

En Ciudad Judicial, Puebla, a veinticinco de noviembre de dos mil diecinueve, doy cuenta al Juez con el estado procesal que guardan los autos, para que se dicte la sentencia definitiva correspondiente. CONSTE.

Carolina Hernández Barradas
Secretaria.

Exp. No. 258/2019/3C.

En Ciudad Judicial, Puebla, a veinticinco de noviembre de dos mil diecinueve.

V I S T O S, los autos del expediente número 258/2019/3C, para dictar sentencia definitiva relativa al Juicio de Otorgamiento de Contrato de Compraventa en Escritura Pública, promovido por ----, por su propio derecho, en contra de ----.

La parte actora señaló domicilio para recibir notificaciones personales que le correspondieran el que de autos se advierte; sin que los demandados señalaran domicilio, en virtud de que no comparecieron a juicio, no obstante, de estar debidamente emplazados.

En el caso, ----, por su propio derecho, ocurrió ante esta autoridad a promover Juicio de Otorgamiento de Contrato de Compraventa en Escritura Pública, en contra de ----, fundándose al efecto en los puntos de hechos y de derecho que consideró pertinentes, mismos que constan en su demanda y que aquí se dan por reproducidos como si a la letra se hubiesen transcrito en obvio de repeticiones.

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

I. Con fundamento en el artículo 353 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, previo el análisis de la acción deducida, este Tribunal apreciará de oficio si quedaron satisfechas las

condiciones generales del juicio y los presupuestos procesales a que se refiere esta ley, así como la existencia de violaciones cometidas en el procedimiento que afecten la defensa de las partes.

Se destaca que en el asunto judicial se encuentran satisfechas las condiciones generales del juicio que se deduce y los presupuestos procesales relativos a la competencia del Tribunal, el interés jurídico, la personalidad, la legitimación en la causa; y finalmente, que no existen violaciones que vicien los actos concretos del procedimiento.

Por otra parte, se pondera que no existe litis consorcio pasivo necesario en el caso, por lo que, con fundamento en el artículo 354 de la codificación en cita, se procede a analizar el fondo del asunto.

II. Esta autoridad, es competente para conocer y fallar en primera instancia del presente Juicio de otorgamiento de contrato de compraventa en escritura pública, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 106, 108 fracción II, del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, con relación a los diversos 3° fracción I, 7°, 42 y 47, fracción I, de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado, publicada en el Periódico Oficial del Estado el nueve de enero de dos mil diecisiete.

III. El interés jurídico de la parte actora se encuentra demostrado al tenor del contrato de compraventa fundatorio de la acción deducida, con fundamento en el artículo 101 del código procesal de la materia, al demandar en su carácter de parte actora que la autoridad judicial condene a la parte demandada al otorgamiento en escritura pública del contrato de compraventa celebrado por las partes, como lo ordena el dispositivo 6° del código en cita.

IV. La capacidad del accionante, se encuentra demostrada toda vez que constituye una presunción legal que opera en su favor, misma que no se encuentra desvirtuada con ningún medio de prueba; al ser la aptitud jurídica en que se encuentra una persona para comparecer a juicio, como lo preceptúa el artículo 102 del código procesal civil, concomitante a los diversos 33 y 36, fracción II, del Código Civil para el Estado.

V. La personalidad se encuentra acreditada en autos

porque concurrió por su propio derecho, en términos de lo previsto por el cardinal 103 del mismo cuerpo de leyes, que a la letra establece:

“La personalidad, es la facultad para intervenir en los procedimientos judiciales, ya sea compareciendo por derecho propio, ya como representante de otro”.

VI. La legitimación activa de la parte actora, se encuentra acreditada con fundamento en el artículo 104 del Código de Procedimientos Civiles para del Estado, ya que la acción se ejerce por la titular del derecho para demandar el Otorgamiento de Escritura Pública del Contrato de Compraventa, respecto del bien objeto del litigio.

VII. La sentencia que ahora se dicta tratará de la acción deducida, en virtud de que la parte demandada no compareció a juicio a oponer excepciones; por tanto, para que la parte actora obtenga sentencia favorable, es necesario que acredite los elementos constitutivos de su acción, en términos de lo dispuesto por los artículos 230 y 352 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado.

VIII. En el presente caso, ----, por su propio derecho, ocurrió ante esta autoridad a promover en la Vía Ordinaria Civil Juicio de Otorgamiento de Escritura Pública del Contrato de Compraventa, en contra de ----, argumentando, en síntesis:

“...el treinta de agosto de dos mil seis, celebré contrato de compraventa con ----, respecto de la casa ----, la cual originalmente se denominó como ----.

“La casa objeto del contrato, se identifica bajo las medidas y colindancias siguientes: ----, en ---, con resto del predio del que se segrega. Inmueble con una superficie de doscientos ochenta y cuatro metros cincuenta decímetros cuadrados, inscrito en el Registro Público de la Propiedad de Puebla...”.

“...pactamos como valor total de la operación la cantidad de ----, suma que liquide a ----, según lo compuesto con el contrato que exhibo...”.

“...el cinco de enero de dos mil diecinueve, requerí a ----, para que firmaran la escritura pública, pero ellos me respondieron que no sería necesario, puesto que habían pasado más de diez años desde que les pagué la casa y ya era mía, razón por la cual promuevo el presente juicio”.

Entablada la materia de la litis, la parte actora ofreció y le fueron admitidas las pruebas que a continuación se valoran:

1.- LA DOCUMENTAL PRIVADA. - Consistente en el contrato privado de compraventa de treinta de agosto de dos mil seis, celebrado entre ----, en su carácter de vendedores y ----, en su carácter de comprador, respecto de la casa ----, originalmente denominado como ----, que tiene una superficie de ----, con las medidas y colindancias siguientes; ----.

Probanza que, por ser un documento privado proveniente de las partes y al no haber sido objetado de falso, tiene valor probatorio pleno, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 337 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado.

2.- LA DOCUMENTAL PÚBLICA.- Consistente en el Certificado del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta Ciudad, de ocho de marzo de dos mil diecinueve, del que se advierte que el inmueble ubicado en ----, se encuentra a nombre de ----, bajo el folio real inmobiliario ----.

Documental que por haber sido expedida por funcionario público en ejercicio de sus funciones y no objetada de falsa, se le concede valor probatorio pleno, en términos de lo prescrito por el diverso 335 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado.

3.- LA TESTIMONIAL.- Consistente en la declaración que rendirían los testigos nombrados por el oferente de la prueba, sin embargo, a la audiencia trifásica solo compareció el testigo ----; en consecuencia, al constar únicamente un testimonio debe concedérsele valor de indicio que debe administrarse con los demás elementos probatorios que obren en autos, a fin de establecer su valoración integral y darle el verdadero alcance probatorio, de dicho testimonio se aprecia lo siguiente:

“...se y me consta que el día treinta de agosto de dos mil seis, don ----, le vendieron al señor ----, la casa que actualmente esta ubicada en la calle ----, yo estuve presente ese día treinta de agosto de dos mil seis, se celebró el contrato por escrito al rededor de las diez horas del día, vi y presencié como el señor ----, les pagó la cantidad de ---- mil pesos como precio de la compraventa y presencié como los señores ----, le entregaron la propiedad y la posesión al comprador, es mas, yo escuché claramente que le dijeron que cuando

el deseara le firmara ante notario público, ellos comparecerían a la notaria lo sé y me consta todo esto porque soy mesero y descanso los días miércoles y desde esa fecha mis días de descanso son los miércoles, presencie la compraventa porque don ----, me pidieron de favor estar presente para apoyarlos a medir la casa que se iba a vender, por ello se que esa propiedad también la conocíamos como la fracción oriente de la segregación de un sitio y solar anexo, y que anteriormente la calle era conocida como calle del ----, esa casa es un predio rectangular pues de ancho tiene diez metros y de largo mide veintiocho metros con cuarenta y cinco centímetros. Es todo lo que tengo que declarar”.

Toda vez que, la declaración del teste fue clara y precisa, se le concede valor probatorio en términos del numeral 349 del Código de Procedimientos Civiles, que señala:

Artículo 349.- “La declaración de un testigo sin impedimento legal, que conozca por sí mismo el hecho sobre el que deponga y atestigüe de manera clara y precisa, constituye indicio apto para fundar presunción”.

Asimismo, tiene aplicación al caso la jurisprudencia de rubro:

“TESTIGO SINGULAR.”¹

4.- LA DECLARACIÓN DE PARTE SOBRE HECHOS PROPIOS Y AJENOS.- A cargo de ----, quien por no haber comparecido sin justa causa el día y hora señalados para su desahogo, se le tuvo por contestadas las preguntas calificadas de legales en sentido afirmativo y por existente una fundada razón de su dicho, que en la especie interesan son del tenor:

“1.- Que si es cierto como lo es que con fecha treinta de agosto de dos mil seis celebró contrato de compraventa con ----, respecto de la casa ----, la cual originalmente se denomina como la fracción oriente que se segrega de un sitio y solar anexo, ubicado en la calle ----”.

“2.- Que si es cierto que en la compraventa antes referida ambas partes fijaron como precio la cantidad de --- mil pesos, cero centavos”.

“3.- Que si es cierto que el precio fijado en dicha compraventa, le fue liquidado totalmente el día treinta de agosto de dos mil seis”.

“4.- Que si es cierto que con fecha treinta de agosto de

1.- *La declaración de un testigo singular tiene valor de indicio”. segundo tribunal colegiado del sexto circuito. jurisprudencia. novena época. instancia: tribunales colegiados de circuito. fuente: semanario judicial de la federación y su gaceta. vi, diciembre de 1997. página: 635.*

dos mil seis, entregó la posesión del inmueble motivo de la aludida compraventa a ----”.

“5.- Que si es cierto que desde el treinta de agosto de dos mil seis y hasta la presente fecha, el propietario y poseedor de la casa objeto de la compraventa antes mencionada, lo es el señor ----”.

“6.- Que si es cierto que reconoce al señor ----, como una de las personas que presencio el acto de la compraventa, motivo de este juicio ”.

Medio de convicción que al no comparecer el absolvente de la prueba, se tiene por ciertos los hechos sobre las preguntas calificadas de legales y por existente una fundada razón de su dicho, la que hace prueba plena en términos de lo dispuesto por los artículos 249, 261 y 334 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado.

5.- LA DECLARACIÓN DE PARTE SOBRE HECHOS PROPIOS Y AJENOS.- A cargo de ----, quien por no haber comparecido sin justa causa el día y hora señalados para su desahogo, se le tuvo por contestadas las preguntas calificadas de legales en sentido afirmativo y por existente una fundada razón de su dicho, que en la especie interesan son del tenor:

“1.- Que si es cierto como lo es que con fecha treinta de agosto de dos mil seis celebró contrato de compraventa con ----, respecto de la casa ----, la cual originalmente se denomina como la fracción oriente que se segrega de un sitio y solar anexo, ubicado en la ----”.

“2.- Que si es cierto que en la compraventa antes referida ambas partes fijaron como precio la cantidad de --- mil pesos, cero centavos”.

“3.- Que si es cierto que el precio fijado en dicha compraventa, le fue liquidado totalmente el día treinta de agosto de dos mil seis”.

“4.- Que si es cierto que con fecha treinta de agosto de dos mil seis, entregó la posesión del inmueble motivo de la aludida compraventa a ----”.

“5.- Que si es cierto que desde el treinta de agosto de dos mil seis y hasta la presente fecha, el propietario y poseedor de la casa objeto de la compraventa antes mencionada, lo es el señor ----”.

“6.- Que si es cierto que reconoce al señor ----, como una de las personas que presencio el acto de la compraventa, motivo de este juicio ”.

Medio de convicción que al no comparecer la absolvente de la prueba, se tiene por ciertos los hechos sobre las preguntas calificadas de legales y por existente una fundada razón de su dicho, la que hace prueba plena en términos de lo dispuesto por los artículos 249, 261 y 334 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado.

IX.- La acción de Otorgamiento de Contrato de Compraventa en Escritura Pública, tiene su fundamento en los artículos 1446 y, 2123 del Código Civil para el Estado, que literalmente expresan:

“Artículo 1446.- Los contratos legalmente celebrados obligan no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que, según su naturaleza, son conformes a la buena fe, al uso o a la ley”.

“Artículo 2123.- Desde el momento que la compraventa es perfecta, conforme a los artículos 1445, 1716 y 2122, pertenece el bien al comprador y el precio al vendedor, teniendo cada uno de ellos derecho de exigir del otro el cumplimiento del contrato”.

Se destaca también a la luz del diverso 2182 de la ley sustantiva civil, que el contrato de compraventa respecto de bienes inmuebles debe otorgarse en escritura pública; al prever enfáticamente dicho dispositivo legal, lo siguiente:

“Artículo 2182.- La venta de un inmueble, cualquiera que sea el valor de éste, se otorgará en escritura pública”.

Con estas premisas normativas, se obtiene que el derecho a exigir el otorgamiento del contrato en la forma prevista por la ley únicamente procede en cuanto existe y es válida la relación contractual, como lo preceptúa el artículo 181 del código de procedimientos civiles para el Estado, que determina:

“Artículo 181.- Cuando la celebración de un acto no se haya hecho constar con la formalidad establecida en la Ley, cualquiera de las partes tiene acción para exigir de la otra que se extienda el documento correspondiente”.

Por tanto, para que la acción deducida proceda, es necesario acreditar, los siguientes presupuestos a saber: **a).** La existencia del contrato cuyo otorgamiento se demanda; **b).** El consentimiento de las partes para celebrarlo; **c).** El cumplimiento de las

condiciones pactadas; y, **d**). Que no se haya otorgado en la forma prevista por la ley.

X.- Al examinar el material probatorio y las actuaciones judiciales practicadas en la presente causa, mismas que cuentan con valor probatorio pleno, en términos de lo prescrito por el artículo 336 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, esta autoridad llega a la convicción que la acción de Otorgamiento de Contrato de Compraventa en Escritura Pública, promovido por ---, por su propio derecho, se encuentra debidamente acreditada en el presente Juicio Ordinario Civil, como se demuestra a continuación.

Se justifica que, a la celebración de la operación traslativa de dominio ----, tenían derecho de ejercer actos de dominio respecto del inmueble enajenado, lo cual se justifica con el certificado de libertad de gravamen, expedido por el Instituto Registral y Catastral del Estado de Puebla, de ocho de marzo de dos mil diecinueve, del que se advierte que el inmueble ubicado en -----, se encuentra a nombre de ----, bajo el folio real inmobiliario ----, inmueble que se encuentra libre de gravamen.

Por otra parte, a través del contrato privado de compraventa de treinta de agosto de dos mil seis, celebrado entre ----, en su carácter de vendedores y ----, en su carácter de comprador, respecto de la casa ----, originalmente denominado como la fracción Oriente que se segregó de un sitio y solar anexo, ubicado en calle ----, que tiene una superficie de doscientos ochenta y cuatro metros cincuenta decímetros cuadrados, con las medidas y colindancias siguientes; -----.

Documento que se le concedió pleno valor probatorio, como se advierte del considerando relativo a su valoración, del que se justifica que:

El treinta de agosto de dos mil seis, ----, en su carácter de vendedores y ----, en su carácter de comprador, celebraron contrato privado de compraventa respecto de la ---, originalmente denominado como la fracción Oriente que se segregó de un sitio y solar anexo, ubicado en calle ----, que tiene una superficie de doscientos ochenta y cuatro metros cincuenta decímetros cuadrados, con las medidas y colindancias siguientes; ----.

Ello, tal y como se advierte de la cláusula primera del citado contrato, que literalmente establece:

“PRIMERA.- Los vendedores ----, declaran bajo protesta de decir verdad, que son propietarios de la ----, inmueble originalmente denominado como ----, localizable en el Registro Público de la Propiedad con el folio ----, inscrito bajo el número ----, que cuenta con una superficie de ---- metros cincuenta centímetros cuadrados, y las medidas y colindancias siguientes; ----”.

Que adminiculado con la prueba testimonial, de la que se advierte que el ateste presencié la compraventa de treinta de agosto de dos mil seis, celebrado entre ----, en su carácter de comprador y ----, en su carácter de vendedores, respecto de los derechos de la casa ----.

Fijándose como precio del acto jurídico la cantidad de ----, cantidad que fue entregada en ese mismo acto por el comprador, tal y como se desprende en la cláusula tercera, que literalmente establece:

“TERCERA.- Los contratantes declaran que el precio fijado para la presente operación de compraventa es por la cantidad de ----; suma que la parte compradora cubre en efectivo a la vendedora en este acto, sirviendo la firma de este contrato como recibo de pago”.

Quedando demostrado el pago.

Que, concatenado con la prueba de declaración de parte sobre hechos propios y ajenos, y toda vez que los demandados no comparecieron al desahogo de la misma, no obstante de estar debidamente citados para ello, se les tuvo por ciertos los hechos y por ende, una fundada razón de su dicho, con la que se acredita que el treinta de agosto de dos mil seis, la parte vendedora recibió la cantidad de ----, por concepto de la operación de la compraventa del inmueble materia de la litis.

Por lo tanto, se llega a la convicción que, se encuentra acreditada la existencia y validez del contrato de compraventa; al acreditarse el consentimiento de las partes, el objeto materia del contrato, el cumplimiento del pago por parte del adquirente y que el contrato de mérito, no se perfeccionó en la forma prevista por la ley, que determina que la venta de bienes inmuebles cualquiera que

sea su valor, debe elevarse a escritura pública.

Luego, al haberse perfeccionado las obligaciones que emanan del acto jurídico materia de la presente litis, esto es, el contrato de compraventa, y que son que el comprador pague el precio de la operación y el vendedor entregue la cosa, adquiriendo la propiedad del bien objeto del contrato el comprador y por ende, el derecho de exigir el cumplimiento de la contratación consistente en su otorgamiento en escritura pública, como lo dispone el artículo 2182 del Código Civil para el Estado, y el diverso 181 del código adjetivo civil, demostrado el pago del precio, no puede sino llegarse a la certeza que, debe declararse probada la acción deducida por Juan José Moreno Aquino.

Por tanto, se concluye que la acción en estudio, se justificó al haberse demostrado los presupuestos del otorgamiento, como lo exigen los diversos 230 y 352 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, relativos a la existencia del contrato de compraventa, el consentimiento de ambas partes para celebrar el acto jurídico y el objeto materia de las obligaciones creadas por el contrato y que éste no se realizó en la forma prevista por la ley.

Tiene aplicación al caso, la tesis de rubro y texto:

**“COMPRAVENTA, CONTRATO PRIVADO DE,
NO OBJETADO, HACE PRUEBA PLENA PARA
ACREDITAR LA ACCION DE OTORGAMIENTO DEL.
(LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA).”²**

Ergo, se condena a ----, en su calidad de vendedores, a otorgar en escritura pública el contrato privado de compraventa de treinta de agosto de dos mil seis, que dio origen a la contienda, a favor de la parte actora ---, respecto de la casa ----, originalmente denominado como la fracción Oriente que se segregó de un sitio y solar anexo, ubicado en calle ----.

Que cuenta con una superficie de ---, con las

2.- *Si en un juicio de otorgamiento de contrato de compraventa, el actor ofrece como prueba el contrato privado de esa operación, y el mismo no es objetado por la contraparte a quien se le atribuye, dicho contrato hace prueba plena y es suficiente para tener por demostrado el hecho fundatorio de la acción ejercitada, en los términos de lo dispuesto por el artículo 427 del código de procedimientos civiles para el estado de puebla”. tercer tribunal colegiado del sexto circuito. novena época. instancia: tribunales colegiados de circuito. fuente: semanario judicial de la federación y su gaceta. tomo: ii, diciembre de 1995. tesis: vi.3º.13c. página: 502.*

medidas y colindancias siguientes; ----.

Escritura pública que deberá firmar ---, en su carácter de vendedores, dentro del término de quince días siguientes a aquél en que se remitan los autos a la Notaría Pública que designe la parte actora y, que previamente cause ejecutoria esta resolución, con el apercibimiento que en caso de no hacerlo el suscrito Juez lo hará en su rebeldía.

Tiene aplicación la tesis de rubro:

“COMPRAVENTA, CONTRATO DE. PARA EXIGIR SU OTORGAMIENTO EN ESCRITURA PÚBLICA DEBE DEMOSTRARSE FEHACIENTEMENTE LA VOLUNTAD DE LAS PARTES (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA).”³

Asimismo, la escritura pública respectiva, como lo dispone el artículo 184 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, podrá mandarse inscribir en el Registro Público de la Propiedad, -una vez que sea tirada la escritura correspondiente-, toda vez que la parte actora acreditó que en los asientos registrales, la parte demandada, aparece como propietario del bien materia de la presente litis.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, es de resolverse y se:

RESUELVE

PRIMERO.- Esta autoridad es competente para conocer y fallar en primera instancia el juicio.

3.- *Si con las pruebas rendidas por la parte actora en el juicio de otorgamiento de contrato de compraventa en escritura pública, no se demuestra fehacientemente la voluntad de las partes para celebrar dicho acuerdo, no es posible exigir que se le dé la forma legal de que carece, ya que si bien el artículo 208 del código de procedimientos civiles para el estado de puebla dispone que cualquiera de las partes que celebren un contrato sin la formalidad prevista en la ley, cuenta con acción para exigir a la otra que se otorgue el documento correspondiente, lo cierto es que tal precepto debe relacionarse con el diverso numeral 1494 del código sustantivo de la materia y entidad federativa aludidos, el cual preceptúa que en el caso en que el contrato adolezca de la forma legal, para exigir que adquiera ésta, debe constar fehacientemente la voluntad de las partes contratantes.” segundo tribunal colegiado en materia civil del sexto circuito. amparo directo 408/2002. instituto poblano de la vivienda. 30 de enero de 2003. unanimidad de votos. ponente: raúl armando pallares valdez. secretario: raúl ángel núñez solorio.*

SEGUNDO.- La parte actora ----, por su propio derecho, probó la acción de Otorgamiento de Contrato de Compraventa en Escritura Pública, ejercida contra ----, en su carácter de vendedores, quienes no comparecieron a juicio.

TERCERO.- Se condena a la parte demandada ----, en su carácter de vendedores, a otorgar en escritura pública el contrato privado de compraventa de treinta de agosto de dos mil seis, que dio origen a la contienda, a favor de la parte actora ----, respecto de la casa número ocho, de la calle ----.

Que cuenta con una superficie de ----, con las medidas y colindancias siguientes;----.

Escritura Pública que deberán firmar ---, en su carácter de vendedores, dentro del término de quince días siguientes a aquél en que se remitan los autos a la Notaría Pública que designe la parte actora y, que previamente cause ejecutoria esta resolución, con el apercibimiento que en caso de no hacerlo el suscrito Juez lo hará en su rebeldía.

Notifíquese domiciliariamente a la parte actora y por lista a la parte demandada.

Así lo sentenció y firma el Juez Tercero Especializado en Materia Civil de este Distrito Judicial, **HUGO ISAAC ARZOLA MUÑOZ**, ante la Secretaria de acuerdos que autoriza y da fe, **CAROLINA HERNÁNDEZ BARRADAS**.

Exp. No. 258/2019/3C.

FLR

La secretaria de acuerdos Carolina Hernández Barradas, hace constar que esta resolución se digitaliza íntegramente en el Sistema Electrónico de Control y Gestión Judicial del juzgado.