



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

- 1 -
EXP.- 00029/2023
CIVIL

SENTENCIA NUMERO 02 (DOS)

Ciudad Miguel Alemán, Tamaulipas, a **(08) ocho de enero del dos mil veinticuatro (2024).**

V I S T O para resolver el Expediente Número **00029/2023**, relativo al **Juicio Sumario Civil sobre Otorgamiento y Firma de Escritura Pública de compraventa como Título de Propiedad**, promovido por ********* en contra de *********; y,

RESULTANDO:

PRIMERO:- Mediante escrito del **once de julio el dos mil veintitrés**, ocurrió a este Órgano Judicial *********, promoviendo en la Vía Sumaria Civil, Juicio sobre Otorgamiento de Escritura celebrado en fecha 15 de abril de dos mil siete, en contra de *********; de quien reclama las prestaciones siguientes:-

“ A)- ********* “

Fundándose para el caso, en los antecedentes y hechos siguientes:

“ANTECEDENTES.

PRIMERO.- *****

HECHOS:

1.-

2.- *********

3.- *********

4.- *********



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

- 3 -
EXP.- 00029/2023
CIVIL

ofrecer pruebas, durante el cual únicamente la parte actora ofreció las de su intención, y el segundo para el desahogo de las que fueren admitidas

Por último, transcurrido que fue el termino de alegatos, mediante el auto del **once de diciembre del dos mil veintitrés**, se citó a las partes para oír sentencia, la cual enseguida se pronuncia bajo el tenor del siguiente:

CONSIDERANDO:

PRIMERO:- Este Juzgado de Primera Instancia de lo Civil de este Sexto Distrito Judicial en el Estado, es competente para conocer y dirimir el presente Juicio, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 14 y 16 de la Constitución General de la República, 172, 173, 184 Fracciones I y II, 185, 195 Fracción III del Código Adjetivo Civil Vigente, 1, 2, 3 Fracción II inciso a), 4 Fracción II, 38 Fracción II y 47 Fracción I de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado.

SEGUNDO:- **La Vía elegida** por la actora para el trámite del Juicio, es la correcta, conforme a lo dispuesto por el numeral 470 Fracción II del Código de Procedimientos Civiles en vigor en el Estado, pues establece que la reclamación sobre otorgamiento de un documento se tramitará en la Vía Sumaria.

TERCERO:- Para estar en posibilidades de determinar sobre la procedencia o improcedencia de la acción ejercitada, es menester dar

cumplimiento a lo previsto por el artículo 273 del Código de Procedimientos Civiles en vigor en el Estado, cuyo contenido prevé:

“ El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones, pero sólo cuando el actor pruebe los hechos que son el fundamento de su demanda, el reo está obligado a la contraprueba que demuestre la inexistencia de aquellos, o a probar los hechos que sin excluir el hecho probado por el actor, impidieron o extinguieron sus efectos jurídicos”

Bajo el rubro legal anotado, tenemos que la parte ACTORA, ofreció de su intención las siguientes pruebas:

A).- ***** que celebran por una parte la mesa directiva de la ***** representada por el Arquitecto *****, por la otra parte *****, de fecha *****, respecto del bien inmueble ubicado en la calle *****.

B).- ***** representada por el Arquitecto *****, por la otra parte, ***** de fecha *****

C).- Manifiesto de Propiedad Urbana, respecto de la clave catastral ***** , a nombre de ***** , expedido por la *****

D).- Instrumento Público número ***** , mediante el cual se consigna el Acta Constitutiva de la *****

Documentales las que se valoran a la luz de los numerales 325 y 397 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, otorgándose valor probatorio Pleno, no obstante de la Impugnación que realizada HECTOR MANUEL CRUZ GARCIA, toda vez que incumple con lo dispuesto en el artículo 273 del Código de Procedimientos Civiles en vigor en el Estado, cuyo contenido prevé:

“ El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones, pero sólo cuando el actor pruebe los hechos que son el fundamento de su demanda, el reo está obligado a la contraprueba que demuestre la inexistencia de aquellos, o a probar los hechos que sin excluir el hecho probado por el actor, impidieron o extinguieron sus efectos jurídicos”



Toda vez que conforme a lo dispuesto en el artículo 334 del Código de Procedimientos Civiles en Vigor en el Estado, para tener por impugnado un documento, no bastará decir que se impugne u objeta, sino que debe indicarse con precisión el motivo o causa y demostrarlo, circunstancia esta que se incumplió toda vez que no ofreció prueba alguna para acreditar dicha impugnación.

CONFESIONAL POR POSICIONES: La cual estuvo a cargo de *********, con el carácter de Presidente de la empresa *********, en la cual reconoce: **“*****»** Probanza a la cual se valora de conformidad con lo dispuesto por los artículos 392 y 393 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

INFORME DE AUTORIDAD.- A cargo del *********, y en el cual manifiesta que: “no se advierte la mención de la fecha de registro del inmueble...” Probanza a la cual, por dicha razón se le resta valor probatorio a la luz de los numerales 382, 383 y 412 del Código de Procedimientos Civiles en Vigor en el Estado.

PRESUNCIONES LEGALES Y HUMANAS.- Las cuales se valoran de conformidad con lo dispuesto por los artículos 392 y 411 del Código Adjetivo Civil en vigor en el Estado.

CUARTO:- Analizadas y valoradas las pruebas ofrecidas por las partes, es viable abordar al estudio de la procedencia o improcedencia de la acción ejercitada, tomando en consideración lo dispuesto por los artículos 1582 y 1583 del Código Civil Vigente, los cuales a la letra dicen:

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

Ahora bien, procederemos al estudio de la acción que hiciera valer el promovente para el Otorgamiento de Escritura, que reclama de su demandado y para ello, se debe en primer lugar, precisar en qué consiste la acción pretendida, los elementos que la conforman y los sujetos que la integran como titulares de los derechos y obligaciones que de esta figura jurídica emanan, debiendo constatar para tal efecto, que los documentos que motivan la litis son los idóneos y en su caso deben reunir los requisitos de Ley, teniendo como base los criterios de los Tribunales Colegiados como se ilustra a continuación:

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. **SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO. VI.2o.C.649C. Amparo directo 419/2008. Maribel Díaz Martínez. 6 de Noviembre de 2008. Unanimidad de Votos. Ponente: Ma. Elisa Tejada Hernández. Secretaria: María del Rocío Chacón Murillo. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época,**



Tomo XXIX, Enero de 2009. Pág. 3673. Tesis Aislada.

En la especie tenemos que los tres elementos a probar 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,**

Establecido lo anterior, el primer elemento se encuentra debidamente acreditado en autos con la Documental Privada consistente, en el ***** que celebran por una parte la mesa directiva de la ***** representada por el Arquitecto ***** , y por la otra parte ***** , de fecha ***** , y con la cual se desprende que el prenombrado ***** , adquirió el bien inmueble ubicado en la ***** . Documento al cual se le concede valor probatorio al tenor de los artículos 325 y 397 del Código de Procedimientos Civiles en vigor lo cual se robustece con las manifestaciones vertidas en la respectiva demanda y contestación, acreditándose con la misma que las partes signantes, ahora actor y demandado, reconocen su existencia material y jurídica, así como su contenido y objeto, expresando como cierto el vínculo jurídico que los obliga y que se le dio la forma que la ley exige.

Por lo que hace **al segundo elemento consistente en el pago del precio pactado**, el mismo se encuentra plenamente justificado tanto con la Documental Pública consistente en el ***** , representada por el Arquitecto ***** , y por la otra parte ***** , de fecha ***** , de la cual se aprecia en el punto uno y dos de DECLARACIONES DE AMBAS PARTES, que ambos manifiestan: “1).- Que con **fecha ***** , un ***** del cual ambos tienen copia; 2).- Que el Deudor ya pagó todo el adeudo derivado del**

contrato en mención” Documento que no fue impugnado por la parte demandada, ni objetado en cuanto a su alcance y valor probatorio, resultando por tanto eficaces en términos de los artículos 398, 401, 402, 404 y 406 del Código de Procedimientos Civiles en vigor en el Estado.

Suprema Corte de Justicia de la Nación

Registro digital: 191273

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Novena Época

Materias(s): Civil

Tesis: III.2o.C. J/8

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XII, Septiembre de 2000, página 598

Tipo: Jurisprudencia

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

Una recta comprensión del artículo 23 de la ley del enjuiciamiento civil del Estado de Jalisco, que concede derecho al perjudicado por falta de título legal para exigir que el obligado le extienda el documento correspondiente, nos lleva al convencimiento de que, para que prospere en juicio la acción proforma de que habla dicho numeral, es necesario que el actor acredite en el procedimiento haber pagado la totalidad del precio convenido, porque es a partir de entonces que nace el derecho para demandar el cumplimiento del contrato suscrito por el demandado.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL TERCER CIRCUITO.

Amparo directo 480/90. Humberto de Alba Morán. 11 de octubre de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: Óscar Vázquez Marín. Secretario: Luciano Martínez Sandoval.

Amparo directo 782/91. Pedro Ochoa de Anda. 16 de enero de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Jaime Julio López Beltrán. Secretario: E. Manuel Cordero Avilez.

Amparo directo 738/95. Alfredo Martín de la Torre. 21 de septiembre de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: Eduardo Lara Díaz. Secretaria: Ana Celia Cervantes Barba.

Amparo directo 815/99. Javier Loza Torres y otros. 27 de agosto de 1999. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Alcaraz Núñez. Secretaria: Lucía Díaz Moreno.

Amparo directo 3084/99. Antonio Ramírez Jiménez. 13 de marzo de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Alcaraz Núñez. Secretario: Ricardo López Rodríguez.

Ahora bien, en atención **al tercer elemento**, respecto de que el **vendedor rehúse otorgar la escritura pública correspondiente**, este es un hecho negativo que no le corresponde acreditar al promovente, toda vez que ello iría en contra de la lógica y del derecho; por tanto, corresponde a la parte demandada probar el hecho que el no se ha negado a firmar la Escritura Pública de Compraventa, sin embargo, dicho elemento se encuentra debidamente justificado con la contestación del demandado principal, cuando



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

- 9 -
EXP.- 00029/2023
CIVIL

refiere que: *“NIEGA para todos los efectos que la parte demandada “*****” hubiere celebrado con el ACTOR ***** , el Convenio de Finiquito y Obligaciones que refiere; así como también NEGANDO para todos los efectos la existencia jurídica del *****”*, debidamente relacionada con lo expuesto al plantear la **Excepción de Falta de Acción y Derechos y la de Sine Actione Agis**, así como con la prueba confesional, en la cual al dar contestación a la pregunta numero (3) reconoce que es cierto que la firma que aparece en el ***** , fue puesto de su puño y letra, debidamente relacionada la posición (10) que el promovente ***** , pago el monto total del credito, estipulado en el ***** al ***** . De lo que se obtiene que la parte demandada “*****” no ha escriturado al comprador ***** ; no pasando desapercibido que la parte demandada confesó expresamente esta circunstancia, al aceptar la existencia del ***** , que celebran por una parte la mesa directiva de la ***** representada por el Arquitecto ***** y por la otra parte ***** , de fecha ***** , así como el ***** representada por el Profr. y Arquitecto ***** y por la otra parte ***** , de fecha ***** , materializándose así el tercer elemento de la acción de otorgamiento de contrato de compraventa en escritura pública a que hace referencia la parte actora, figura jurídica regulada por la ley, por tanto los hechos que se han descrito, dan motivo a la procedencia de la acción hecha valer en juicio.

Detallado lo anterior, tenemos que el demandado si tienen la obligación de otorgar la escritura de compraventa al actor, porque ha incumplido sus obligaciones legales y contractuales, en virtud de que el comprador a cubierto el monto total de la operación por concepto de compra venta del inmueble.

Precisado lo anterior, con plena jurisdicción, es criterio de quien esto resuelve que la litis del juicio no sólo requería dilucidar si la demandada debe formalizar el contrato de compraventa que celebró con la actora, **de aquí deviene la improcedencia de las excepciones interpuestas por la parte demandada**, respecto a la **LEGITIMACION PASIVA, ASI COMO A LA EXCEPCION DE FALTA DE ACCION Y DERECHO.-**”, **“EXCEPCIÓN DE SINE ACTIONE AGIS.”** ya que al demandar una acción *pro forma* en contra del obligado, por tener íntima relación para satisfacer el objeto del juicio, el juzgador tiene la obligación de dilucidar la posibilidad de que la sentencia condenara a la parte demandada *********, a formalizar el contrato que celebró con el actor. La razón fundamental estriba en que el fin último de la acción de otorgamiento de la escritura de un inmueble consiste en que el actor, obtenga un título de propiedad oponible frente a terceros mediante su inscripción en el Registro Público de la Propiedad; lo que requiere a su vez, que el título del demandado también se encuentre debidamente formalizado resulte ser el titular registral, sirviendo de ilustración el siguiente criterio

*Época: Novena Época Registro: 184239
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Tipo de Tesis: Aislada
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
Tomo XVII, Junio de 2003
Materia(s): Civil
Tesis: II.2o.C.411 C
Página: 906*

ACCIÓN DE OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA. ES CONSECUENCIA LEGAL DE UN CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA CONFIGURADO IDÓNEAMENTE. De acuerdo con lo que previene el artículo 1625 del Código Civil para el Estado de México, vigente hasta el veintiuno de junio de dos mil dos (cuyo texto es similar a lo que previene el numeral 7.73 de la actual legislación sustantiva invocada), los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento de las partes y desde entonces obligan a los interesados que en dicho acto jurídico intervienen no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que de ello deriven. De ahí que si se reclama el otorgamiento y firma de escritura de un contrato privado de compraventa como mera consecuencia de la obligación contraída a través de ese pacto, tal pretensión procederá aunque ese acuerdo no revista las formalidades exigidas por la ley, siempre que la compraventa se actualice; ello en razón a que la forma no es un elemento en sí configurativo o de existencia de dicho acto jurídico, sino sólo de validez, teniéndose en cuenta que la carencia de



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

dicha formalidad es precisamente lo que origina la acción de que se trata, por lo que, para que prospere, sólo ha de justificarse la celebración del acto jurídico correlativo SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEGUNDO CIRCUITO.

Lo anterior, dado que el *********, se constriñó a transmitir el dominio del multicitado inmueble; entonces, si como ha quedado de manifiesto, la demandada cubrió en su totalidad el importe del precio pactado, es jurídicamente aceptado que **la compraventa quedó perfeccionada**, que se debe proceder a escriturar dicho inmueble a favor de *********.

En consecuencia, de lo anterior se **Declara Procedente el Juicio Sumario Civil sobre Otorgamiento y Firma de Escritura Pública de compraventa como Título de Propiedad**, promovido por *********, en contra de la empresa denominada *********, ********* en virtud de que la parte actora ha justificado los elementos constitutivos de su acción y la parte reo admitió la procedencia de la acción y las prestaciones reclamadas y su codemandado no acreditaron sus excepciones y defensas;

En consecuencia, se condena a la parte demandada *********, para que voluntariamente dentro del término de **cinco días**, otorguen la Escritura Pública correspondiente al *********, que celebraron por una parte la mesa directiva de la ********* representada por el Arquitecto *********, a favor de *********, de fecha *********, respecto del inmueble identificados como:

“*****”
.

.

.

.
*****”

Apercibido de que, de no hacerlo así, este Tribunal lo hará en su rebeldía.-

Una vez hecho lo anterior, se ordena al *****, con residencia en Reynosa, Tamaulipas, proceda a la inscripción de la escritura pública que se le otorgue a *****, respecto al bien inmueble afecto al presente expediente, Identifica en el Plano de Lotificación que se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad Inmueble y del Comercio del Estado, en la *****, amparado bajo los datos de registro *****.

Con fundamento en lo que dispone el artículo 131 del Código de Procedimientos Civiles en vigor en el Estado, se absuelve a la parte demandada al pago de los gastos y costas que la parte actora haya erogado con motivo de la tramitación del presente juicio, en virtud de que no se encuentra acreditado en autos que hubiese obrado con temeridad o mala fe.

Por lo expuesto y fundado en los artículos 4, 40, 105, 109, 112, 115, 470 y 471 del Código de Procedimientos Civiles en vigor en el Estado, es de resolverse y se:

RESUELVE:-

PRIMERO:- Se Declara Procedente el Juicio Sumario Civil sobre Otorgamiento y Firma de Escritura Pública de compraventa como Título de Propiedad, promovido por *****, en contra de la empresa *****, en virtud de que la parte actora ha justificado los elementos constitutivos de su acción y la parte reo no justificó sus excepciones y defensas.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

SEGUNDO:- En consecuencia, se condena a la parte demandada *********, para que voluntariamente dentro del término de **cinco días** otorguen la Escritura Pública correspondiente al ********* que celebran por una parte la mesa directiva de la ********* representada por el Profr. y Arquitecto *********, el ********* a favor de *********, de fecha *********, respecto del inmueble identificados como:

“*****_

*****”

Apercibido de que, de no hacerlo así, este Tribunal lo hará en su rebeldía.-

TERCERO.- Una vez hecho lo anterior, se ordena al *********, con residencia en *********, proceda a la inscripción de la escritura pública que se le otorgue a *********, respecto al bien inmueble afecto al presente expediente, Identifica en el Plano de Lotificación que se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad Inmueble y del Comercio del Estado, en la *********, amparado bajo los datos de registro *********, a favor de *********.

CUARTO.- Se absuelve a la parte demandada al pago de los gastos y costas que la actora haya erogado con motivo de la tramitación del presente juicio, por los argumentos expuestos en la parte final del último considerando.

*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.-*

Se precisa que esta resolución es firmada electrónicamente, en virtud de lo previsto en el Acuerdo General 32/2018, emitido por el Consejo de la Judicatura del Estado, en sesión plenaria del 16 de octubre del 2018, así como en el punto de acuerdo Quinto del Acuerdo General 11/2020, emitido por ese Órgano Colegiado y reiterado por el diverso Acuerdo 15/2020, emitido en Sesión extraordinaria del 30 de julio del 2020, por el Pleno del Consejo de la Judicatura Estatal.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE Y CÚMPLASE.- Así lo resolvió y firma el **Licenciado Francisco Javier Serna Garza**, Juez de Primera Instancia Civil y Familiar del Sexto Distrito Judicial en el Estado, que actúa con la **Licenciada Ma. Leticia Jauregui Zavala**, Secretaria de Acuerdos, quien autoriza y da fe.- **DOY FE.**

Lic. Francisco Javier Serna Garza
Juez de Primera Instancia Civil y Familiar

Lic. Ma. Leticia Jauregui Zavala.
Secretaria de Acuerdos

Enseguida se hace la publicación de ley.- **Exp. 00029/2023.-** Conste.-

L'MERV.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

- 15 -
EXP.- 00029/2023
CIVIL

(número de la resolución) dictada el (LUNES, 8 DE ENERO DE 2024) 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 legalmente como (confidencial, sensible o reservada) por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.

Documento en el que de conformidad con lo previsto en los artículos 3 fracciones XVIII, XXII, y XXXVI; 102, 110 fracción III; 113, 115, 117, 120 y 126 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Tamaulipas, se suprimió la información considerada legalmente como reservada o confidencial que encuadra en el ordenamiento mencionado.
Versión pública aprobada en la Quinta Sesión Ordinaria 2025 del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 08 de mayo de 2025.