



## Sentencia número: 255/2022

En la Heroica Ciudad de Matamoros, Tamaulipas; a cinco de diciembre de dos mil veintidós.

Visto, para resolver el **expediente 375/2022**, relativo al juicio sumario civil sobre otorgamiento de escritura, promovido por \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\*; y,

### Resultando

**Primero.- Prestaciones.** Mediante escrito recibido en la oficialía de partes acudió ante este juzgado \*\*\*\*\* , promoviendo juicio sumario civil sobre otorgamiento de escritura en contra de \*\*\*\*\* , de quien reclamó, lo siguiente:

*Primero.- El otorgamiento y firma de escritura pública de la fracción 2 Finca 149990 del terreno urbano del Ejido Guadalupe con una superficie de mi propiedad con las siguientes medidas y colindancias: al Norte en 14.00 mts colinda con Julia Rosa Saldivar viuda de Gutiérrez; al Sur en 14.00 mts colinda calle Leal; al Este en 47.90 mts colinda con fracción 3; y, al Oeste en 47.90 mts colinda con fracción; inscrito en el Registro Público de la Propiedad con el número de finca 149990 de este municipio de Matamoros, Tamaulipas, con referencia catastral 22-11-01-406-009.*

*Segundo.- El pago de los gastos y costos que se generan con motivo de la tramitación del presente juicio...”*

Para ello, se basó en el relato de hechos contenidos en su demanda, citó las disposiciones legales que consideró aplicables, concluyó con puntos petitorios, anexando a su escrito los documentos que estimó conducentes y exhibió copias de traslado.

**Segundo.- Radicación.** Se tuvo por recibida la demanda, ordenándose formar este expediente y emplazar al demandado para

que dentro del término de diez días posteriores, produjera contestación conforme a lo que a sus derechos conviniera.

**Tercero.- Emplazamiento.-** Se hizo constar que se llevó a cabo el emplazamiento a la parte la parte demandada, que previa cita de espera dejada en poder de \*\*\*\*\*, quien dijo ser familiar de la demandada, para efecto de que esperara al día siguiente al actuario notificador; sin embargo tal circunstancia que no pasó; por ello se tuvo por emplazada a la demandada por conducto del prenombrado el día seis de septiembre de dos mil veintidós; corriéndole traslado con las copias para que produzca su contestación dentro del término señalado por la ley.

**Cuarto.- Contestación.** La parte demandada no produjo contestación, por lo que se le declaró en rebeldía y por perdido el derecho que dejó de ejercer dentro del término de ley.

**Quinto.- Periodo probatorio.** Se abrió el juicio a pruebas por el término de veinte días comunes a las partes; los primeros diez días para ofrecer y los diez días restantes para recibirlas y desahogarlas.

**Sexto.- Preparación para sentencia.** Sin alegatos de las partes, se ordenó citarlas para oír sentencia, la cual se emite en los términos siguientes:

### **Considerando**

**Primero.- Legislación aplicable.** El suscrito, Juez Primero de Primer Instancia de lo Civil del Cuarto Distrito Judicial en el Estado es competente para conocer y resolver el presente asunto, de conformidad con los artículos 14, párrafo II y 16, párrafo I, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 173, 185 y 192, fracción II, del código procesal civil del Estado de Tamaulipas; y, 38, fracción II, de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Tamaulipas.



**Segundo.- Vía.-** La vía sumaria en que se siguió este juicio, es la correcta en términos del artículo 470, fracción II del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

**Tercero.- Configuración de la Litis.** La actora **\*\*\*\*\***, en esencia reclama el otorgamiento en escritura pública, de la fracción 2 del lote de terreno urbano ubicado en el **\*\*\*\*\***, con una superficie de terreno 670.60 mts<sup>2</sup>; con las medidas y colindancias: al Norte en 14.00 mts con Julia Rosa Salvidar Vda de Gutiérrez; al Sur en 14.00 con calle Leal; al Este en 47.90 mts con fracción 2; y, al Oeste en 47.90 mts fracción 1. Inscrita en el Registro Público de la Propiedad con el número de finca **\*\*\*\*\*** de ese municipio de Matamoros, Tamaulipas.

Lo anterior ya que aduce que, **\*\*\*\*\*** y la actora, por virtud de la celebración de contrato de cesión de derechos a favor de ésta última, celebrada el cuatro de septiembre de dos mil seis; y, ante la fe del licenciado José Francisco Buerón Gracia, Notario Público número 211; expresando además que, desde la celebración el contrato de cesión de derechos la parte actora ha tenido la posesión material; y que, de dicho contrato deviene que la parte demandada le firmaría la escritura correspondiente; sin embargo no lo ha hecho; se ha negado a entregarle la escritura acordada; por ello acude a este tribunal a demandarla.

La parte demandada no produjo contestación; declarándose la correspondiente rebeldía a la misma.

**Cuarto.- Valoración de las Pruebas.** Precisado lo anterior, se procede a abordar el estudio de la acción con vista de las pruebas aportadas por la parte actora, para lo cual, se advierte que ésta ofreció a título de prueba el siguiente material probatorio:

1).- Documental privada consistente en contrato de compra-venta de fecha cuatro de septiembre de dos mil seis, realizado ante la fe del notario público número 211, con residencia en esta ciudad, misma que obra agregada en autos.

2.- Documental privada consistente en protocolización de autorización de subdivisión de fecha diez de junio del dos mil veintiuno realizado ante la de de la licenciada Esperanza del Carmen Cárdenas Hinojosa notaria pública número 120 con residencia en esta ciudad, mediante escritura número \*\*\*\*\* volumen XXX, inscrito ante el Registro Público de la propiedad y del comercio en esta ciudad, misma que obra agregada en autos.

3.- Documental pública consistente en el certificado de fecha uno de marzo del dos mil veintidós de la finca número \*\*\*\*\* , misma que obra agregada en autos.

4.- Documental pública consistente en dos recibos de pago de impuesto predial de fecha 2021 y 2022 del inmueble fracción 2, misma que obra agregada en autos.

5.- Documental pública consistente en manifiesto de propiedad expedido por Catastro Municipal de fecha trece de noviembre del dos mil veinte del inmueble fracción 2, misma que obra agregada en autos.

6.- CONFESIONAL a cargo del demandado \*\*\*\*\*; cuya desahogo se inserta a continuación:

*“...Secretaria de Acuerdos: Siendo las trece horas del día veinticinco de octubre de dos mil veintidós, fecha y hora catorce de octubre del año en curso para el efecto de llevar acabo el desahogo de la prueba confesional a cargo de la demanda dentro del expediente 00375/2022 relativo al Juicio sobre Otorgamiento de Escritura, promovido por \*\*\*\*\* , en contra de \*\*\*\*\* , nos encontramos reunidos a de la voz Claudia Patricia Escobedo Jaime Secretaria de Acuerdos del Juzgado Primero Civil de Primera Instancia del Cuarto Distrito Judicial con residencia en Matamoros Tamaulipas, también conectado virtualmente el titular de este Juzgado el Licenciado Gastón Ruíz Saldaña, para el desahogo de esta diligencia la parte demandada \*\*\*\*\* fue notificada por estrados sin que hasta ahora haya comparecido a este juzgado, también vinculada la C. \*\*\*\*\* , quien pone su identificación a la vista, con lo anterior doy el uso de la voz al titular de este juzgado.*”



**Juez:** Gracias licenciada, se procederá al desahogo de la audiencia programada para esta hora y fecha, no obstante la inasistencia de la absolvente y se efectivo el apercibimiento que se decreto, y lo haremos en base al pliego de posiciones exhibido (lo enseña en pantalla) que es este y se encuentra debidamente cerrado y que abriré para calificar las posiciones, me tomare un momento... Se ha calificado el pliego de posiciones, le pido a la secretaria de acuerdos que acuda por el para que con base en el mismo desahogar las pruebas

**Secretaria de Acuerdos:** Gracias su señoría, daré lectura integra a las posiciones y su respectiva calificación:

1.- Qué diga si es cierto como lo que usted en fecha 04 de septiembre del 2006 celebró un contrato de compraventa con la señora \*\*\*\*\*.- LEGAL.

2.- Que diga si es cierto como lo es que usted vendió una fracción de terreno de 670.60 M2 del inmueble de su propiedad.-LEGAL.

3.- Que diga si es cierto como lo es que es que usted vendió una fracción del inmueble de su propiedad identificado como finca 2 de la calle Leal en el \*\*\*\*\* de esta ciudad.- LEGAL.

Su señoría es el total de las posiciones que obran en el pliego, es cuanto.

**Juez:** Gracias Licenciada, en este acto se declara confesa la absolvente en todas y cada unas de las posiciones que fueron calificadas de legales. Estando presente la parte oferente de la prueba se le otorga el uso de la voz por si es su deseo formular diversas posiciones de manera verbal, en caso será necesario emitir un pronunciamiento a efecto de saber si serán de legales o no, cedo el uso de la voz.

**María Francisca:** No

**Juez:** En virtud de lo anterior se da por concluida la prueba confesional programada para esta hora y fecha, por ello instruyo a la Secretaria de acuerdos a cerrar la grabación y levantar el acta correspondiente, gracias y buenas tardes.

**Secretaria de Acuerdos:** Gracias su señoría, siendo las trece horas con nueve minutos del día veinticinco de octubre de dos mil veintidós se cierra la grabación del audio y video y se levantara el acta correspondiente, doy fe y buen día....”

## 7.- TESTIMONIAL a cargo Claudia Medina Rosales y José Ángel Salazar Calderón; cuyo desahogo se inserta a continuación:

H. Matamoros, Tamaulipas; (03) tres días del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022).

Vistas las constancias que integran el presente expediente 00375/2022 relativo al Juicio sobre Otorgamiento de Escritura, promovido por \*\*\*\*\* , en contra de \*\*\*\*\* , en especial la prueba testimonial, desahogada en fecha uno de noviembre de dos mil veintidós, de la cual se desprende que no se concluyó de transcribir la diligencia en cita; en vista de lo anterior, a fin de darle publicidad a ello y para que las partes se impongan de la misma, es por lo cual se ordena que la diligencia en cuestión sea transcrita en su totalidad, tal como ha quedado asentada en la video grabación que obra en el expediente electrónico, la que deberá dejarse en una sola acta correspondiente, que a continuación se transcribe:

-----Secretaria de Acuerdos: Siendo las trece horas del día uno de noviembre de dos mil veintidós, fecha y hora catorce de octubre del año en curso para el efecto de llevar acabo el desahogo de la prueba testimonial a cargo de la actora dentro del expediente 00375/2022 relativo al Juicio sobre Otorgamiento de Escritura, promovido por \*\*\*\*\* , en contra de \*\*\*\*\* , nos encontramos reunidos a de la voz Claudia Patricia Escobedo Jaime Secretaria de Acuerdos del Juzgado Primero Civil de Primera Instancia del Cuarto Distrito Judicial con residencia en Matamoros Tamaulipas, también conectado virtualmente el titular de este Juzgado el Licenciado Gastón Ruiz Saldaña, para el desahogo de esta diligencia se encuentra conectada virtualmente en la sala videoconferencias continua a este juzgado. Buen día, su nombre y su identificación a la vista de la pantalla.

Claudia: Claudia Medina Rosales... (muestra la credencial en pantalla)

Secretaria: Le informo que esta siendo ofrecida como testigo en el expediente ya antes mencionado, le protesto que se conduzca con verdad en esta diligencia, apercibiendo le que al no hacerlo estará cometiendo un delito llamado falsedad en declaraciones dadas frente a una autoridad judicial, protesta conducirse con verdad...

Claudia: Si, protesto

Secretaria: Le haré unas preguntas relacionadas a su persona:

Mexicana.- Responde.- Si

Edad.- Responde.- 39, perdón 38

Estado civil.- Responde.- Casada

Domicilio.- Responde.- 20, 24 stairs street, Brownsville Texas.

A que se dedica.- Responde.- Cuidado de personas mayores

Ahora le haré unas preguntas relacionadas con el dicho que va emitir en esta diligencia.

Tiene alguna relación de amistad o consanguinidad con \*\*\*\*\* o \*\*\*\*\*.-

Responde.- Maria Francisca es mi mamá

Tiene algún interés de que gane o pierda \*\*\*\*\* o \*\*\*\*\*.- Responde.-

No, me hablaron como testigo de que los conocía y aquí estoy

En base a lo anterior sedo el uso de la voz al titular de este juzgado.

Juez: Gracias licenciada, buenas tardes a la testigo, se procederá al desahogo de la audiencia programada para esta hora y fecha, y lo haremos



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

en base en el interrogatorio de la prueba exhibido por la actora, me tomare un momento para calificar... Se ha calificado el interrogatorio, le pido a la secretaria de acuerdos que acuda por el para que con base en el mismo desahogar las pruebas

Secretaria de Acuerdos: Gracias su señoría, daré lectura integra al interrogatorio y su respectiva calificación, conteste lo que le consta porfavor:

1.- Si conoce a la C. MARIA FRANCISCA ROSALES MEDRANO?

RESPONDE.- Si la conozco

2.- En caso de contestar afirmativamente la pregunta anterior que diga cuanto tiempo tiene de conocerla?

RESPONDE.- desde que nací

3.- Si conoce a la C. \*\*\*\*\*?

RESPONDE.- Si la conozco

4.- En caso de contestar afirmativamente la pregunta anterior que diga cuanto tiempo tiene de conocerla?

RESPONDE.- Más de 20 años

5.- Que diga el testigo si sabe y le consta el domicilio donde habita la señora MARIA FRANCISCA ROSALES MEDRANO.

RESPONDE.- Si lo conozco, calle Leal sin número en el Ejido Guadalupe

6.- Que diga el testigo si sabe y le consta desde que fecha habita la señora MARIA FRANCISCA ROSALES MEDRANO, en el domicilio que menciono en la respuesta anterior.

RESPONDE.- Más de 16 años

7.-Que diga el testigo si sabe y le consta como adquirió la señora MARIA FRANCISCA ROSALES MEDRANO la propiedad donde vive actualmente.

RESPONDE.- Se la compro a la señora María Francisca Rosales Medrano

8.- Que diga el testigo si sabe y le consta de cuanta superficie consta el inmueble propiedad de la señora MARIA FRANCISCA ROSALE MEDRANO.

RESPONDE.- Son 670 metros cuadrados aproximadamente

9.-Que diga el testigo la razón de su dicho.

RESPONDE.- Conozco a ambas partes y se que le hizo la vente de ese terreno

Su señoría es el total de las posiciones que obran en el interrogatorio, ahora seguimos con el siguiente testigo... Buen día, su nombre e identificación en pantalla

José Ángel: José Ángel Salazar Calderon... (muestra la credencial en pantalla)

Secretaria: Le informo que esta siendo ofrecida como testigo dentro del expediente 00375/2022 relativo al Juicio sobre Otorgamiento de Escritura, promovido por \*\*\*\*\* , en contra de \*\*\*\*\* , le protesto que se conduzca con verdad en esta diligencia, apercibiendo le que al no hacerlo estará

cometiendo un delito llamado falsedad en declaraciones dadas frente a una autoridad judicial, protesta conducirse con verdad...

José Ángel: Si, protesto

Secretaria: Le haré unas preguntas relacionadas a su persona:

Mexicana.- Responde.- Si

Edad.- Responde.- 39

Estado civil.- Responde.- Soltero

Domicilio.- Responde.- Calle Serna sin número \*\*\*\*\*

A que se dedica.- Responde.- Comerciante

Ahora le haré unas preguntas relacionadas con el dicho que va emitir en esta diligencia.

Tiene alguna relación de amistad o consanguinidad con \*\*\*\*\* o \*\*\*\*\*.-

Responde.- Si, las conozco de toda vida, somos del mismo ejido

Tiene algún interés de que gane o pierda \*\*\*\*\* o \*\*\*\*\*.- Responde.-

No, ninguno

En base a lo anterior le haré unas preguntas que le hace la señora Maria Francisca conteste lo que le consta por favor:

1.- Si conoce a la C. MARIA FRANCISCA ROSALES MEDRANO?

RESPONDE.- Si, la conozco

2.- En caso de contestar afirmativamente la pregunta anterior que diga cuanto tiempo tiene de conocerla?

RESPONDE.- Arriba de 30 años

3.- Si conoce a la C. \*\*\*\*\*?

RESPONDE.- Si, la conozco

4.- En caso de contestar afirmativamente la pregunta anterior que diga cuanto tiempo tiene de conocerla?

RESPONDE.- Aproximadamente unos 25 años

5.- Que diga el testigo si sabe y le consta el domicilio donde habita la señora MARIA FRANCISCA ROSALES MEDRANO.

RESPONDE.- Si, calle Leal sin número en el \*\*\*\*\*

6.- Que diga el testigo si sabe y le consta desde que fecha habita la señora MARIA FRANCISCA ROSALES MEDRANO, en el domicilio que menciono en la respuesta anterior.

RESPONDE.- Aproximado de 16 años

7.-Que diga el testigo si sabe y le consta como adquirió la señora MARIA FRANCISCA ROSALES MEDRANO la propiedad donde vive actualmente.

RESPONDE.- La compro a la señora Maria Francisca Rosales Medrano

8.- Que diga el testigo si sabe y le consta de cuanta superficie consta el inmueble propiedad de la señora MARIA FRANCISCA ROSALE MEDRANO.

RESPONDE.- 670 metros y fracción, un aproximado

9.-Que diga el testigo la razón de su dicho.

RESPONDE.- Por que se que María Martina hizo esa compra



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

*Su señoría es el total del interrogatorio.*

*Juez: Gracias Licenciada, en virtud de lo anterior se da por concluida la prueba testimonial programada para esta hora y fecha, por ello instruyo a la Secretaria de acuerdos a cerrar la grabación y levantar el acta correspondiente, gracias y buenas tardes.*

*Secretaria de Acuerdos: Gracias su señoría, siendo las trece horas con doce minutos del día uno de noviembre de dos mil veintidós se cierra la grabación del audio y video y se levantara el acta correspondiente, doy fe y buen día....”*

8.- Presuncional legal y humana, en todo lo que favorezca mis intereses que se relacione con el presente juicio.

Medios probatorios los anteriores que si bien merecen valor probatorio conforme a lo establecido por los artículos 392, en relación con los artículos 325, 397 y 306 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas; también lo es que es menester de este juzgador advertir si son eficaces o no para acreditar su acción; lo que se hace a continuación:

Por cuanto hace a la documental pública consistente en la contrato de compraventa otorgado ante la de del Licenciado José Francisco Buerón Gracia, Notario Público número 211 con residencia en esta ciudad; que contiene el acurdo de voluntades entre las partes para la celebración de tal convenio; se le otorga valor probatorio conforme al artículo 325 fracción I del Código de Procedimientos Civiles, se le da el valor y alcance eficaz en virtud de que es documento público, cuya formación estuvo encomendada por la ley, expedido por funcionario público revestido de fe pública en ejercicio de sus funciones y dentro de los límites de su competencia; del que se desprende que la parte demandada cuenta con los derechos reales sobre el lote de terreno íntegro; y que posterior este fuera subdividido para su lotificación; lo que adminiculado con el resto da certeza a este juzgador y se dilucida al respecto.

Por lo que toca a la copia certificada por la Licenciada Diana Lizbeth Cruz Bisnes en su carácter de Subdirectora de la Oficina Regional del Instituto

Registral y Catastral del Estado; que contiene la autorización de subdivisión de fecha diez de junio del dos mil veintiuno realizado protocolizado ante la fe de la licenciada Esperanza del Carmen Cárdenas Hinojosa, Notaria Pública número 120, con residencia en la ciudad de Matamoros, Tamaulipas con número de instrumento\*\*\*\*\*volumen XXX; se le otorga valor probatorio conforme al artículo 325 fracción I del Código de Procedimientos Civiles, se le da el valor y alcance eficaz en virtud de que es documento público, cuya formación estuvo encomendada por la ley, expedido por funcionario público revestido de fe pública en ejercicio de sus funciones y dentro de los límites de su competencia; del que se desprende que la parte demandada cuenta con los derechos reales sobre el lote de terreno íntegro; y que posterior este fuera subdivido para su lotificación; lo que adminiculado con el resto da certeza a este juzgador y se dilucida al respecto.

Por otra parte se advierte documental pública consistente en el certificado de fecha uno de marzo del dos mil veintidós de la finca número \*\*\*\*\*; se le otorga valor probatorio conforme al artículo 325 fracción II del Código de Procedimientos Civiles, se le da el valor y alcance eficaz en virtud de que es documento público, cuya formación estuvo encomendada por la ley, expedido por funcionario público revestido de fe pública en ejercicio de sus funciones y dentro de los límites de su competencia; del que se desprende que la fracción 2 le corresponde tal finca así como las medidas y colindancias que se señalan en el mismo; lo que adminiculado con el resto da certeza a este juzgador y se dilucida al respecto.

Se advierte además, las documentales consistente en dos recibos de pago de impuesto predial de fecha 2021 y 2022 del inmueble fracción 2; así como el manifiesto de propiedad expedido por Catastro Municipal de fecha trece de noviembre del dos mil veinte del inmueble fracción 2; las misma se valoran en términos del artículo 325 fracción III del Código de Procedimientos Civiles, se le da el valor y alcance eficaz en virtud de que es documento público, cuya formación estuvo encomendada por la ley, expedido por funcionario público revestido de fe pública en ejercicio de sus funciones y dentro de los límites de su competencia; de los que se contienen que el bien a cuya titularidad corresponde a



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

la parte demandada se encuentra ya subdivido y que le corresponde la fracción con una superficie de 670.059, lo que es eficaz para probar la sibdivisión del mismo; lo que adminiculado con el resto da certeza a este juzgador y se dilucida al respecto.

También, se ofreció medio de prueba relativo a la confesional a cargo del demandado \*\*\*\*\*; tiene eficacia probatoria plena de conformidad con el artículo 311, fracción II, del código porcesal civil; de la que se desprende que por virtud de no haer comparecido a absolver posiciones se le tuvo declarado por confeso de las posiciones que tuvieron la calificativa de legales, obteniéndose la confesión expresa de los hechos que la parte actora pretendió acreditar; lo que adminiculado con el resto da certeza a este juzgador y se dilucida al respecto.

Así pues, se da paso a la testimonial a cargo de las personas que presentó; se precisa que se les otorga valor probatorio pleno en términos de los artículos 323, 375, 409 en virtud de que los testigos tuvieron capacidad y criterio para juzgar el acto; siendo claros, al declarar sin dudas, ni reticencias sobre el hecho; ésto al arbitrio del juzgador; además de ser precisos en las respuestas, y que además manifestaron conocer a las partes actor y demandante; que saben de la compra-venta que le hizo el \*\*\*\*\* a la parte actora \*\*\*\*\*; y que si bien es cierto se advierte que una de las testigos es madre de la litigante; también lo es que la presente resolución no se basa en la prueba testimonial; sino en lo adminiculado de los medios de prueba ofertados por la parte actora; que son bastos y eficaces para acreditar la acción ejercida; toda vez que que consta la celebración del contrato de compra-venta y los atestes en valoración de la celebración de tal contrato y la negativa de la demandada a firmar la escritura correspondiente; por ende, adminiculada la presente medio de prueba; da certeza a este juzgador de lo fundado de la acción.

Además de las pruebas ofertadas por la parte actora se le advierte que existe confesión ficta cargo de la parte demandada; considerando que la misma no ocurrió a dar contestación a la demanda en su contra, no obstante haber sido emplazada para ello,

es por lo que se tiene por acreditado que omitió hacer efectiva la hipoteca, de conformidad con el artículo 268 del Código de Procedimientos Civiles de Estado de Tamaulipas, que dispone, en lo conducente, que en casos de declaración de rebeldía, por falta de contestación se tendrán por admitidos los hechos de la demanda que se dejaron de contestar, sin que en autos exista prueba que desvirtúe dicha presunción.

Por último se valora las documentales exhibidas que forman parte de los medios de prueba y/o las documentales públicas en términos del artículo 273 del Código de Procedimientos Civiles; siendo eficaces para colegir lo fundado de la acción.

**Quinto.-** Realizado el análisis de la acción ejercida y de las pruebas aportadas por la parte actora, se arriba a la conclusión de que la misma resulta fundada.

Así se considera, porque la acción proforma ejercida por la parte actora procede cuando la ley exija determinada forma para un contrato y ésta no se hubiere realizado; de manera que como requisito de procedencia de la acción está acreditar la voluntad de las partes para celebrarlo lo cual debe constar de manera fehaciente, para que cualquiera de ellas pueda exigir que se dé al contrato la forma requerida por la ley, como pudiera ser que el obligado extienda la escritura correspondiente del acto jurídico realizado de modo informal.

Por lo tanto, tratándose del contrato de cesión de derechos de la parte alícuota, cuya celebración aduce \*\*\*\*\* celebró con la parte demandada, respecto del bien inmueble materia de este juicio, el cual es el instrumento basal de la acción el fue celebrado ante la presencia de fedatario público y, entre la actora y la parte demandada; lo anterior en virtud de que ha transcurrido el tiempo y la parte última se ha negado a otorgar la firma de la escritura correspondiente ante fedatario público.



En tal sentido se analizan las documentales, con las que se advierte como se dijo que, el bien inmueble está registrado ante el Instituto Registral y Catastral del Estado con la titularidad del bien es a favor de la parte demandada; además, se analiza contrato de compraventa; del que se infiere que se recibió a su entera satisfacción, por lo que se desde ese momento cedió, traspasó sin reserva alguna los derechos de propiedad y dominio del lote de terreno ya identificado, con todos sus usos y costumbres; sin que exista en autos elemento probatorio que acredite el otorgamiento de la escritura respectiva.

Luego, si por disposición expresa del artículo 1653, párrafo segundo, del Código Civil para el Estado de Tamaulipas se establece que deben de constar en escritura pública los contratos por los cuales se transfiera el dominio de bienes inmuebles.

Entonces, deviene inconcuso que debe proceder la acción proforma intentada por la ahora demandante. Tiene aplicación, en apoyo a lo anterior, lo siguiente:

*“ACCIÓN PROFORMA. PARA SU PROCEDENCIA DEBE ACREDITARSE LA REALIZACIÓN DE UN CONTRATO CON TODOS LOS REQUISITOS EXIGIDOS POR LA LEY (COMPRAVENTA). La acción proforma procede cuando la ley exija determinada forma para un contrato y ésta no se hubiere realizado; de manera que como requisito de procedencia de la acción está acreditar la voluntad de las partes para celebrarlo lo cual debe constar de manera fehaciente, para que cualquiera de ellas pueda exigir que se dé al contrato la forma requerida por la ley, como pudiera ser que el obligado extienda la escritura correspondiente del acto jurídico realizado de modo informal. Así, en tratándose del contrato de compraventa, para que proceda dicha acción debe acreditarse por parte interesada en forma fehaciente, para que se produzca el otorgamiento en escritura pública, la existencia de los elementos constitutivos de la compraventa, entre otros, que el precio pactado sea cierto y en dinero; pues de no ser así, quedaría improbadamente el cumplimiento de tal elemento constitutivo y, consecuentemente, que exista convención que pudiera elevarse a*

escritura pública. TRIBUNAL COLEGIADO DEL DÉCIMO SÉPTIMO  
CIRCUITO.

Por tanto, sin mayores consideraciones que agregar, deberá declararse fundada la acción sobre otorgamiento de escritura ejercida en este juicio, promovido por \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\*; y, por ende, condenarse a éste al otorgamiento de la escritura definitiva a favor de la parte actora que en derecho proceda, debiéndose para tal efecto llevarse a cabo el trámite notarial respectivo, a fin de que se lleve a cabo la firma de la escritura de propiedad correspondiente; apercibido dicho demandado que en caso de no cumplir con esta sentencia, este juzgador la otorgará en su rebeldía, de conformidad el artículo 656 de la ley procesal civil local.

Finalmente, como la parte actora ejerció una acción de condena y ésta es adversa a los intereses de la parte demandada; en ese sentido, con fundamento en el artículo 130 primer párrafo, del código procesal civil del Estado, se condena a la parte demandada al pago de los gastos y costas generadas por la tramitación de este asunto.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, y con apoyo además en los artículos 105 fracción III, 109, 113 y 118 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, es de resolverse y se:

### **Resuelve**

**Primero.-** Resultó fundada la acción sobre otorgamiento de escritura ejercida en este juicio, promovido por \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\*; por ende:

**Segundo.-** Se condena a \*\*\*\*\* al otorgamiento de la escritura pública a favor de \*\*\*\*\* conforme en derecho proceda, respecto de la fracción 2 (dos) del lote de terreno urbano ubicado en el \*\*\*\*\* , con una superficie de terreno 670.60 mts<sup>2</sup>; con las medidas y colindancias: al Norte en 14.00 mts con Julia Rosa Salvidar Vda de Gutiérrez; al Sur en 14.00 con calle \*\*\*\*\*; al Este en 47.90 mts con fracción 2; y, al Oeste en 47.90 mts fracción 1. Inscrita en el



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

Registro Público de la Propiedad con el número de finca \*\*\*\*\* de ese municipio de Matamoros, Tamaulipas; debiendo realizarse el trámite notarial respectivo, a efecto de que se firme la escritura de propiedad correspondiente; apercibido el demandado que en caso de no cumplir con la presente sentencia, este juzgador otorgará dicha escritura en su rebeldía.

**Tercero.-** Se condena a la parte demandada al pago de los gastos y costas generados con motivo del presente juicio.

Notifíquese personalmente y cúmplase. Así lo resolvió el licenciado Gastón Ruiz Saldaña, Juez Primero de Primera Instancia de lo Civil del Cuarto Distrito Judicial en el Estado, quien actuando asistido de la licenciada Claudia Patricia Escobedo Jaime, Secretaria de Acuerdos que autoriza y da fe, lo firman eléctricamente, en virtud de lo previsto por el Acuerdo General 32/2018, así como el punto de acuerdo quinto del Acuerdo General 11/2020 y reiterado por el oficio SEC/1215/2020, de la Secretaria Ejecutiva del Consejo de la Judicatura del Estado, de fecha siete de mayo de dos mil veinte.

Enseguida se publicó y fijó en lista del día en el expediente 375/2022. Conste.

L'G/L'CPEJ/L'MCV

En esta propia fecha, en la que se publica la presente sentencia, por medio de estrados electrónicos, se tiene por notificada de la misma, por tal medio, a la parte demandada, en virtud del apercibimiento efectuado en autos, en cuanto a que, por no haber señalado correo electrónico, las notificaciones personales se le harán por medio de estrados electrónicos.

La parte actora quedará notificada de la presente sentencia a través de la correspondiente cédula de notificación, que será enviada a través del correo electrónico, que para tales efectos ha proporcionado.

Notifíquese a las partes que, de conformidad con el Acuerdo 40/2018 del Consejo de la Judicatura de fecha doce de diciembre de dos mil dieciocho, una vez concluido el presente asunto contarán con 90 (noventa) días para retirar los documentos exhibidos, apercibidos de que en caso de no hacerlo, dichos documentos serán destruidos junto con el expediente.

*El Licenciado(a) MARIA GRACIELA CANTU VANOYE, Secretario Projectista, adscrito al JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CUARTO DISTRITO, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución (número de la resolución) dictada el (LUNES, 5 DE DICIEMBRE DE 2022) por el JUEZ, constante de (número de fojas) 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*



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

*legalmente como (confidencial, sensible o reservada) por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.*

SENTENCIAS

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 Cuarta Sesión Ordinaria del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 28 de abril de 2023.