

JUZGADO DE LO CIVIL
 DISTRITO JUDICIAL DE TECALI DE HERRERA, PUEBLA
 EXPEDIENTE 258/2019

CONTRA: _____
 OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PUBLICA
 SENTENCIA DEFINITIVA

Tecali de Herrera, Puebla, a seis de marzo
 de dos mil veinte. _____

VISTOS: para sentenciar, en definitiva, los autos del expediente 258/2019 relativos al juicio sumario civil de OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA(pro forma), promovido por -----, en contra de -----, la parte actora señaló como domicilio particular el ubicado en -----, y para recibir sus notificaciones en los estrados del juzgado, por su parte los demandados no comparecieron a juicio y por ello no señalaron domicilio particular así como para recibir sus notificaciones que en forma personal le correspondían. _____

R E S U L T A N D O

PRIMERO: En su escrito inicial, ante la oficialía de partes del juzgado, el actor -----, ocurrió para promover juicio civil de OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA(pro forma), en contra de -----, respecto de **UN PREDIO URBANO QUE SE ENCUENTRA UBICADO EN LA SECCIÓN QUINTA -----**

Como hechos adujo: -----

“1.- Tal y como lo compruebo con el contrato privado de compraventa, que acompaño a la presente demanda el día veinte de mayo del año dos mil seis, en -----, comparecieron como vendedores mis hoy demandados los señores ----- y el suscrito ----- en el carácter de comprador para efectuar la compraventa de UN PREDIO URBANO QUE SE ENCUENTRA UBICADO EN LA SECCIÓN QUINTA DEL PUEBLO -----, el cual se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Tecali de Herrera, Puebla, bajo la partida ---- a fojas ---- frente tomo -----

del libro 1, quedando su copia agregada a folios del -----del volumen 100 libro quinto, de fecha veintidós de diciembre de mil novecientos ochenta y siete, mismo que cuenta con las siguientes medidas y colindancias: **AL NORTE**, 16.60 mts (dieciséis metros con sesenta centímetros), y colinda con -----; **AL SUR**, 17.00 mts (diecisiete metros con cero centímetros) y colinda -----; **AL ORIENTE**, 22.15 mts (veintidós metros con quince centímetros), y colinda -----; y **AL PONIENTE**, 20.00 mts (veinte metros con cero centímetros) y colinda con -----; 2.- El precio pactado por el inmueble antes mencionado, es por la cantidad de \$70,000.00 (SETENTA MIL PESOS CERO CENTAVOS, MONEDA NACIONAL), por **UN PREDIO URBANO QUE SE ENCUENTRA UBICADO EN LA SECCIÓN QUINTA DEL PUEBLO-----**; el cual se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Tecali de Herrera, Puebla, bajo la partida número ----- a fojas ----- frente, tomo ----- del libro número uno cantidad que los vendedores reciben de propias manos por parte del comprador al momento de la firma del presente contrato; 3.- En el citado contrato de compraventa que se anexa a este escrito de demanda se describe lo siguiente dentro de la cláusula tercera se estipuló que a partir del día veinte de mayo de dos mil seis, fecha de la celebración del contrato privado de compraventa, en donde los vendedores entregaron al susrito la posesión física del inmueble materia del contrato y lo que conlleva a la transmisión de la propiedad dentro de la cláusula cuarta se estipuló que las partes se encuentran obligadas a que este contrato de compraventa se elevara a escritura pública, ante cualquier fedatario público”.

Para acreditar su dicho acompañaron los documentos que obran en los autos de esta causa que se decide.

SEGUNDO: En el auto admisorio, se declaró la competencia del juzgado, se reconoció personalidad al actor, se citó a la diligencia de conciliación procesal y al dejar de asistir los demandados, se ordenó emplazarlos y debido a que omitieron producir contestación, se les tuvo haciéndolo en sentido

negativo, ordenando hacerle las siguientes notificaciones, incluyendo las personales, por lista; procediéndose a preparar las pruebas ofrecidas, desahogándose la audiencia el dieciséis de enero de dos mil veinte, con los resultados obtenidos en la misma, turnándose los autos, a la vista del suscrito, para dictar la sentencia definitiva correspondiente.-----

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

PRIMERO: Con fundamento en los artículos 39 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado, 106, 107 y 108 fracción III del Código de Procedimientos Civiles, el suscrito juzgador, resulta ser competente, para conocer y sentenciar, en definitiva, los autos del presente juicio sumario civil de otorgamiento de escritura pública.-----

SEGUNDO: De acuerdo con lo dispuesto en los diversos 323, 324 y 352 de la ley adjetiva, para que el actor obtenga sentencia favorable, deberán justificar los hechos constitutivos de su acción, sin que existan excepciones que analizar, atento a que la parte demandada no compareció a juicio.

TERCERO: Como se expuso en párrafos anteriores, la parte actora ofreció como medios de justipreciación para probar los hechos constitutivos de su acción las siguientes:

1.- LA DOCUMENTAL PRIVADA, constituida por un contrato privado de compraventa, por escrito, celebrado el veinte de mayo de dos mil seis, entre los señores --- -----; en su carácter de vendedores, con -----; en su carácter de comprador, ante la presencia de dos testigos, respecto de **UN PREDIO URBANO QUE SE ENCUENTRA UBICADO EN LA SECCIÓN QUINTA DEL PUEBLO DE -----**, con las siguientes medidas y colindancias: **AL NORTE**, 16.60 mts (dieciséis metros con sesenta centímetros), y colinda -----; **AL SUR**, 17.00 mts (diecisiete metros con cero centímetros) y colinda con -----; **AL ORIENTE**, 22.15 mts (veintidós metros con quince centímetros), y colinda con -----; y **AL PONIENTE**, 20.00 mts (veinte metros con cero centímetros) y colinda con ------. Habiéndose estipulado como precio de la compraventa la cantidad de

\$70,000.00 M.N. (SETENTA MIL PESOS CERO CENTAVOS, MONEDA NACIONAL). Documental privada que tiene efectos probatorios plenos en términos del artículo 337 del Código Procesal de la materia, en razón que la misma no fue redargüida u objetada de falsa por la parte demandada, no obstante de conocer de su existencia, en razón de que al ser emplazados les fue entregado el traslado de la demanda y del documento presentado como fundatorio de la acción, siendo que dicho documento proviene de las partes en litigio el cual tiene el valor probatorio que le asigna el numeral en comento, no objetado en este caso por la parte demandada, con el cual se justifican los hechos constitutivos expuestos en el libelo de demanda, esto es, se justifica que con fecha veinte de mayo de dos mil seis, el hoy actor -----; en su carácter de comprador celebró contrato de compraventa en escritura privada, respecto de **UN PREDIO URBANO QUE SE ENCUENTRA UBICADO EN LA SECCIÓN QUINTA DEL PUEBLO** -----; ante la presencia de dos testigos, con las medidas y colindancias anteriormente expuestas, habiéndose estipulado como precio de la compraventa la cantidad de \$70,000.00 M.N. (SETENTA MIL PESOS CERO CENTAVOS, MONEDA NACIONAL). De lo que se infiere sin temor de duda que con dicho documento se arriba al pleno convencimiento de que en efecto, fue suscrito un contrato privado de compraventa entre la parte actora en su carácter de comprador y la parte demandada en su carácter de vendedores por el precio estipulado en el susodicho contrato, la cual le fue entregada a la parte demandada (-----) como pago total del importe pactado en la celebración del susodicho contrato de compraventa.-----

2.- LA DOCUMENTAL PUBLICA DE ACTUACIONES, consistente en todas y cada una de las actuaciones practicadas en el presente juicio, actuaciones que hacen prueba plena conforme a lo dispuesto por el artículo 336

del Código Procesal anteriormente mencionado.-----

---.

3.- LAS DOCUMENTALES PUBLICAS, consistente en: a).- Un certificado de inscripción, expedido por el Registrador Público de la Propiedad y del Comercio de este Distrito Judicial; b).- El acta de matrimonio de los demandados --- -----; expedida por el Juez del Registro Civil de -----, Puebla. Documentos que tienen pleno valor probatorio conforme a lo dispuesto por el artículo 335 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, en virtud de que los mismos fueron expedidos por funcionarios públicos en ejercicio de sus funciones, y porque dichos documentos no fueron objetados de falsos, y con los que se justifica lo siguiente: 1.- Por lo que hace al primer documento se prueba que el inmueble materia del contrato de compraventa, se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de este Distrito Judicial, bajo el folio electrónico 0042997 1; 2.- Por lo que respecta al segundo documento, se justifica de manera plena, que en efecto, -----, ante el Juez del Registro Civil de -----.

4.- LA TESTIMONIAL, a cargo de ----- ; Probanza desahogada por diligencia de dieciséis de enero de dos mil veinte, con los resultados obtenidos en la misma, probanza a la que se le concede en términos del artículo 347 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado en vigor, pleno valor probatorio, ya que satisface todas y cada una de las circunstancias reseñadas en el dispositivo legal en mención, en razón de que existe la declaración de dos testigos, desprendiéndose de sus testimonios que tales atestes conocieron por si mismo a través de sus sentidos, los hechos sobre los que testifican, esto es, los testigos conocen a las partes en conflicto, estuvieron presentes el día de la celebración del contrato por escrito de compraventa, ya que así lo manifestaron, conocen las medidas y colindancias del predio materia del acto jurídico, saben el precio fijado para la operación de compraventa, y que fue de \$70,000.00 M.N. (SETENTA MIL PESOS CERO CENTAVOS,

MONEDA NACIONAL), cantidad que de acuerdo a los testigos le fue entregada por el comprador a los vendedores y por último, saben que su presentante entró en posesión del bien raíz materia del contrato que celebraron las partes, conviniendo ambos atestes en lo esencial del hecho, siendo su declaración clara y precisa, no existiendo prueba alguna que tales atestes tengan algún grado de parentesco con las partes en juicio, así como también, que pueda presumirse que tales atestes no sean imparciales y por último, no existe en los autos prueba alguna que impida a éstos dar a conocer los hechos que según sus testimonios presenciaron, tal y como lo relata el numeral 300 del Código de Procedimientos Civiles vigente en esta entidad federativa, el que menciona lo siguiente: **“La testimonial es la información que proporciona una persona, sobre según hecho o acontecimiento del que tomó conocimiento directo, por haberlo presenciado por medio de los sentidos”**. -----

5.- LA DECLARACIÓN DE PARTES SOBRE HECHOS PROPIOS Y AJENOS, a cargo de los demandados -----, la cual se desahogó por diligencia de dieciséis de enero de dos mil veinte, con los resultados obtenidos en dicha diligencia, sin la comparecencia de la declarante antes mencionada, por lo que, al no haber justificado su inasistencia, en términos de lo dispuesto por el artículo 261 del Código de Procedimientos Civiles en esta entidad federativa, se le hizo efectivo el apercibimiento decretado en su contra, y como consecuencia se tuvieron por ciertos los hechos narrados en cada una de las preguntas, así como por existente una fundada razón de su dicho, pruebas a las cuales el suscrito le concede pleno valor probatorio, en términos de lo dispuesto por el numeral 334 del Código Procesal antes invocado, ya que al respecto no existe prueba en contrario sobre los hechos materia de este medio de convicción. _____

6.- LA PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA, misma que fue ofrecida en los términos del escrito de

ofrecimiento de pruebas, y de la que se advierte un enlace necesario entre la verdad conocida y la que se busca, por ello, se le concede el valor reseñado en los artículos 350 y 351 del Código Procesal de la materia. _____

CUARTO: Debe declararse que en autos se encuentran satisfechos los requisitos de los artículos 2182 del Código Civil, 179, 180, 181 y 184 del de Procedimientos, para entender demostrada la acción sumaria civil de otorgamiento de escritura pública de compraventa deducida por el actor-----, en razón del cúmulo de medios de convicción ofrecidos y desahogados en los autos, como se ha hecho mención en párrafos que anteceden, y en esencia con la documental privada constituida por el contrato de compraventa que en forma escrita fue exhibida en los autos, conjuntamente con la demanda, y a la cual, por no haber sido objetada por la parte demandada se le concedió pleno valor probatorio y con la que, sin temor a dudas se arriba al pleno convencimiento de la certeza de los hechos narrados en la demanda, esto es, que en efecto, existió el acto jurídico que reseña el artículo 2121 del Código Civil vigente en el Estado de Puebla. Teniendo aplicación al presente caso los siguientes criterios Jurisprudenciales: -----

Registro Número: 203568.- Época: Novena
 Época.- Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito.- Tipo de Tesis: Aislada.- Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta.- Tomo II, Diciembre de 1995.- Materia(s): Civil.- Tesis: VI.3o.13 C.- Página: 502.- “COMPRAVENTA, CONTRATO PRIVADO DE, NO OBJETADO, HACE PRUEBA PLENA PARA ACREDITAR LA ACCION DE OTORGAMIENTO DEL. (LEGISLACION DEL ESTADO DE PUEBLA). 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. Amparo directo 472/95. César Torres Navarro e Isabel González de Torres. 19 de octubre de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: Norma Fiallega Sánchez. Secretario: José Manuel Torres Pérez”. -----

Registro: 203513.- Época: Novena Época.-
 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito.- Tipo de Tesis: Jurisprudencia.- Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta.- Tomo III, Enero de 1996.- Materia(s): Civil.- Tesis: VI.2o. J/39.- Página: 109.- “COMPRAVENTA, JUICIO DE OTORGAMIENTO DE CONTRATO DE. EL ACTOR NO NECESITA JUSTIFICAR EL DERECHO DE PROPIEDAD DEL ENAJENANTE. El otorgamiento de contrato de compraventa, es una acción personal, por lo que el actor sólo está obligado a demostrar en el juicio respectivo que en efecto el acto fue celebrado en los términos a que hace referencia y, fundamentalmente, que hubo consentimiento y objeto, pues tales son los elementos de existencia de la compraventa, y los de validez serán materia de excepción por parte del demandado. Con base en lo anterior al actor no le toca justificar que quien le vendió es el propietario del bien objeto del contrato, puesto que en todo caso, si con posterioridad se viera privado del mismo, podría reclamar el saneamiento por evicción si es que un tercero demostrare ser el titular de ese derecho. SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO. Amparo directo 308/88. Jorge Juan Ordaz Zurita. 9 de marzo de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Arnoldo Nájera Virgen. Secretario: Alejandro Esponda Rincón. Amparo directo 355/90. Ernesto Galland Sánchez. 29 de agosto de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: José Galván Rojas. Secretario: Armando Cortés Galván. Amparo directo 281/91. Pascual Castañeda Rodríguez. 4 de octubre de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Arnoldo Nájera Virgen. Secretario: Guillermo Báez Pérez. Amparo directo 85/95. Alvaro Flores Cervantes. 24 de mayo de 1995. Unanimidad de votos.

Ponente: Clementina Ramírez Moguel Goyzueta. Secretario: Gonzalo Carrera Molina. Amparo directo 563/95. Miguel Francisco Cruz. 29 de noviembre de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: Humberto Schettino Reyna”.

-

De lo anteriormente referido, se arriba al pleno convencimiento, de que en efecto dichos medios de prueba, interrelacionados entre sí, como lo son la testimonial y la declaración de partes, las cuales se han analizado y valorado anteriormente, nos demuestran de manera fehaciente que el actor -----, en la fecha que se reseña en los puntos de hechos de la demanda son ciertos, esto es: Que el día veinte de mayo de dos mil seis, los señores ----- como vendedores, y el señor -----, como comprador, celebraron contrato de compraventa, operación llevada a cabo en la cantidad de \$70,000.00 M.N. (SETENTA MIL PESOS CERO CENTAVOS, MONEDA NACIONAL), los cuales de acuerdo a los medios de convicción existentes en los autos recibieron los vendedores de parte del comprador el referido numerario, respecto de predio cuya denominación, límites, medidas, colindancias y ubicación se precisaron en el resultando primero de la sentencia y sin que la operación se elevara a la categoría de escritura pública, ya que como se ha reseñado en líneas anteriores y como lo refiere el actor el susodicho contrato de compraventa fue realizado en forma privada ante dos testigos, sin que la parte demandada haya comparecido a juicio a contestar la demanda, y en su caso a oponer las excepciones correspondientes y en esencia a impugnar la validez del contrato privado de compraventa reseñado en la demanda. _____

En consecuencia, con fundamento en los artículos 1437, 1439, 1443, 1445, 1446, 1449, 1450, 1452, 1547, 1490, 2121, 2123, 2136, 2153, 2165 y 2182 del Código Civil vigente, lo adecuado es declarar probada la acción y emitir sentencia condenando a los demandados -----, a otorgar

escritura pública relativa al inmueble objeto de la compraventa, descrito por el actor y precisado con anterioridad, con el apercibimiento en el sentido que, de no hacerlo dentro de los cinco días siguientes a que los autos se encuentren ante notario público, el suscrito juzgador lo hará en su rebeldía, a lo que se procederá en el período de ejecución de sentencia, una vez que la presente sea declarada ejecutoriada, ocasión en que los autos deberán remitirse a la notaría pública que convengan los interesados y con oportunidad proceder a la inscripción en el Registro Público de la Propiedad correspondiente, respecto del inmueble descrito, mismo que cuenta con antecedentes de registro en esa dependencia, **bajo el folio electrónico número --**
-----.

Por lo expuesto y fundado se falla: -----

-

PRIMERO: El suscrito Juzgador, fue competente, para conocer y sentenciar, en definitiva, los autos del presente juicio civil de otorgamiento de escritura pública, promovido por _____, en contra de _____

SEGUNDO: El actor -----, probó su acción y los demandados -----, no comparecieron a juicio. -----

TERCERO: Se condena a -----, a otorgar en escritura pública dentro del término de cinco días en que cause ejecutoria esta sentencia, el contrato de compraventa a favor del actor -----, respecto de: **UN PREDIO URBANO QUE SE ENCUENTRA UBICADO EN LA SECCIÓN QUINTA DEL PUEBLO DE ATOYATEMPAN, DEL -----**, con las siguientes medidas y colindancias: **AL NORTE**, 16.60 mts (dieciséis metros con sesenta centímetros), y colinda con sucesión del señor -----; **AL SUR**, 17.00 mts (diecisiete metros con cero centímetros) y colinda con -----; **AL ORIENTE**, 22.15 mts (veintidós metros con quince centímetros), y colinda con -----; y **AL PONIENTE**, 20.00 mts (veinte metros con cero centímetros) y colinda con -----, habiéndose estipulado como precio de la compraventa la cantidad de \$70,000.00 (setenta mil

pesos cero centavos, en moneda nacional). -----

CUARTO: Al causar ejecutoria la sentencia, remítanse los autos a la Notaría Pública que convengan los interesados, a efecto del tiraje, titulación y otorgamiento de la escritura pública correspondiente, y su registro en la dependencia oficial respectiva.-----

QUINTO: Apercíbase a los demandados para que, en caso de no comparecer a otorgar la escritura pública dentro de los cinco días siguientes a aquel en que los autos se encuentren ante Notario, el suscrito juzgador lo hará en su rebeldía._____

SEXTO: El predio tiene como antecedentes de inscripción en el Registro Público de la Propiedad de Tecali de Herrera, Puebla, **bajo el folio electrónico número --.**

Notifíquese a las partes en términos de Ley._____

Así, en definitiva, en juicio sumario civil de otorgamiento de escritura pública, lo sentenció y firma, el ciudadano Licenciado Rodolfo Arana Santiesteban, juez de lo civil del Distrito Judicial de Tecali de Herrera, Puebla, ante la licenciada Roberta Tenahua Gaspariano, secretaria de acuerdos, quien autoriza y da fe._____

EXPEDIENTE 258/2019 – mvj

LIC. RODOLFO ARANA SANTIESTEBAN

LIC. ROBERTA TENAHUA

GASPARI
ANO