del Código de Procedimientos Civiles dentro del presente litigio los elementos de dicha acción propalada para la procedencia del presente Juicio Sumario Civil; pues de actuar y suplir oficiosamente tales aspectos que han quedado precisados por parte del juzgador a favor o beneficio del demandante inconforme, se estaría vulnerando e infringiendo ilegalmente en perjuicio de las partes el principio de equilibrio de igualdad de las partes a lo establecido en los artículos 1°, 2°, 4° y 7° del citado

ordenamiento legal, por no respetar y salvaguardar procesalmente los derechos de las partes en el proceso, al ser como se dijo el presente litigio de carácter civil, en el que la observancia de las normas jurídicas y procesales son de orden público y el impulso procesal es obligación de las partes del juicio, de ahí del porque se reafirman lo **infundado** de esa parte de motivos de inconformidad aquí analizados.-----

--- Ahora bien, la **inoperancia** de los motivos de inconformidad expuestos por el Licenciado *****, en su carácter de apoderado legal de la parte actora *****, aquí apelante, consiste en que refiere dicho recurrente, que el juzgador se equivocó al momento de dictar la sentencia impugnada, al no entender lo que verdaderamente pretendió con la acción planteada, al referir ahora de manera novedosa que lo que intentó y pretendió su representado ***** con la acción ejercitada, fue ***“la formalización de una escritura privada en la que se hiciera constar el otorgamiento de un crédito conforme al documento denominado Ficha Técnica Jurídica para allegar a las partes de un documento en términos de los artículos 3, 42 y 47 de la Ley del ***** *****e la Vivienda para los Trabajadores” (formalizar un documento que contenga el otorgamiento del crédito que le fue conferido a la demandada ***** para la adquisición de una vivienda, que debió emitirse en el momento de constituirse el crédito en favor de dicha demandada)***, y no como lo hizo el juzgador al resolver la resolución combatida.-----

--- Como se afirmó anteriormente, tales alegatos son **inoperantes**, toda vez que contrario a lo que aduce el inconforme, no es verdad que el juez natural se haya equivocado o resuelto de una manera errónea e



incongruente el fallo combatido, sino que de su escrito inicial de demanda, prestaciones reclamadas y hechos narrados, se advierte y destaca de explorado derecho y de una interpretación lógico jurídica de la causa de pedir, que en efecto dicho actor apelante, como lo pretendió y afirmó jurídicamente en su mencionado escrito inicial de demanda en la **VÍA SUMARIA CIVIL**, el ejercicio de la **ACCIÓN PROFORMA PARA OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA**, tal como se constata y corrobora legalmente con eficacia jurídica, en lo que aquí interesa lo siguiente:

*..."Con fundamento en los artículos 470 al 473 y demás relativos y aplicables del Código de Procedimientos Civiles del estado de Tamaulipas, vengo a demandar en la **VÍA SUMARIA CIVIL** en ejercicio de la **ACCIÓN PROFORMA PARA OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA**, a la persona física, quien puede ser **identificada y emplazada** ..."*

--- Lo cual fue plena y jurídicamente reafirmado por el propio actor inconforme Licenciado ***** , en su carácter de apoderado legal de la parte actora ***** , al finalizar el citado escrito inicial de demanda, al volver insistir, en lo siguiente:

*..."Por lo antes expuesto **A USTED C. JUEZ**, atentamente pido se sirva: **PRIMERO.-** Tenerme por presentado en mi carácter de apoderado legal del ***** , demandando en la **VÍA SUMARIA CIVIL** en ejercicio de la **ACCIÓN PROFORMA PARA OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA PRIVADA.**"...*

--- Lo cual se robustece preponderantemente con la aceptación y reconocimiento expreso del recurrente Apoderado Legal de la parte actora ***** , al precisar y transcribir literal y textualmente en el **HECHO 4.-** de su mencionado escrito inicial de demanda, lo que a continuación se transcribe:

*"4.- Con base en la mejor información disponible que tiene el ***** en sus archivos, no localizó la escritura privado que se debió elaborar por*

dicho organismo, de conformidad con el artículo 42 de la Ley del *****
 *****e la Vivienda para los Trabajadores, aún y cuando el artículo 2294 del
 Código Civil para el estado de Tamaulipas, señala que las hipotecas deben
 constar por escrito y otorgarse en escritura pública; circunstancia que
 además se acredita con la constancia de no inscripción emitida por el
 Instituto de la Propiedad y Catastral del estado de Tamaulipas, expedida de
 conformidad con los artículos 86 y 91 de la Ley del Registro Público de la
 Propiedad Inmueble y del Comercio. El **Certificado de no Propiedad** se
 exhibe como **Anexo C**.

En suma de lo anterior, para fundamentar la acción que se ejerce, se pide a
 su Señoría atender el contenido de los siguientes criterios de tesis aislada,
 los cuales son del tenor literal siguiente

Suprema Corte de Justicia de la Nación

Registro digital: 201858

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Novena Época

Materias(s): Civil

Tesis: I.6o.C.63 C

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo IV, Julio de
 1996, página 366

Tipo: Aislada

**ACCION PROFORMA U OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA.
 IMPRESCRIPTIBILIDAD DE LA.**

El ejercicio de la acción proforma u otorgamiento y firma de escritura, es
 imprescriptible, toda vez que se basa en el derecho de propiedad que se
 tiene respecto de un bien inmueble y la finalidad de esta acción, no es la de
 que se considere propietario a alguien que ya lo es, sino que se condene al
 demandado, al cumplimiento del otorgamiento y firma de que se trata, es
 decir, a darle formalidad al acto jurídico traslativo de dominio, cuya omisión
 en nada afecta la validez de la compraventa, dado que de conformidad con
 lo establecido por los artículos 2014, 2248 y 2249 del Código Civil para el
 Distrito Federal, el contrato en comento, es perfecto con la sola obligación
 del vendedor de transmitir la propiedad de una cosa y del comprador, la de
 pagar un precio cierto y en dinero, aun cuando la primera no haya sido
 entregada, ni el segundo satisfecho....

Suprema Corte de Justicia de la Nación

Registro digital: 206663

Instancia: Tercera Sala



Octava Época

Materias(s): Civil

Tesis: 3a./J. 33/93

Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Núm. 72, Diciembre de 1993, página 41

Tipo: Jurisprudencia

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

El derecho de propiedad del vendedor respecto del bien objeto materia del contrato infonnal de compraventa, no es un hecho constitutivo de la acción de otorgamiento de escritura que deba probar el actor, pues se trata de una condición de validez normal y constante en esa clase de negocio jurídico cuya ausencia es excepcional y por lo tanto constituye un hecho impeditivo que debe ser a firma do y probado por quien tenga interés en ello. Al demandante únicamente le corresponde demostrar la existencia de la obligación y su exigibilidad, que son los hechos en que se funda esta acción....

*Por tal motivo, el *****e la Vivienda a los Trabajadores solicita se tenga por demandado al Acreditado referido en virtud de la presente, ejerciendo la acción planteada en cumplimiento del Programa de Regularización de Escrituras 1972-2007, que tiene por finalidad dar la formalidad requerida por el artículo 42 de la Ley del INFONAVIT, a los actos jurídicos ejercidos por las partes, cuyos términos y condiciones son identificables para la emisión de la sentencia correspondiente. 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 lo que con lo anterior, queda más que evidenciado que lo que ahora en apelación pretende el inconforme con sus motivos de inconformidad, es replantear con hechos novedosos la acción proforma reclamada inicialmente dentro de su escrito inicial de demanda que originó el presente litigio, al pretender hacer valer ahora, se reitera, que lo que intentó y pretendió su representado ***** con la acción ejercitada,

fue **“la formalización de una escritura privada en la que se hiciera constar el otorgamiento de un crédito conforme al documento denominado Ficha Técnica Jurídica para allegar a las partes de un documento en términos de los artículos 3, 42 y 47 de la Ley del ***** *****e la Vivienda para los Trabajadores” (formalizar un documento que contenga el otorgamiento del crédito que le fue conferido a la demandada ***** para la adquisición de una vivienda, que debió emitirse en el momento de constituirse el crédito en favor de dicha demandada)**, de ahí del porque se reafirme lo **infundado e inoperante** de los motivos de inconformidad plateados por el apelante, aquí analizados.--

--- Apoyan las consideraciones que anteceden, los Criterios **Jurisprudencias** de la **Novena Época**, con el **Registro Digital 176604, 204712 y 167801**, de rubro y texto siguientes:

"AGRAVIOS INOPERANTES. LO SON AQUELLOS QUE SE REFIEREN A CUESTIONES NO INVOCADAS EN LA DEMANDA Y QUE, POR ENDE, CONSTITUYEN ASPECTOS NOVEDOSOS EN LA REVISIÓN. En términos del artículo 88 de la Ley de Amparo, la parte a quien perjudica una sentencia tiene la carga procesal de demostrar su ilegalidad a través de los agravios correspondientes. En ese contexto, y atento al principio de estricto derecho previsto en el artículo 91, fracción I, de la ley mencionada, resultan inoperantes los agravios referidos a cuestiones no invocadas en la demanda de garantías, toda vez que al basarse en razones distintas a las originalmente señaladas, constituyen aspectos novedosos que no tienden a combatir los fundamentos y motivos establecidos en la sentencia recurrida, sino que introducen nuevas cuestiones que no fueron abordadas en el fallo combatido, de ahí que no exista propiamente agravio alguno que dé lugar a modificar o revocar la resolución recurrida.";

"CONCEPTOS DE VIOLACION INOPERANTES, CUANDO ATACAN CUESTIONES QUE NO FORMARON PARTE DE LA LITIS DE PRIMERA INSTANCIA. Aunque el tribunal de apelación indebidamente haya resuelto al contestar los agravios aducidos, sobre determinado punto que no fue materia de la litis de primera instancia, los conceptos de violación que en el



amparo directo se enderecen en contra de tal pronunciamiento, son inoperantes, tomando en cuenta que, de conformidad con el artículo 454 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Puebla, en la sentencia sólo deben de tratarse las acciones deducidas y las excepciones opuestas."; y,

"AGRAVIOS INOPERANTES. LO SON AQUELLOS QUE COMBATEN ARGUMENTOS ACCESORIOS EXPRESADOS EN LA SENTENCIA RECURRIDA, MÁXIME CUANDO ÉSTOS SEAN INCOMPATIBLES CON LAS RAZONES QUE SUSTENTAN EL SENTIDO TORAL DEL FALLO. *En términos del artículo 88 de la Ley de Amparo, la parte a quien perjudica una sentencia tiene la carga procesal de demostrar su ilegalidad a través de los agravios correspondientes, lo que se cumple cuando los argumentos expresados se encaminan a combatir todas las consideraciones en que se apoya la resolución impugnada. Ahora bien, los agravios resultan inoperantes cuando tienen como finalidad controvertir argumentos expresados por el órgano de control constitucional en forma accesoria a las razones que sustentan el sentido del fallo, sobre todo cuando sean incompatibles con el sentido toral de éste, porque aunque le asistiera la razón al quejoso al combatir la consideración secundaria expresada a mayor abundamiento, ello no tendría la fuerza suficiente para que se revocara el fallo combatido, dado que seguiría rigiendo la consideración principal, en el caso la inoperancia del concepto de violación."*

--- Por lo que con todo lo anterior, legalmente le asiste la razón al juez de primer grado al resolver como lo hizo, por no haber justificado ni acreditado en forma alguna el actor apelante con los medios de prueba idóneos los elementos constitutivos para la posible procedencia del Juicio Sumario Civil sobre la Acción Proforma para Otorgamiento y Firma de Escritura (Contrato Privado) entablado en contra de la demandada, por lo que debe subsistir y seguir rigiendo el sentido del fallo impugnado en sus términos.-----

--- Bajo las consideraciones que anteceden, con apoyo en el artículo 926 del Código de Procedimientos Civiles, y ante lo infundado e inoperantes

de los agravios expuestos por el actor apelante, debe confirmarse la sentencia apelada.-----

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

--- **PRIMERO.** Los agravios expresados por *****, en su carácter de apoderado legal de la parte actora *****, contra la sentencia de diez (10) de febrero de dos mil veintitrés (2023), dictada por el Juez Primero de Primera Instancia Civil del Segundo Distrito Judicial del Estado, con residencia en Altamira, Tamaulipas, en el expediente *****, relativo al Juicio Sumario Civil sobre Otorgamiento de Escritura, promovido por *****, contra *****, resultaron **infundados** e **inoperantes**--

--- **SEGUNDO.** Se confirma la sentencia recurrida 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 esta Segunda Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia del Estado, por unanimidad de votos de los Magistrados **Alejandro Alberto Salinas Martínez, Mauricio Guerra Martínez** y **Omeheira López Reyna**, siendo Presidente el primero y ponente la tercera de los nombrados, quienes actuaron con la Licenciada Sandra Araceli Elías Domínguez Secretaria de Acuerdos que autoriza y da fe.

Lic. Alejandro Alberto Salinas Martínez.
Magistrado Presidente



TOCA 169/2023

41

GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL
SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA
SEGUNDA SALA COLEGIADA
CIVIL - FAMILIAR

Lic. Mauricio Guerra Martínez.
Magistrado

Lic. Omeheira López Reyna.
Magistrada Ponente

Lic. Sandra Araceli Elías Domínguez.
Secretaria de Acuerdos

--- Enseguida se publica en lista de acuerdos. CONSTE.-----
L'AASM/L'MGM/L'OLR/L'SAED/MMG.

ACTUACIONES

El Licenciado (a) MARTÍN MESINOS GUTIÉRREZ, Secretario Projectista, Adscrito a la Segunda Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia del Estado, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución Ciento Setenta y Nueve (179), dictada el Uno (01) de Junio de Dos Mil Veintitres (2023), por los Magistrados Alejandro Alberto Salinas Martínez, Mauricio Guerra Martínez y Omeheira López Reyna, constante de Cuarenta y una (41) 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 Séptima Sesión Ordinaria 2023 del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 14 de julio de 2023.