



Altamira, Tamaulipas, veintiuno de noviembre del año dos mil veinticinco.

Vistos de nueva cuenta, los autos del expediente número de **231/2025**, relativo al juicio Sumario Civil, sobre Acción de PROFORMA, promovido por MELQUIADES DOMINGUEZ FLORENTINO, en contra de JORGE DE LA CRUZ SANTIAGO y CELESTINA BAUTISTA CERVANTES y como terceros llamados a Juicio ANASTACIO BAUTISTA y/o ANASTACIO BAUTISTA FRANCISCO y VICTORIA CERVANTES, **se precisa que en esta propia fecha, se notifica a los terceros llamados a juicio, ANASTACIO BAUTISTA y/o ANASTACIO BAUTISTA FRANCISCO y VICTORIA CERVANTES, por conducto de los Estrados del Sitio del Tribunal Electrónico del Poder Judicial del Estado, la sentencia dictada en fecha dieciocho de noviembre de dos mil veinticinco, mismo que a la letra dice.-**

**“SENTENCIA NÚMERO 184**

*Altamira, Tamaulipas, dieciocho de noviembre de dos mil veinticinco.*

**V I S T O** para resolver el expediente **231/2025**, relativo al juicio Sumario Civil, sobre Acción de PROFORMA, promovido por MELQUIADES DOMINGUEZ FLORENTINO, en contra de JORGE DE LA CRUZ SANTIAGO y CELESTINA BAUTISTA CERVANTES y como terceros llamados a Juicio ANASTACIO BAUTISTA y/o ANASTACIO BAUTISTA FRANCISCO y VICTORIA CERVANTES.

L´RHBE / L´GIAV / MSC

## **RESULTANDO**

**PRIMERO.** Mediante escrito presentado por conducto de la Oficialía Común de Partes el día ocho de abril de dos mil veinticinco, ocurrió a este juzgado MELQUIADES DOMINGUEZ FLORENTINO, demandando en la vía sumaria civil, a JORGE DE LA CRUZ SANTIAGO y CELESTINA BAUTISTA CERVANTES y como terceros llamados a Juicio ANASTACIO BAUTISTA y/o ANASTACIO BAUTISTA FRANCISCO y VICTORIA CERVANTES., el cumplimiento de diversa clausula del contrato privado de compraventa, celebrado en fecha quince de junio de dos mil quince, con JORGE DE LA CRUZ SANTIAGO, y como consecuencia el otorgamiento y firma de la escritura pública a su favor., reclamándoles las siguientes prestaciones.

1). El cumplimiento de la clausula quinta del contrato privado celebrado el día 15 de junio de 2015, por las partes, CC. JORGE DE LA CRUZ SANTIAGO y MELQUIADES DOMINGUEZ FLORENTINO, respecto del bien inmueble cuyas medidas y colindancias son las siguientes: AL NORTE con 19 metros lineales, que colinda con calle sin nombre; AL SUR con 25 metros lineales, que colinda con Nasaria Bautista Cervantes; AL ESTE, con 20 metros lineales, que colinda con Cristóbal Martínez Clemente; AL OESTE, con 20 metros, que colinda con Juan González Domínguez; siendo este una fracción del Lote 7, Manzana 10, Zona 1, ubicado en domicilio conocido, sin número, de San Juan Otontepec del municipio de Chontla, Veracruz.

2). Como consecuencia de lo anterior, el otorgamiento y firma en escritura pública, del contrato privado de compraventa a que se ha hecho referencia en el párrafo anterior, a efecto de que la parte demandada junto con el suscrito MELQUIADES DOMÍNGUEZ FLORENTINO, comparezcan ante la notaría pública correspondiente, para que otorgue y firme la escritura pública a favor del actor, de

*acuerdo con la clausula quinta del contrato de referencia, puesto que el suscrito MELQUIADES DOMINGUEZ FLORENTINO, efectuó el pago de la operación de compraventa al C. JORGE DE LA CRUZ SANTIAGO.*

*3). De no haber contado con el derecho de disponer del inmueble en una operación de compraventa, se realicen el pago íntegro de la cantidad recibida por la operación de compraventa, con el respectivo pago de los intereses legales hasta su total liquidación, así como el pago de los daños y perjuicios que se generen en el incumplimiento de la operación pactada.*

*4).- El pago de gastos y costas que origine el presente juicio a cargo del demandado, el C. JORGE DE LA CRUZ SANTIAGO, su esposa, la C. CELESTINA BAUTISTA CERVANTES y el TERCERO en el juicio, el C. ANASTACIO BAUTISTA y/o ANASTACIO BAUTISTA FRANCISCO, así como la C. VICTORIA CERVANTES con quien se encuentra unida en matrimonio.”*

*Fundándose para ello en los hechos que refiere y en las disposiciones legales que estimó aplicables al caso, exhibiendo los documentos que son el fundamento de su acción.*

**SEGUNDO.** *Por auto de fecha quince de abril de dos mil veinticinco, se tuvo por radicado el presente asunto, se admitió la demanda de cuenta, disponiéndose el emplazamiento de la parte demandada, para que dentro del término de diez días, compareciera a este juzgado a dar contestación a la demanda presentada en su contra, ofrezca pruebas y oponga excepciones que hacer valer.*

*De autos consta que en fecha veintiocho de mayo de dos mil veinticinco, fueron emplazados al presente juicio, mediante exhorto, los demandados JORGE DE LA CRUZ SANTIAGO y CELESTINA BAUTISTA CERVANTES, por conducto de MARÍA DE LA CRUZ*

L´RHBE / L´GIAV / MSC

*BAUTISTA, quien refirió ser hija de los mencionados., lo anterior, según constancia actuarial levantada para tal efecto, consultable a foja 50, del expediente en que se actúa., de igual manera, en esa propia fecha veintiocho de mayo de dos mil veinticinco, fueron emplazados al presente juicio, los demandados ANASTACIO BAUTISTA y/o ANASTACIO BAUTISTA FRANCISCO y VICTORIA CERVANTES, por conducto de ANASTACIO BAUTISTA y/o ANASTACIO BAUTISTA FRANCISCO., lo anterior, según constancia actuarial levantada para tal efecto, consultable a foja 50, del expediente en que se actúa.*

*Mediante auto dictado en fecha veintisiete de junio de dos mil veinticinco, al no haber contestado la demanda presentada en su contra, dentro del término legal concedido, se les declaró a ANASTACIO BAUTISTA y/o ANASTACIO BAUTISTA FRANCISCO y VICTORIA CERVANTES, por perdido el derecho que tenían para hacerlo., de igual manera, se fijaron los estrados electrónicos, para oír y recibir notificaciones.*

*Mediante acuerdo dictado en fecha veintisiete de junio de dos mil veinticinco, se tuvo por presente a JORGE DE LA CRUZ SANTIAGO y CELESTINA BAUTISTA CERVANTES, dando contestación a la demanda presentada en su contra, en términos de su escrito de cuenta y oponiendo las excepciones y defensas que consideró aplicables al presente asunto., otorgándose vista a la parte actora para que dentro del término de tres días, manifestara lo que a su interés legal conviniera., sin que ésta hubiera sido desahogada.*

*En fecha diez de julio de dos mil veinticinco, a petición de la parte actora, se abrió el presente asunto a su etapa de pruebas, realizándose su certificación por parte de la Secretaría de Acuerdos de este Juzgado.*

*En fecha veintinueve de agosto de dos mil veinticinco, se tuvo a la parte actora, formulando alegatos de su intención, en términos de su escrito de cuenta., por lo que, por así corresponder el estado procesal de los presentes autos, mediante acuerdo dictado en fecha veinte de octubre de dos mil veinticinco, se ordenó el dictado de la sentencia de fondo que conforme a derecho corresponda, lo que se hace al tenor de los siguientes.-*

### **CONSIDERANDOS**

**PRIMERO.** *Esta Juzgadora es competente para conocer y dirimir la controversia planteada dentro del presente juicio de conformidad con lo dispuesto por los artículos 14 y 16 de la Constitución General de la República, 172, 173, 182, 184 Fracciones I y II, 185, 192 Fracción II y 195 Fracción II del Código de Procedimientos Civiles, 1, 2, 3 Fracción II, inciso a), 4 Fracción II, 38 Fracción II, y 47 Fracción I, de la Ley Orgánica del Poder Judicial de la Ley Orgánica del Poder Judicial.*

**SEGUNDO.** *La vía intentada es la correcta de acuerdo a lo que establece el artículo 470 fracciones V y IX de la Ley Adjetiva Civil que señala; “Se ventilarán en juicio sumario: V.- La responsabilidad civil que provenga de causa extracontractual, y la que se origine por incumplimiento de los contratos enumerados en este artículo; ...IX.- Los demás negocios para los que la ley determine de una manera especial la vía sumaria.”*

**TERCERO.** *La legitimación activa y pasiva, de la parte actora MELQUIADES DOMINGUEZ FLORENTINO y JORGE DE LA CRUZ SANTIAGO y CELESTINA BAUTISTA CERVANTES y como terceros llamados a Juicio ANASTACIO BAUTISTA y/o ANASTACIO BAUTISTA FRANCISCO y VICTORIA CERVANTES, parte demandada, en el presente Juicio sumario civil sobre cumplimiento*

L´RHBE / L´GIAV / MSC

de contrato, se acredita precisamente con la exhibición del documento base de la presente acción, se dice, contrato de compraventa, celebrado en fecha quince de junio de dos mil quince, por **JORGE DE LA CRUZ SANTIAGO**, en su carácter de parte vendedora., **CELESTINA BAUTISTA CERVANTES**, esposa del vendedor., y **MELQUIADES DOMINGUEZ FLORENTINO**, parte compradora.

**CUARTO.** En el presente caso **MELQUIADES DOMINGUEZ FLORENTINO**, promueve juicio sumario civil, en contra de **JORGE DE LA CRUZ SANTIAGO** y **CELESTINA BAUTISTA CERVANTES** y como terceros llamados a Juicio **ANASTACIO BAUTISTA** y/o **ANASTACIO BAUTISTA FRANCISCO** y **VICTORIA CERVANTES**, reclamándole las prestaciones precisadas en el resultando primero, con sustento en los hechos que exponen en la demanda, los cuales atendiendo al principio de economía procesal se tienen por íntegramente transcritos al ser consultables en el expediente en que se actúa.

**QUINTO.** Por su parte los demandados **JORGE DE LA CRUZ SANTIAGO** y **CELESTINA BAUTISTA CERVANTES**, al dar contestación a la demanda presentada en su contra, el primero de ellos manifestó que, **es cierto que suscribió un contrato privado de compraventa, con MELQUIADES DOMINGUEZ FLORENTINO, en fecha quince de junio de dos mil quince, respecto del bien inmueble materia del presente asunto., manifestando además que, es cierto que aceptó que el contrato privado mencionado, se formalizara la compraventa del inmueble ante notario público para el otorgamiento de la escritura pública, en virtud de que, desde la celebración del contrato privado, recibió el pago total del precio del inmueble., agregando que, el propietario primigenio, es decir, ANASTACIO BAUTISTA y/o ANASTACIO BAUTISTA FRANCISCO y VICTORIA CERVANTES, quien le vendió el inmueble**



Clemente., y AL OESTE, con 20 metros, que colinda con JUAN GONZÁLEZ DOMÍNGUEZ.”

**2.- DOCUMENTAL PRIVADA.** Consistente en recibo de dinero, por concepto de pago total de precio de venta, de fecha quince de junio de dos mil quince, firmado de recibido por JORGE DE LA CRUZ SANTIAGO y su esposa CELESTINA BAUTISTA CERVANTES., así como por el comprador MELQUIADES DOMINGUEZ FLORENTINO., y como testigos Aldegundo Dominguez Florentino y Michel Matzui Ortiz.

**3.- DOCUMENTAL PRIVADA.** Consistente en Acta de Compra Venta de un predio, de fecha doce de octubre de dos mil once, suscrito por JORGE DE LA CRUZ SANTIAGO, en su carácter de comprador., ANASTACIO BAUTISTA FRANCISCO en su carácter de vendedor, Juana Clemente de la Cruz y Joaquín Gabriel Epitacio, en su carácter de testigos., lo anterior, ante la fe de AUGUSTO ISIDRO ROMERO, en su carácter de Agente Municipal Constitucional.

**4.- DOCUMENTAL PÚBLICA.** Consistente en copias certificadas por la encargada del Registro Público de la Vigésima Segunda Zona Registral de Naranjos-Amatlán, Veracruz., relativas al título de propiedad número 000000053803, respecto al inmueble identificado como Lote 7, Manzana 10, de la Zona 1, del poblado San Juan Otontepec, del municipio de Chontla, Veracruz, con una superficie de 2931.43 metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: AL NORESTE, en 20.52 metros, con calle sin nombre., AL SURESTE, en 20.50 metros con solar 8., 34.30 metros con solar 9., 14.03 metros con solar 12., 52.98 metros en línea quebrada con solar 11., AL SUROESTE, en 31.31 metros con calle sin nombre., AL NOROESTE, en 76.03 metros en línea quebrada con solar 5., 43.74 metros con solar 6., a nombre de ANASTACIO BAUTISTA, inscrito en

*el Registro Agrario Nacional, bajo el folio 30TM00000984, de fecha dos de abril de mil novecientos noventa y seis, expedido por el Delegado del Registro Agrario Nacional y cuya inscripción ante el Registro Público de la Propiedad de Naranjos-Amatlán, Veracruz., quedó de forma definitiva bajo el número 730, foja 3426, tomo XV, sección I, de Naranjos, Veracruz, de fecha cuatro de junio de mil novecientos noventa y seis.*

**5.- DOCUMENTAL PÚBLICA.** *Consistente en formato único de solicitud y expedición de certificados, de fecha veintisiete de enero de dos mil veinticinco, con nombre de solicitante MELQUIADES DOMÍNGUEZ FLORENTINO, respecto del inmueble ubicado en Lote 7, Manzana 10, Zona 1, con superficie de 2931.43 metros cuadrados, del poblado de San Juan Otontepec, del municipio de Chontla, Veracruz, el cual se encuentra a nombre de ANASTACIO BAUTISTA y libre de gravamen, suscrito por el encargado y oficial del Registro Público de la Propiedad Vigésima Segunda Zona Registral, de Naranjos Amatlán.*

**6.- DOCUMENTAL PRIVADA.** *Consistente en copia simple de Recibo del Impuesto Predial Municipal, con fecha de cobro siete de enero de dos mil veinticinco, expedido por la Tesorería Municipal del Ayuntamiento de Chontla, Veracruz, con nombre de contribuyente ANASTACIO BAUTISTA.*

*Documentales a las cuales se les otorga valor probatorio, al tenor de los artículos 392, 397 y 398 del Código de Procedimientos Civiles del Estado., y en cuanto beneficie a los intereses de su oferente.*

**7.- CONFESIONAL.** *A cargo de ANASTACIO BAUTISTA y/o ANASTACIO BAUTISTA FRANCISCO, la cual no fue desahogada ante la incomparecencia del absolvente, según constancia levantada*

L´RHBE / L´GIAV / MSC

*para tal efecto, en fecha veinticinco de agosto de dos mil veinticinco, consultable a foja 75, del expediente en que se actúa., por lo que, en términos del artículo 315, fracción I, del Código de Procedimientos Civiles del Estado, fue declarado confeso de las posiciones que fueron calificadas de legales, las cuales fueron las siguientes.-*

*1.- Si es cierto como lo es que, usted conoce al C. JORGE DE LA CRUZ SANTIAGO.*

*2.- Si es cierto como lo es que, usted conoce a la C. CELESTINA BAUTISTA CERVANTES.*

*3.- Si es cierto como lo es que, usted es propietario del Lote 7, Manzana 10, de la Zona 1, del poblado de San Juan Otontepec, del municipio de Chontla, Veracruz.*

*4.- Si es cierto como lo es que, con fecha 12 de octubre de 2011, usted le vendió al C. JORGE DE LA CRUZ SANTIAGO, una fracción de su propiedad que se identifica como Lote 7, Manzana 10, de la Zona 1, del poblado de San Juan Otontepec, del municipio de Chontla, Veracruz.*

*5.- Si es cierto como lo es que, la fracción que usted le vendió al C. JORGE DE LA CRUZ SANTIAGO, cuenta con las medidas y colindancias siguientes: AL NORTE con 19 metros lineales, que colinda con calle sin nombre; AL SUR con 25 metros lineales, que colinda con Nasaria Bautista Cervantes; AL ESTE, con 20 metros lineales, que colinda con Cristóbal Martínez Clemente; AL OESTE, con 20 metros, que colinda con Juan González Domínguez; ubicado en domicilio conocido, de San Juan Otontepec del municipio de Chontla, Veracruz.*

*6.- Si es cierto como lo es que, la compraventa que usted realizó con el C. JORGE DE LA CRUZ SANTIAGO, se llevó a cabo ante la fe del Agente Municipal Constitucional, de San Juan Otontepec del municipio de Chontla, Veracruz.*

7.- Si es cierto como lo es que, el C. JORGE DE LA CRUZ SANTIAGO, se ostentó como propietario y posesionario de la fracción del Lote 7, Manzana 10, de la Zona 1, del poblado de San Juan Otontepec, del municipio de Chontla, Veracruz., con las medidas y colindancias siguientes: AL NORTE con 19 metros lineales, que colinda con calle sin nombre; AL SUR con 25 metros lineales, que colinda con Nasaria Bautista Cervantes; AL ESTE, con 20 metros lineales, que colinda con Cristóbal Martínez Clemente; AL OESTE, con 20 metros, que colinda con Juan González Domínguez.

8.- Si es cierto como lo es que, usted tenía extraviado su título de propiedad del bien inmueble identificado como 7, Manzana 10, de la Zona 1, del poblado de San Juan Otontepec, del municipio de Chontla, Veracruz.

9.- Si es cierto como lo es que, usted se comprometió con el JORGE DE LA CRUZ SANTIAGO, que realizaría la búsqueda de su título de propiedad.

10.- Si es cierto como lo es que, usted se comprometió con el C. JORGE DE LA CRUZ SANTIAGO, que una vez obtenido su título de propiedad, daría formalidad a la compraventa ante notario público.

11.- Si es cierto como lo es que, una vez localizado el título de su propiedad, usted ha sido omiso para darle formalidad de la compraventa ante notario público.

Probanza a la cual se le otorga valor probatorio al tenor de los artículos 392 y 393 del Código de Procedimientos Civiles del Estado., y en cuanto beneficie a los intereses de su oferente.

**8.- CONFESIONAL.** A cargo de VICTORIA CERVANTES, la cual no fue desahogada ante la incomparecencia del absolvente, según constancia levantada para tal efecto, en fecha veinticinco de agosto de dos mil veinticinco, consultable a foja 79, del expediente en que se actúa., por lo que, en términos del artículo 315, fracción I, del Código

L´RHBE / L´GIAV / MSC

*de Procedimientos Civiles del Estado, fue declarada confesa de las posiciones que fueron calificadas de legales, las cuales fueron las siguientes.-*

*1.- Si es cierto como lo es que, usted conoce al C. JORGE DE LA CRUZ SANTIAGO.*

*2.- Si es cierto como lo es que, usted conoce a la C. CELESTINA BAUTISTA CERVANTES.*

*3.- Si es cierto como lo es que, conoce al C. ANASTACIO BAUTISTA y/o ANASTACIO BAUTISTA FRANCISO.*

*4.- Si es cierto como lo es que, usted es esposa del C. ANASTACIO BAUTISTA y/o ANASTACIO BAUTISTA FRANCISCO.*

*5.- Si es cierto como lo es que, usted fue omisa de formalizar ante notario público la compraventa celebrado con el C. JORGE DE LA CRUZ SANTIAGO, del inmueble que consiste en una fracción del Lote identificado como Lote 7, Manzana 10, de la Zona 1, del poblado de San Juan Otontepec, del municipio de Chontla, Veracruz.*

*Probanza a la cual se le otorga valor probatorio al tenor de los artículos 392 y 393 del Código de Procedimientos Civiles del Estado., y en cuanto beneficie a los intereses de su oferente.*

**9.- INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES.** *Consistente en la totalidad de las actuaciones dentro del expediente, incluyendo las constancias agregadas en autos., contestación de la demanda realizada por los CC. JORGE DE LA CRUZ SANTIAGO y CELESTINA BAUTISTA CERVANTES, además de invocar los hechos notorios a su favor.*

**10.- PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA.** *Consistente en todas las pruebas que obran en el expediente en que se actúa.*

*Probanzas 9 y 10, a las cuales se les otorga valor probatorio, al tenor de los artículos 392 y 411 del Código de Procedimientos Civiles del Estado., y en cuanto beneficie a los intereses de su oferente.*

*La parte demandada, JORGE DE LA CRUZ SANTIAGO y CELESTINA BAUTISTA CERVANTES, no ofertaron probanza alguna de su intención., y los terceros llamados a Juicio ANASTACIO BAUTISTA y/o ANASTACIO BAUTISTA FRANCISCO y VICTORIA CERVANTES, no comparecieron al presente asunto ni ofertaron probanza alguna de su intención.*

**OCTAVO.** *Analizadas que fueron, las pruebas ofrecidas por la parte actora, conforme a lo dispuesto por el artículo 392 del código de procedimientos civiles, es viable abordar el estudio de la procedencia o improcedencia de la acción ejercida, **de otorgamiento y firma de escritura o acción proforma**, tomando en consideración lo dispuesto por los Artículos 1303, 1582 y 1583 del Código Civil Vigente, los cuales a la letra dicen:*

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

*“Artículo 1582.- La compraventa es un contrato mediante el cual una parte transfiere o se obliga a transferir a otra la propiedad de un bien, a cambio de un precio cierto y en dinero.”*

*“Artículo 1583.- Por regla general y tratándose de bienes determinados individualmente, la compraventa se perfecciona para*

L´RHBE / L´GIAV / MSC

*las partes por el solo acuerdo de las mismas sobre el bien y su precio, aunque el primero no haya sido entregado y el segundo cubierto.”*

***Ahora bien, toda vez que la acción proforma tiene como elemento fundamental el contrato, que carece de una forma que la Ley exige como lo es la escritura pública y por lo tanto se demanda su otorgamiento., así que lo que interesa es probar en el mismo es la existencia de un acto jurídico y una obligación de hacer como lo es el otorgamiento de la escritura; en ese tenor, es obligación del actor demostrar que ha cumplido con las obligaciones del contrato, si se trata de una compraventa, es necesario acreditar fehacientemente que se ha cubierto el precio correspondiente a la misma.***

*En consecuencia, para su procedencia, solo se requiere de la acreditación de: a).- La existencia del contrato informal de compraventa, y, b).- Que cumplió con las obligaciones a su cargo, y, c).- Que el demandado incumplió con su obligación de darle al contrato la forma requerida por la ley. De ahí que, cualquiera de las partes se encuentre legitimado activamente para exigir que el obligado le extienda el documento correspondiente.*

*Por lo que hace al primer elemento, consistente en la existencia del contrato informal, como en el presente caso se encuentra acreditado con el Contrato Privado de Compra Venta, celebrado en fecha quince de junio de dos mil quince, entre JORGE DE LA CRUZ SANTIAGO, en su carácter de parte vendedora., CELESTINA BAUTISTA CERVANTES, esposa del vendedor., y MELQUIADES DOMINGUEZ FLORENTINO, parte compradora., respecto del inmueble identificado como.-*

*“Fracción del solar, identificado como Lote 7, Manzana 10, Zona 1, ubicado en el domicilio conocido, sin número, de la localidad de San Juan Otontepec, del municipio de Chontla, Veracruz, la cual, esta fracción, tiene las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE, con 19 metros lineales, que colinda con calle sin nombre., AL SUR, con 25 metros lineales, que colinda con Nasaria Bautista Cervantes., AL ESTE, con 20 metros lineales, que colinda con Cristobal Martínez Clemente., y AL OESTE, con 20 metros, que colinda con JUAN GONZÁLEZ DOMÍNGUEZ.*

*Por cuanto hace al segundo elemento, consistente en que se cumplió con las obligaciones a su cargo, se encuentra acreditado, con el recibo de dinero, por concepto de pago total de precio de venta, de fecha quince de junio de dos mil quince, firmado de recibido por JORGE DE LA CRUZ SANTIAGO y su esposa CELESTINA BAUTISTA CERVANTES., así como por el comprador MELQUIADES DOMINGUEZ FLORENTINO., y como testigos Aldegundo Dominguez Florentino y Michel Matzui Ortiz.*

*Por cuanto hace al tercer elemento consistente en que la demandada incumplió con su obligación de darle al contrato la forma requerida por la ley, se encuentra acreditado con las propias manifestaciones de los demandados JORGE DE LA CRUZ SANTIAGO y su esposa CELESTINA BAUTISTA CERVANTES., al referir que **es cierto que JORGE DE LA CRUZ SANTIAGO suscribió un contrato privado de compraventa, con MELQUIADES DOMINGUEZ FLORENTINO, en fecha quince de junio de dos mil quince, respecto del bien inmueble materia del presente asunto., manifestando además que, es cierto que aceptó que el contrato privado mencionado, se formalizara la compraventa del inmueble ante notario público para el otorgamiento de la escritura pública, en virtud de que, desde la celebración del contrato privado, recibió el pago total***

L´RHBE / L´GIAV / MSC

*del precio del inmueble., adminiculado con la declaración de confeso del tercero llamado a Juicio ANASTACIO BAUTISTA y/o ANASTACIO BAUTISTA FRANCISCO, de las posiciones que fueron calificadas de legales, visibles a fojas 78, del expediente en que se actúa.*

*Por lo anterior y al no demostrar lo contrario la parte demandada y confesando en su contestación que es cierto lo reclamado por la parte actora en el presente Juicio, sin ofertar probanza alguna que demostrara lo contrario a lo reclamado., en tales condiciones y de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1653 del Código Civil del Estado, que establece que deben constar en escritura pública los contratos por los cuales se transfiera o modifique el dominio de los bienes inmuebles o se constituya un derecho real sobre ellos., lo cual es acorde con lo dispuesto por el artículo 25, fracción I, de la Ley del Registro Público de la Propiedad, Inmueble y del Comercio del Estado de Tamaulipas, el cual establece: "En el Registro Público de la Propiedad Inmueble se inscribirán o anotarán los derechos, actos, contratos, diligencias y resoluciones que a continuación se enuncian: I.- Aquellos por los cuales se constituyan, trasladen, reconozcan, transmitan, declaren, modifiquen, limiten, graven, cedan o extingan derechos reales sobre inmuebles".*

*Debe precisarse que, en la acción que se intenta en el presente asunto, no se está dirimiendo sobre un derecho real de propiedad sobre el inmueble, si no un derecho personal, para la formalización de un contrato de compraventa, a través de una escritura., y que si bien es cierto, el contrato primigenio de compraventa que celebraron JORGE DE LA CRUZ SANTIAGO en su carácter de comprador y ANASTACIO BAUTISTA FRANCISCO, en su carácter de vendedor, no fue perfeccionado en autos, a fin de que se tuviera por acreditada la titularidad del bien inmueble*

*materia del presente asunto, esto no es óbice para declarar fundada la presente acción de proforma, pues como se reitera, el fin que se busca con la tramitación de dicha acción, es que se de forma al contrato con la obtención de la escritura relativa, pero no que se reconozca un derecho real de propiedad del inmueble, que es lo que si generaría perjuicio.*

*Tiene aplicación al caso que nos ocupa, el siguiente criterio de Jurisprudencia vinculante.-*

**“Registro digital: 2027189**

**Instancia: Primera Sala**

**Undécima Época**

**Materia(s): Civil**

**Tesis: 1a./J. 67/2023 (11a.)**

**Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 29, Septiembre de 2023, Tomo II, página 2136**

**Tipo: Jurisprudencia**

**INTERÉS JURÍDICO EN EL JUICIO DE OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA (ACCIÓN PROFORMA). NO LO TIENE LA PERSONA QUE RECLAMA SU FALTA DE LLAMAMIENTO OSTENTÁNDOSE COMO PROPIETARIA DEL INMUEBLE OBJETO DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA.** Hechos: Los Tribunales Colegiados de Circuito contendientes sostuvieron decisiones opuestas al determinar si tiene o no interés jurídico la persona que, al ostentarse como propietaria del inmueble, reclama la falta de llamamiento al juicio de otorgamiento y firma de escritura (acción proforma). Criterio jurídico: La Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación considera que no tiene interés jurídico en el juicio de acción proforma la persona que se ostenta como propietaria del inmueble para reclamar su falta de llamamiento, ya que no le genera ningún perjuicio, pues en el juicio no se está dirimiendo un derecho real de propiedad sobre el inmueble, sino un derecho personal para la formalización de un contrato de compraventa, a

L´RHBE / L´GIAV / MSC

través de una escritura pública. Justificación: La acción proforma prevista en los artículos 1833 y 2232 del Código Civil para el Distrito Federal (ahora Ciudad de México), así como en el diverso [27 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal](#) (ahora Ciudad de México), se refiere a la facultad que tienen cualquiera de las partes -si el consentimiento consta de manera fehaciente en un contrato-, a exigir que se le dé la forma legal a éste y en caso de que el demandado no lo haga, lo hará el Juez en su rebeldía. Esta acción es de naturaleza personal, ya que bajo ese título se pide el otorgamiento y firma del contrato -en el caso de compraventa de inmuebles-, porque aún se carece de la forma para ejercer el derecho y para su ejercicio debe regir el principio jurídico *res inter alios acta*, que significa que el contrato base de la acción sólo obligaría a las partes contratantes y no a terceras ajenas; en tanto que el fin que se busca con su tramitación es únicamente dar forma al contrato con la obtención de la escritura relativa y obtener el pleno derecho sobre la cosa, no de manera directa, sino con base en el documento en el que se describa el acto jurídico, el cual es necesario para contar con un derecho real y poder ejercer otro tipo de acciones. Luego, si al tener conocimiento de alguna resolución dictada por autoridad judicial competente, una persona considera que le puede causar algún perjuicio y por ello pueda ser parte en un juicio de acción proforma, es necesario que se satisfaga el requisito de interés jurídico en dicho juicio, esto es, debe generarle algún perjuicio el acto reclamado; lo cual no sucede cuando ésta se ostenta como propietaria del inmueble, porque el fin que se busca con la tramitación de la acción proforma es que se dé forma al contrato con la obtención de la escritura relativa, pero no que se reconozca un derecho real de propiedad del inmueble, que es lo que sí le generaría perjuicio.”



de \$25,000.00 (veinticinco mil pesos 00/100 m.n.), mas los intereses legales hasta su total liquidación, así como el pago de daños y perjuicios que se generen en el incumplimiento de la operación pactada, lo que será regulable en ejecución de sentencia y en la vía y forma que conforme a derecho corresponda, todo lo anterior, a favor de MELQUIADES DOMINGUEZ FLORENTINO.

De conformidad con el numeral 130, párrafo primero, del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se condena a la parte demandada, unicamente a JORGE DE LA CRUZ SANTIAGO, al pago de gastos y costas generados dentro del presente asunto, lo que será liquidable en la vía y forma que conforme a derecho corresponda, sin que sea el caso condenar a la codemandada, ni a los terceros llamados a juicio, al no tener intervención en el contrato de compraventa, materia del presente asunto.

Por lo expuesto y fundado en lo dispuesto por los Artículos 105, 109, 112, 115, 470, 471, 472, 473 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles del estado de Tamaulipas., 1303, 1582, 1583, 1653 y demás relativos del Código Civil Vigente en el estado, es de resolverse y se.

## **RESUELVE**

**PRIMERO.** La parte actora demostró convenientemente los hechos constitutivos de su acción y la parte demandada compareció al presente juicio, aceptando las prestaciones que se le reclaman.

**SEGUNDO.** Resultó fundada la acción ejercida en el presente Juicio Sumario Civil, promovido por MELQUIADES DOMINGUEZ FLORENTINO, en contra de JORGE DE LA CRUZ SANTIAGO y CELESTINA BAUTISTA CERVANTES y como terceros llamados a

Juicio ANASTACIO BAUTISTA y/o ANASTACIO BAUTISTA FRANCISCO y VICTORIA CERVANTES.

**TERCERO.** Se condena al demandado JORGE DE LA CRUZ SANTIAGO, a la firma de la escritura pública, derivado del contrato de promesa de compraventa, ante la fe de notario público, a elección de la parte actora, y dentro de este distrito judicial en el Estado, que avale el acto de la compraventa a favor de MELQUIADES DOMINGUEZ FLORENTINO, respecto del inmueble identificado como: Fracción del solar, identificado como Lote 7, Manzana 10, Zona 1, ubicado en el domicilio conocido, sin número, de la localidad de San Juan Otontepec, del municipio de Chontla, Veracruz, la cual, esta fracción, tiene las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE, con 19 metros lineales, que colinda con calle sin nombre., AL SUR, con 25 metros lineales, que colinda con Nasaria Bautista Cervantes., AL ESTE, con 20 metros lineales, que colinda con Cristobal Martínez Clemente., y AL OESTE, con 20 metros, que colinda con JUAN GONZÁLEZ DOMÍNGUEZ., y como consecuencia de lo anterior, la inscripción ante el Registro Público de la Propiedad, de Naranjos Amatlán, Veracruz, del inmueble mencionado., sin que sea el caso condenar a la codemandada ni a los terceros llamados a juicio, al no tener intervención en el contrato de compraventa, materia del presente asunto.

**CUARTO.-** Se apercibe al demandado JORGE DE LA CRUZ SANTIAGO, de que en caso de no dar cumplimiento a lo requerido, dentro del término legal de cinco días, deberá realizar el pago integro de la cantidad recibida por la operación de compraventa, que lo fue por la cantidad de \$25,000.00 (veinticinco mil pesos 00/100 m.n.), mas los intereses legales hasta su total liquidación, así como el pago de daños y perjuicios que se generen en el incumplimiento de la operación pactada, lo que será regulable en ejecución de sentencia y

L´RHBE / L´GIAV / MSC

en la vía y forma que conforme a derecho corresponda, todo lo anterior, a favor de MELQUIADES DOMINGUEZ FLORENTINO.

**QUINTO.-** Se condena a la parte demandada, a JORGE DE LA CRUZ SANTIAGO, al pago de gastos y costas generados dentro del presente asunto, lo que será liquidable en la vía y forma que conforme a derecho corresponda, sin que sea el caso condenar a la codemandada, ni a los terceros llamados a juicio, al no tener intervención en el contrato de compraventa, materia del presente asunto.

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.** Así lo acordó y firmó la Licenciada ROSA HILDA BOCK ESPINOZA Jueza Segundo de Primera Instancia de lo Civil del Segundo Distrito Judicial en el Estado, quien actúa con la Secretaria de Acuerdos de este juzgado, la Licenciada GOLDA INDIRA ARTOLOZOGA VITE, que autoriza y da fe.

**LICENCIADA ROSA HILDA BOCK ESPINOZA  
JUEZA**

**LICENCIADA GOLDA INDIRA ARTOLOZOGA VITE  
SECRETARIA DE ACUERDOS.**

Enseguida se hace la publicación de ley.- Conste.  
L´RHBE / L´GIAV / MSC.

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.”*

Lo anterior es así, con fundamento en los artículos 4, 23, 67, 105 y 108 del Código de Procedimientos Civiles.

**NOTIFIQUESE PERSONALMENTE A ANASTACIO BAUTISTA y/o ANASTACIO BAUTISTA FRANCISCO y VICTORIA CERVANTES, POR LOS ESTRADOS DEL SITIO DEL TRIBUNAL ELECTRÓNICO DEL PODER JUDICIAL DEL ESTADO.** Así lo acordó y firmó la Licenciada ROSA HILDA BOCK ESPINOZA, Jueza Segundo de Primera Instancia de lo Civil del Segundo Distrito Judicial en el Estado, quien actúa con la Licenciada GOLDA INDIRA ARTOLOZAGA VITE, Secretaría de Acuerdos, que autoriza y da fe.

**LICENCIADA ROSA HILDA BOCK ESPINOZA.  
JUEZA**

**LICENCIADA GOLDA INDIRA ARTOLOZAGA VITE  
SECRETARIA DE ACUERDOS**

*Enseguida se hace la publicación de ley.- Conste.  
L´RHBE / L´GIAV / MSC*

L´RHBE / L´GIAV / MSC



EN ALTAMIRA, TAMAULIPAS, A VEINTIUNO DE NOVIEMBRE DE DOS MIL VEINTICINCO, LA SUSCRITA LICENCIADA GOLDA INDIRA ARTOLOZAGA VITE, SECRETARIA DE ACUERDOS DEL JUZGADO SEGUNDO DE PRIMERA INSTANCIA DE LO CIVIL DEL SEGUNDO DISTRITO JUDICIAL EN EL ESTADO, EN ALTAMIRA, TAMAULIPAS, **DE CONFORMIDAD CON LO ORDENADO EN EL PROVEÍDO DICTADO EN ÉSTA PROPIA FECHA** POR LA CIUDADANA JUEZA SEGUNDA DE PRIMERA INSTANCIA DE LO CIVIL DEL SEGUNDO DISTRITO JUDICIAL Y A LO ESTABLECIDO EN EL PUNTO QUINTO DEL ACUERDO GENERAL 10/2023, QUE PERMITE LA CONTINUIDAD DE LO SEÑALADO EN EL ACUERDO GENERAL 16/2020 EMITIDO POR EL PLENO DEL CONSEJO DE LA JUDICATURA DEL ESTADO, EN RELACIÓN A LAS NOTIFICACIONES PERSONALES A LAS PARTES ORDENADAS EN AUTOS MEDIANTE LOS ESTRADOS ELECTRÓNICOS, **HAGO CONSTAR QUE EN ÉSTA PROPIA FECHA SE REALIZA LA PUBLICACIÓN DEL ORDENAMIENTO CONTENIDO EN EL MISMO, RELATIVO A LA NOTIFICACION DE LA SENTENCIA DICTADA EN FECHA DIECIOCHO DE NOVIEMBRE DE DOS MIL VEINTICINCO, PARA EFECTOS DE SU NOTIFICACIÓN PERSONAL A LOS DEMANDADOS ANASTACIO BAUTISTA y/o ANASTACIO BAUTISTA FRANCISCO y VICTORIA CERVANTES, EN LOS ESTRADOS DEL SITIO DEL TRIBUNAL ELECTRÓNICO DEL PODER JUDICIAL DEL ESTADO, MANDAMIENTO JUDICIAL DEDUCIDO DEL EXPEDIENTE BAJO EL NÚMERO 231/2025, LEVANTÁNDOSE LA PRESENTE ACTA PARA CONSTANCIA.- DOY FE.**

**SECRETARIA DE ACUERDOS**

**LIC. GOLDA INDIRA ARTOLOZAGA VITE.**

MSC

L´RHBE / L´GIAV / MSC

**Evidencia Criptográfica - Transacción**

Transacción: 000032643561

Archivo Firmado: 13\_EX\_00231-2025\_706\_21-11-2025\_09-28-21.pdf

Autoridad Certificadora: SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA DEL ESTADO DE TAMAULIPAS

<b>Firmante</b>	<b>Nombre:</b>	ROSA HILDA BOCK ESPINOZA	<b>Validez:</b>	OK	Vigente
<b>Firma</b>	<b># Serie:</b>	00000000000000026142	<b>Revocación:</b>	OK	No Revocado
	<b>Fecha: (UTC / Entidad Federativa)</b>	2025-11-21T17:18:48Z / 2025-11-21T11:18:48-06:00	<b>Status:</b>	OK	Valida
	<b>Algoritmo:</b>	SHA256/RSA_ENCRYPTION			
	<b>Cadena de firma:</b>	12 9c 31 c8 d3 7f 74 ec c8 42 bc 2c 6d 7e 92 51 0e 7d 71 e9 91 e2 66 f9 5d df 6f e9 e1 e8 0e 92 69 c3 1b 1c 22 6f 27 fa bb e7 ed 0f aa 9b 4f 3e 5a a8 62 a4 3d e5 5e 03 05 7a 5d 5c 83 d2 d8 15 73 eb 21 ac 6c 10 60 97 77 c8 f0 1c 1f 0d 0d a9 e0 10 cc da 55 f2 74 de 64 9a af 9b fd 18 8a a0 45 3d 1b e0 89 3c 8f 80 d0 4e c9 ad 53 f3 24 1b 3c 94 a2 82 14 44 78 b4 0d ec 7e 04 70 b6 0b 82 a1 9e 8f a9 30 4c 96 e5 f9 44 4a 96 45 97 6d 0f 7a 17 12 e6 7e 89 8f a1 3b a7 3b bf e8 44 8d ee 53 e7 c7 87 ab c0 c0 fc 5f 39 ad 87 be cf 5f db 49 e0 cd 75 7c 44 71 79 15 e1 6e c6 11 36 b2 42 31 9c 85 b9 3f 62 13 4f f7 d8 73 4b 7e 96 c8 0d df aa 88 25 86 a5 b3 6c 84 61 ca e3 42 4e 1f 98 93 58 5c 0e 50 74 70 0c 8c e3 96 d5 45 f6 ae 8b 33 52 fd 67 b4 ea 93 4d ae 18 5b 45 ff d6 29 2e			
<b>OCSP</b>	<b>Fecha: (UTC / Entidad Federativa)</b>	2025-11-21T17:18:48Z / 2025-11-21T11:18:48-06:00			
	<b>Nombre del respondedor:</b>	OCSP			
	<b>Emisor del respondedor:</b>	SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA DEL ESTADO DE TAMAULIPAS			
	<b>Número de serie:</b>	00000000000000026142			



Evidencia Criptográfica - Transacción

Transacción: 000032643855

Archivo Firmado: 13\_EX\_00231-2025\_706\_21-11-2025\_09-28-21.pdf

Autoridad Certificadora: SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA DEL ESTADO DE TAMAULIPAS

Firmante	Nombre:	GOLDA INDIRA ARTOLOZAGA VITE	Validez:	OK	Vigente
Firma	# Serie:	0000000000000026646	Revocación:	OK	No Revocado
	Fecha: (UTC / Entidad Federativa)	2025-11-21T17:27:09Z / 2025-11-21T11:27:09-06:00	Status:	OK	Valida
	Algoritmo:	SHA256/RSA_ENCRYPTION			
	Cadena de firma:	7c 1d a0 f7 48 15 d3 d6 a7 c6 d3 10 be 10 1f 67 d3 32 21 c3 b8 24 0c 28 30 8f 80 42 f1 67 1c 24 ef c4 84 e4 47 1b 0b da 4a 19 84 23 e6 b3 9b 70 40 e7 73 b4 91 01 7e 3e c6 1d b5 cd 7b 38 99 aa 03 9b 4a cd 9a 53 85 da b3 15 fc 61 3f d6 f3 d1 67 ae 9f ae 86 cd 1f d7 e9 6f fb 43 2b f8 3c 4b 9f dc 84 32 08 04 59 83 a6 4b f2 22 3a 1a 3e 5b fd 7f 29 5c 7e ce b4 f6 e6 99 5e ff ab 81 94 69 93 85 d0 51 8a 1e 1c 4b 4c a8 db bf dc de 1a d2 88 bb 37 c2 0e ca 7c 17 06 64 d6 c6 b0 80 18 40 86 64 4e 41 b2 fa a3 6c 1f 6c 2c e7 d7 8f 0f 4f 31 c7 fb 10 e3 b2 e4 40 48 60 e6 8f 7f bf cd aa 8d c4 7e 15 c6 01 ea 28 bf 8a db 26 52 c6 9c 09 98 22 1c 34 0e d1 09 be bc ed a1 fc d6 42 a8 b0 5d db d3 55 89 f5 56 d7 fc f3 b3 6b 43 e6 d1 e6 23 bc 25 4c 8e 41 21 a1 df ad 94 f5 86 6e 9f 1e			
OCSP	Fecha: (UTC / Entidad Federativa)	2025-11-21T17:27:10Z / 2025-11-21T11:27:10-06:00			
	Nombre del respondedor:	OCSP			
	Emisor del respondedor:	SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA DEL ESTADO DE TAMAULIPAS			
	Número de serie:	0000000000000026646			

