



----- SENTENCIA NUMERO QUINCE (15).-----

----- En González, Tamaulipas a los veintitrés (23) del mes de mayo del año dos mil veintidós (2022).-----

----- V I S T O para resolver los autos del expediente civil número **0062/2021** relativo al **Juicio Sumario sobre Otorgamiento de Escritura**, promovido por el **C. J. *******, en contra del **C. *******, y;-----

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

----- PRIMERO.- Mediante escrito de fecha ocho (8) de noviembre del año dos mil veintiuno (2021), recepcionado ante este tribunal el día veinticinco (25) de noviembre del año dos mil veintiuno (2021), compareció ante este órgano jurisdiccional el **C. J. *******, promoviendo **Juicio Sumario Civil sobre Otorgamiento y Firma de Escritura** en contra del **C. *******, de quienes reclama las siguientes prestaciones:-----

- “a).- El otorgamiento y firma de escritura a mi favor, de una superficie de ***** , con las siguientes medidas y colindancias: al norte en ***** .
- De la fracción B que forma parte del solar ***** , con una superficie de ***** metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias; al norte *****
- b).- Para el caso de que el demandado se niegue a firmar y otorgar la escritura respectiva, se le aperciba que en caso de no hacerlo este A quo lo realizara en su rebeldía.
- c).- Para el caso de que manifiesten actos contrarios al instrumento base de la acción, se le condene al pago de daños y perjuicios por el incumplimiento de su obligación.
- d).- El pago de gastos y costas que originen con este juicio.”

----- Fundándose para ello en los hechos y consideraciones de hecho y de derecho que estimó pertinente al caso, acompañando juntamente con su promoción inicial los documentos base de la acción, y los hechos en los que se apoya son los siguientes:-----

“...1.- Con fecha 05 de febrero de 1965, el suscrito ***** celebre un contrato verbal de compra-venta con el señor ***** , respecto de una fracción de solar con una superficie de ***** m2 y construcción ***** , con una superficie de ***** , con las siguientes medidas y colindancias: al norte en ***** , con los

siguientes datos de registro: SECCIÓN ***** señalado que son los datos originales de la escritura que exhibo como anexo (1) uno. 2.- Posteriormente ***** realizo una subdivisión y venta de una fracción de dicho predio, quedando actualmente una superficie de ***** metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias; al norte ***** metros con fracción A, del mismo lote y en 1 ***** 3.- Quiero manifestar, que por la confianza existente entre ambos contratantes (hermanos) nunca concretamos ante notario público compra venta, más sin embargo desde en que la adquirí, el suscrito he tenido la posesión de la misma, incluso edifique mi vivienda que consta de ***** de construcción, es ahí donde tengo constituido mi domicilio habitual, por lo que, mi hermano siempre me reconoció el carácter de dueño de dicha superficie y nunca tuvimos problema alguno respecto a la fracción adquirida por el suscrito, ni a la ocupación del mismo que ostento. 4.- Se da el caso, que inicios del presente año, el suscrito manifesté a mi hermana el C. ***** mi deseo de escriturar la porción que me vendió, a lo cual no tuvo inconveniente alguno, y juntos acudimos a la Notaria número ***** a cargo de la LIC. ***** , a solicitar la escrituración a mi favor, por lo que al concretar de común acuerdo los términos de dicha operación la notaria inicio los trámites de subdivisión y escrituración del predio, procediendo a tramitar el certificado con reserva de prioridad, donde se le agrego a la subdivisión correspondiente a mi favor de la superficie de 366.80 m2 y construcción de 24.00 metros, permitiéndome exhibir el certificado con reserva de prioridad y el aviso donde se estarían llevando a cabo dichos trámites por parte de la Notaria Pública, como anexo dos (2) y tres (3). 4.- Por lo que, una vez que se realizaron los tramites que conlleva una subdivisión para estructuración, se nos dio una fecha para firmar las escrituras, fecha a la cual no acudió el SR. ***** , por lo que decidí personalmente invitarlo a pasar a la notaria, para firmar la escritura que me corresponde. 6.- Por lo que desconozco el porqué de tal negativa por parte de mi hermano el C. ***** , máxime que juntamente con el suscrito acudimos ante notario público a solicitar dicho trámite, donde el suscrito ya erogo una parte de los gastos correspondientes; motivo por el cual procedo a demandar al SR. ***** con la finalidad de que mediante esta vía se le obligue al otorgamiento y firma de la escritura de la fracción de terreno que se me vendió. 6.- En este caso la acción resulta procedente, toda vez que por el transcurso del tiempo y por la posesión adquirida, da por hecho la existencia de la naturaleza de la obligación, así como también media el incumplimiento de quienes en su momento debería emitir el otorgamiento de la escritura correspondiente, que en este caso lo es el SR. ***** , de ahí que las acciones reclamadas prosperen a su totalidad.”

----- **SEGUNDO.**- Por auto de fecha treinta (30) de noviembre del año dos mil veintiuno (2021), visible a fojas veintiuno (21), se admitió el tramite de la demanda en la vía y forma propuesta, ordenándose el emplazamiento a la demandada, para que produjera su contestación dentro del término legal concedido; asimismo se ordenó girar oficio a la oficina regional del Instituto Registral y Catastral del Estado de Tamaulipas, con residencia en Ciudad Mante, Tamaulipas, para realizar la anotación marginal en el inmueble; **por otra**



parte a fojas veintiséis (26) a la treinta y tres (33) obra el emplazamiento efectuado del demandado *****, el día diez (10) de diciembre del año dos mil veintiuno (2021), a fin de que compareciera a dar contestación a la demanda instaurada en su contra; arrojando como consecuencia, que mediante auto de fecha dieciocho (18) de enero del año dos mil veintidós (2022), visible a fojas treinta y seis (36), se le declara en rebeldía a la parte demandada ***** , no dio contestación a la demanda entablada en su contra, dentro del término legal concedido para ello, así como se decreta la apertura del periodo probatorio de veinte (20) días, los cuales se dividirán en dos periodos de diez (10) días; iniciando el día veinte (20) de enero del año dos mil veintidós (2022), para concluir el día dos (2) de febrero del año dos mil veintidós (2022); y por auto de fecha nueve (9) de mayo del año dos mil veintidós (2022), visible a fojas veintiséis (126), se ordenó citar el presente juicio para sentencia definitiva la cual se pronuncia al tenor del siguiente:-----

----- **CONSIDERANDOS** -----

----- **PRIMERO.-** Este Juzgado es competente para conocer y decidir el presente asunto, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 3º, fracción II, inciso a), 36, fracción III y, 41 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, 172, 173, 182, 184, 185, 192, fracción VII, 195, fracción IV y 273 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.-----

----- **SEGUNDO.-** En este acto se procede a entrar al análisis de las pruebas, ofrecidas únicamente por la parte actora, las que hizo consistir en:-----

----- **DOCUMENTALES PÚBLICAS**, Consistentes en: **Escritura pública** celebrada el día treinta (30) de septiembre del año mil novecientos ochenta y cinco (1985), a nombre de ***** , que ampara un predio, inscrito ante el Instituto Registral y Catastral de ***** , con datos de registro sección ***** visible a fojas siete (7) a la once (11); **Certificado con reserva de prioridad**, de fecha veinticuatro (24) de agosto del año dos mil veintiuno (2021), de la finca número 10466 de ***** , de la fracción B, que

forma parte del solar ***** metros cuadrados, anotación Compraventa respecto de la fracción identificada como ***** metros cuadrados, y construcción de 24.00 metros cuadrados, a favor de J. *****; **Veintiocho (28) Recibos del Impuesto Predial**, a nombre de ***** , como consta a fojas cuarenta y ocho (48) a la setenta y dos (72). Probanzas que se les otorga valor probatorio, tal como lo dispone los artículos 324, 325 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, en correlación con los diversos 392 y 397 de la Ley en Adjetiva Civil en vigor.-----

----- **Copia simple del manifiesto de propiedad de urbana**, a nombre de ***** , visible a fojas setenta y tres (73), no se le otorga valor, debido que carece de las formalidades legales para su valoración.-----

----- **INSPECCIÓN JUDICIAL**, realizada por el licenciado ***** , el día dieciséis (16) de febrero del año dos mil veintidós (2022), como consta a fojas ochenta y uno (81), en la que da fe que se trata de la finca 10466 que toma parte del solar***** , misma que se localiza en esta ciudad de***** , que se localiza en la ***** , encontrándose en el interior dos construcciones del cual uno mide 8 metros cuadrados y el segundo ocho por ocho metros con una segunda planta que se compone de dos cuartos, escalera y un porche. Medio probatorio que se le otorgar valor probatorio pleno por los artículos 359, 360 y 407 del código de procedimientos civiles vigente en el Estado.-----

----- **CONFESIONAL**, a cargo de ***** , probanza desahogada el día veintidós (22) de febrero del presente año, pero no se llevo acabo, arrojando como consecuencia, la constancia realizada por el licenciado ***** , en la que hace constar que no se fue presente en el local de este Juzgado, ***** , no obstante constar de autos que fue debidamente notificado para dicha probanza; así por auto de fecha quince (15) de marzo del año dos mil veintidós (2022), visible a fojas ciento veintidós (122), se declaro confeso a***** de todas y cada una de las posiciones que han sido calificadas de legales, las



cuales se califican de la uno a la once, trece y catorce, más no así la doce; Probanza que se le otorga valor probatorio pleno de conformidad con lo establecido con el artículo 306, 315, fracción I en correlación con 392 y 393 del código procesal civil.-----

---- **TESTIMONIAL**, a cargo de *********, fue desahogada el día nueve (9) de mazo del año dos mil veintidós (2022), con respuesta consultable a fojas ciento trece (113), siendo coincidentes en manifestar : “... *que conocen a ******
****** así como conoce a ******, además les consta que conocen el predio ubicado en villa de ***** con una superficie de 936.00 metros cuadrados, y que el dueño lo es ***** asimismo conocen el predio de la superficie de 366.80 metros cuadrados, y que los predios descritos los dueños son *****, y que saben la razón de su dicho porque lo conocen.” por su parte ***** , manifestó: “ que el señor ***** , adquirió la fracción C, con una superficie de 366.80 porque se lo compro a su hermano, se lo compro en palabra, y que hasta la fecha no se ha escriturado.”; testigos que rindieron la razón de su dicho conforme a lo establecido por el numeral 371 último párrafo del Código de Procedimientos Civiles en Vigor, en consecuencia de lo anterior y en uso de la facultad protestativa para apreciar ésta probanza, de conformidad a lo dispuesto por el precepto 409 del Código de Procedimientos Civiles en Vigor, en correlación con los diversos 362, 371 y 392 de la Ley Procesal de la materia, se le otorga valor probatorio pleno a dichas declaraciones, toda vez que los testigos presenciaron el acto material sobre el que depusieron, ya que conocen por si mismos los hechos sobre los que declararon y no por inducciones ni referencias de otras personas, por su edad y capacidad tienen el criterio necesario para juzgar el acto, por su probidad, por la independencia de su posición, tienen completa imparcialidad, la declaración es clara, precisa, sin dudas ni reticencias, sobre la sustancia del hecho y sus circunstancias esenciales, y no fueron obligados por fuerza o miedo, ni

impulsados por engaño, error o soborno, todo ello como se desprende de las propias declaraciones que ya han quedado precisadas.-----

----- **PRESUNCIONAL LEGAL y HUMANA e INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, a las que se les otorga el valor probatorio atento a lo dispuesto por el artículo 411 del Código de Procedimientos Civiles vigente, consistente en la consecuencia que la ley o el juez deducen de un hecho conocido para averiguar la verdad de lo desconocido.-----

----- Bajo el contexto anterior, lo conducente es establecer el debate, y desprendiéndose de autos que la demandada se declaro en rebeldía al no acudir a realizar sus derechos de contestación a la demanda instaurada en su contra, por lo que, conforme a lo establecido por el artículo 267 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, se fijó la litis en el auto, por tanto, la parte actora debe acreditar sus afirmaciones tal y como lo ordena el numeral 273 del citado Código.-----

----- **TERCERO.-** Ahora bien, una vez analizadas y valorizadas las Pruebas aportadas por la parte actora, procederemos al estudio de la acción que hiciera valer el promovente para el Otorgamiento de Escritura, sin pasar inadvertido para este Juzgador, que la finalidad de la acción de otorgamiento de escritura es que el contrato de compraventa que con anterioridad se había celebrado sin las formalidades que establece la ley, de tal manera que el actor debe de demostrar la existencia de la obligación y su exigibilidad, que lo es la licitud del objeto del contrato, debiendo para tal efecto reunir los requisitos de Ley, y tomando en consideración de base la siguiente tesis:: VI.2o.C.649 C., Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Novena Época, 168172 1 de 1 Tribunales Colegiados de Circuito Tomo XXIX, Enero de 2009 Pag. 2673, Tesis Aislada(Civil).-----

CONTRATO DE COMPRAVENTA EN ESCRITURA PÚBLICA. LA CONTUMACIA DEL DEMANDADO PARA ELEVARLO A ESA CATEGORÍA NO ES UN ELEMENTO DE LA ACCIÓN EN LA QUE SE DEMANDA SU OTORGAMIENTO, CUYA DEMOSTRACIÓN ESTÉ A CARGO DEL ACTOR (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA). De los artículos 2121 a 2123, 2153, 2181 y 2182 del



Código Civil para el Estado de Puebla se colige que los elementos de la acción de otorgamiento de contrato de compraventa en escritura pública son tres: la existencia del acuerdo de voluntades; el pago total del precio pactado en el mismo; y que el vendedor rehúse otorgar la escritura pública correspondiente. Los dos primeros elementos constituyen actos positivos, mientras que el tercero encierra uno negativo; por ende, el actor sólo está obligado a demostrar aquéllos y no éste, ya que en términos generales el que niega no está obligado a probar, acorde con las reglas de prueba contempladas en el artículo 232 del Código de Procedimientos Civiles para esta entidad federativa. Máxime que el solo ejercicio de la acción evidencia la satisfacción del último de sus elementos.

----- Esto quiere decir, que existen tres elementos por justificar que son; **1).- La existencia del acuerdo de voluntades; 2).- El pago total del precio pactado en el mismo; y 3).- Que el vendedor rehúse otorgar la escritura pública correspondiente.**-----

----- Por lo tanto, **el primer elemento**, respecto a la existencia del acuerdo de voluntades, se encuentra debidamente acreditado en autos toda vez que si bien exhibe la parte actora el Certificado con reserva de prioridad, expedido por el Instituto Registral y Catastral sede Mante, Tamaulipas, en que obra la anotación de compraventa respecto a la fracción identificada “C” con una superficie de 366.80 metros cuadrados y construcción 24.00 metros cuadrados, a favor de J. *********, visible a fojas doce, así como se robustece con las testimoniales vertidas en autos, además se constata que la posesión del inmueble la tiene el actor con la prueba de inspección judicial y a la que se le concediera valor probatorio al tenor del artículo 398 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, probanza a la cual se le concedió valor probatorio en términos del artículo 398 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.-----

----- Por lo que hace al **segundo elemento** respecto al pago total del precio pactado, este se da por hecho, debido a que se realizó un acto ante la fe del Notario Público número *********, de solicitud de aviso preventivo en la venta de compraventa, respecto de la fracción identificada como “C” con una superficie de 366.80 metros cuadrados y construcción 24.00 metros cuadrados a favor de

J. *********, lo que se traduce que no hay opción alguna en cuanto al precio pactado y su liquidación, hecho que se robustece con las testimoniales vertidas en autos en las que ambas refieren que el actor compró el predio al demandado (hermano), por lo que crea convicción a este Juzgador.-----

---- Y en atención al **tercer elemento** consistente en que el vendedor se rehúsa a otorgar la escritura pública respectiva, y no obstante que el mismo no es obligación el promovente acreditarlo, sin embargo dicho elemento se encuentra debidamente justificado con la simple interposición de la presente acción, y con la que se deduce que la parte demandada se rehúsa en otorgar la respectiva escritura pública; no pasando desapercibido para el suscrito Juzgador que la parte demandada no aportó probanza idónea que sirviera para desvirtuar lo aseverado por la parte actora en su escrito inicial de demanda, más bien no compareció al juicio, aunado a que fue debidamente notificada como consta en autos.-----

---- De tal manera que, existe la propia voluntad y el consentimiento de ambas partes (actor-demandado), y que el actor ha demostrado la existencia de su obligación y su exigibilidad, máxime que la pretensión de otorgamiento de escritura se refiere únicamente que dicho contrato verbal se eleve a categoría de escritura pública, y por ende el actor solo le corresponde demostrar la existencia del contrato previo y que el cumplió con su obligación, sino únicamente corresponde al actor demostrar la existencia de su obligación y su exigibilidad, de su acción de pedir, y sirviendo de base el siguiente criterio de Jurisprudencia, dictado en por la Tercera Sala, de la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, número de registro 206663, Tesis 3a/J.33/93, materia civil, que dice:-----

ACCION DE OTORGAMIENTO DE ESCRITURA DE COMPRAVENTA. EL DERECHO DE PROPIEDAD DEL VENDEDOR RESPECTO DEL BIEN OBJETO MATERIA DEL CONTRATO NO ES UN HECHO CONSTITUTIVO QUE DEBA PROBARSE POR EL ACTOR. El derecho de propiedad del vendedor respecto del bien objeto materia del contrato informal de compraventa, no es un hecho constitutivo de la acción de otorgamiento de escritura que deba probar el actor, pues se trata de



una condición de validez normal y constante en esa clase de negocio jurídico cuya ausencia es excepcional y por lo tanto constituye un hecho impeditivo que debe ser afirmado y probado por quien tenga 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.

---- En consecuencia, de lo anterior el suscrito Juzgador determina que **SE DECLARA FUNDADA LA ACCIÓN DE OTORGAMIENTO DE ESCRITURAS** entablada en el presente **JUICIO SUMARIO CIVIL** promovido por J. *********, en contra de *********, en virtud de que la parte actora ha justificado los elementos constitutivos de su acción y la parte demandada no compareció a juicio a contestar la demanda instaurada en su contra, en el término concedido para ello, por lo que se le declaró en rebeldía; por esta razón, se condena a la parte demandada *********, para que voluntariamente dentro del término de cinco (5) días otorgue la Escritura Pública correspondiente al Contrato de Compraventa, respecto del bien inmueble identificado con una superficie de 366.80 m2 y construcción de 24.00 m2, con las siguientes medidas y colindancias: al norte en *********, al sur en *********; al este en *********; al oeste en *********, apercibido de que, de no hacerlo así, este Tribunal lo hará en su rebeldía, así para que con posterioridad se realice el otorgamiento de escritura en el término indicado.-----

----- **CUARTO.-** De conformidad a la fracción I del artículo 131 del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado, se decreta que cada parte reportara los gastos y costas que hubiere erogado por motivo de éste juicio.-----

----- Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo establecido en los artículos 105 fracción III, 109, 112, 113, 115, 470, 471 y 473 del Código de Procedimientos Civiles vigente, es de resolverse y se:-----

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

----- **PRIMERO.-** El actor sí acreditó su acción de pedir, y el demandado no se excepciono, en consecuencia;-----

----- **SEGUNDO.-** Se declara **FUNDADA LA ACCIÓN DE OTORGAMIENTO DE ESCRITURAS** entablada en el presente **JUICIO SUMARIO CIVIL** promovido por **J. *******, en contra de *********, en virtud de que la parte actora ha justificado los elementos constitutivos de su acción y la parte reo no compareció a juicio a contestar la demanda instaurada en su contra, en el término concedido para ello, por lo que se le declaró en rebeldía.-----

---- **TERCERO.-** En consecuencia, se condena a la parte demandada ********* para que voluntariamente dentro del **término de cinco (5) días otorgue la escritura pública correspondiente al CONTRATO DE COMPRAVENTA,** respecto del bien inmueble identificado con una superficie de 366.80 m2 y construcción de 24.00 m2, con las siguientes medidas y colindancias: al norte en *********; al sur en *********; al este en *********; al oeste en *********, apercibido de que, de no hacerlo así, este Tribunal lo hará en su rebeldía, así para que con posterioridad se realice el otorgamiento de escritura en el término indicado.-----

----- **CUARTO.-** De conformidad a la fracción I del artículo 131 del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado, se decreta que cada parte reportara los gastos y costas que hubiere erogado por motivo de éste juicio.-----

----- **NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE A LAS PARTES.-** Así lo acordó y firman únicamente de manera electrónica conforme a los acuerdos generales 32/2018 de fecha diecisiete de octubre de dos mil dieciocho, y 5/2022 de fecha quince de marzo de dos mil veintidós, emitidos por el Pleno del Consejo de la Judicatura del Estado, el Licenciado *********, Juez de Primera Instancia Mixto del Décimo Quinto Distrito Judicial del Estado, y el Licenciado *********, quien actúa como Secretario de Acuerdos Civil y Familiar, quien da fe de lo actuado.-

DOY FE.-----

----- En la misma fecha se publico en lista.- **CONSTE.**-----
L'JLTB/ L'VBP / L'CGS-



GOBIERNO DD TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

El Licenciado(a) CAROLINA GONZÁLEZ SALINAS, Secretario Proyectista, adscrito al JUZGADO MIXTO DEL DECIMO QUINTO DISTRITO, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución (quince) dictada el (LUNES, 23 DE MAYO DE 2022) por el JUEZ, constante de (once) 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.

ACTUACIONES

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 Ordinaria del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 14 de diciembre de 2022.