



Ciudad Judicial Puebla a siete de Noviembre de dos mil diecinueve, doy cuenta a la Ciudadana Juez, con el estado procesal que guardan los presentes autos, para que se sirva dictar la resolución correspondiente. CONSTE.

EXP. 388/2019/4C

L'AMRH/L'MCP/MMCL

Ciudad Judicial Puebla a siete de Noviembre de dos mil diecinueve.

VISTOS los autos del expediente número 388/2019/4C para dictar SENTENCIA DEFINITIVA, relativa al Juicio ORDINARIO CIVIL de OTORGAMIENTO DE CONTRATO DE COMPRAVENTA EN ESCRITURA PÚBLICA, promovido por *****, en contra de *****. La parte actora, señaló domicilio para recibir las notificaciones personales que le corresponden el que de autos se advierte; sin que la parte demandada haya señalado domicilio para el mismo efecto, en virtud de que no compareció al presente juicio, motivo por el cual las notificaciones aún las de carácter personal se le han realizaron por medio de lista.

RESULTANDOS:

1. Por escrito presentado el siete de Mayo de dos mil diecinueve, ante la Oficialía Común de Juzgados Especializados en Asuntos Civiles del Honorable Tribunal Superior de Justicia en el Estado, y turnado el día ocho del mes y año antes citado, al Juzgado Cuarto Especializado en Materia Civil de los de esta Ciudad, ***** promovió en la Vía Ordinaria Civil Juicio de Otorgamiento de Contrato de

Compraventa en Escritura Publica en contra de *****, respecto de *****, de la Ciudad de Puebla.

2.- Por auto de fecha cinco de Junio de dos mil diecinueve, este Juzgado se declaró competente para conocer del Juicio Ordinario Civil de Otorgamiento de Contrato de Compraventa en Escritura Pública promovido por *****, en contra de *****, de igual manera, se señaló día y hora para la audiencia de conciliación procesal.

Así mismo, la parte actora ofreció como medios de pruebas, las siguientes: LA DOCUMENTAL PÚBLICA DE ACTUACIONES, LA DOCUMENTAL PÚBLICA, LA DOCUMENTAL PRIVADA, EL RECONOCIMIENTO DE CONTENIDO Y FIRMA, LA DECLARACIÓN DE PARTE SOBRE HECHOS PROPIOS Y AJENOS, LA TESTIMONIAL Y LA PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA.

3.- En diligencia realizada a las diez horas con treinta minutos del día diez de Julio de dos mil diecinueve, se desahogó la Audiencia de Conciliación procesal con la comparecencia de la parte actora ***** y su Abogado Patrono *****; haciéndose constar la inasistencia de la parte demandada, no obstante estar citada, por lo que se entendió su negativa a conciliar y se ordenó su emplazamiento fuera del recinto judicial en términos de ley.

4.- Por proveído de trece de Septiembre de dos mil diecinueve, toda vez que los demandados ***** no dieron contestación a la demanda instaurada en su contra, en el término concedido, es por lo que se les tuvo por contestada la misma en sentido negativo y se ordenó que las subsecuentes notificaciones y aun las de carácter personal se les realizaran por medio de lista.

De igual manera, se admitieron como pruebas de la parte actora, las siguientes: LA DOCUMENTAL PÚBLICA DE ACTUACIONES, LA DOCUMENTAL PÚBLICA, LA

DOCUMENTAL PRIVADA, RECONOCIMIENTO DE CONTENIDO Y FIRMA, LA DECLARACIÓN DE PARTE SOBRE HECHOS PROPIOS Y AJENOS Y LA PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA.

5.- Mediante diligencia realizada a las nueve horas treinta minutos del día dieciocho de Octubre de dos mil diecinueve, tuvo verificativo la audiencia de recepción de pruebas, alegatos y citación para sentencia, la cual se realizó en la forma y términos que de la misma se desprenden; y, finalmente, se ordenó turnar los autos a la vista de la suscrita, a fin de dictar la resolución correspondiente; y,

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

I.- Esta Autoridad es competente para conocer y fallar en primera instancia del Juicio de Otorgamiento de Contrato de Compraventa en Escritura Pública, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 106 y 108 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, en relación con el diverso 47 fracción I de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado.

II.- Con fundamento en el artículo 353 del Código de Procedimientos Civiles del 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 presente asunto judicial en estudio, se encuentran satisfechas las condiciones generales del juicio que se deduce, así como, los presupuestos procesales relativos a la competencia del tribunal; el interés jurídico, la capacidad, la personalidad, la legitimación en la causa, finalmente no existen violaciones que vicien los actos concretos del procedimiento.

III.- El interés jurídico de *****, se encuentra demostrado al tenor del Contrato de Compraventa,

de fecha veintidós de Mayo de mil novecientos noventa y tres, celebrado entre *****; con fundamento en el artículo 101 del código procesal de la materia.

IV.- La capacidad de *****, 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 preceptúan los artículos 33 y 36 fracción II del Código Civil del Estado y 102 del Código Adjetivo Civil de la entidad.

V.- La personalidad de *****, se encuentra acreditada en autos, al comparecer a juicio por su propio derecho, como lo preceptúa el diverso 103 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, que 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 *****, se encuentra acreditada, ya que la acción se ejercita por el titular del derecho para demandar el Otorgamiento del Contrato de Compraventa en Escritura Pública, de fecha veintidós de Mayo de mil novecientos noventa y tres, con fundamento en el artículo 104 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

VII.- La sentencia que ahora se dicta tratará de la acción deducida, toda vez que la parte demandada no compareció a juicio; 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 del Estado.

VIII.- En el presente caso, *****, promovió en la Vía Ordinaria Civil Juicio de Otorgamiento de Contrato de Compraventa en Escritura Pública en contra de *****, aduciendo en síntesis:

Que con fecha veintidós de Mayo de mil novecientos noventa y tres, celebro Contrato de compraventa con *****, respecto *****.

Así mismo, la parte actora manifiesta que el inmueble, fue adquirido por *****, mediante Juicio Sumario Civil de Usucapión, con el número de expediente 884/1988 de los del Juzgado Tercero Civil de la Ciudad de Puebla, mediante Sentencia Ejecutoriada de fecha veintiuno de Septiembre de mil novecientos ochenta, misma que se encuentra registrada bajo el folio real número ciento sesenta y cuatro mil novecientos ochenta y nueve.

Por otra parte, el actor aduce que desde la celebración del Contrato de Compraventa ha tenido la posesión del inmueble materia de juicio.

De igual manera, el accionante manifiesta que en el contrato base de la acción, en la cláusula segunda se fijó como precio de la compraventa la cantidad de *****, misma cifra que la vendedora recibió, expidiendo el recibo más eficaz, pago que ha sido totalmente liquidado, estando como testigos del acto jurídico *****.

Finalmente, la parte actora señala que ha solicitado a los demandados en varias ocasiones le otorguen la escritura pública de compraventa, sin que hasta el momento lo hayan realizado.

Por otra parte, los demandados *****, no hicieron manifestación alguna, en virtud de que no comparecieron al presente juicio, no obstante estar emplazados.

IX.- Entablada la materia de la Litis, la parte actora a fin de justificar su acción, ofreció y le fueron admitidas como pruebas de su parte, las que a continuación se valoran:

1.- LA DOCUMENTAL PÚBLICA DE ACTUACIONES.- Derivada de todas y cada una de las actuaciones judiciales practicadas en el presente juicio, a las que se les concede pleno valor probatorio, de conformidad con lo establecido en el diverso 336 del código de Procedimientos Civiles para el Estado.

2.- LA DOCUMENTAL PÚBLICA. Consistente en el certificado número *****, de fecha veintiocho de Febrero de dos mil diecisiete, expedido por el Registrador Público de la Propiedad en la Circunscripción Territorial de Puebla, del que se advierte que el inmueble materia del juicio se encuentra a nombre de *****, así mismo contiene el Otorgamiento de dos Escrituras Públicas de Contratos de Compraventa, celebradas entre *****, en su calidad de vendedora, la primera otorgada a ***** y la segunda a favor de *****, respecto de ***** esta Ciudad, documento que por haber sido expedido por funcionario público en ejercicio de sus funciones, tienen pleno valor probatorio conforme a lo dispuesto por el artículo 335 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado.

3.- LA DOCUMENTAL PRIVADA.- Consistente en el Contrato de Compraventa, de fecha veintidós de Mayo de mil novecientos noventa y tres, celebrado entre ***** en su carácter de vendedora, quien en dicho acto jurídico intervino y firmo a su ruego y encargo *****, como comprador, respecto de *****, de la Ciudad de Puebla; el cual fue reconocido por la parte demandada tanto en su contenido como en su firma en diligencia de fecha dieciocho de Octubre de dos mil diecinueve; por tanto, se le concede

valor probatorio, con fundamento en el numeral 337 del código adjetivo civil de la entidad.

4.- LA DECLARACIÓN DE PARTE SOBRE HECHOS PROPIOS Y AJENOS.- A cargo de *****, quien por no haber comparecido sin justa causa justificada el día y hora señalado para el desahogo de dicha probanza, se le tuvo por contestadas las preguntas en sentido afirmativo y por existente una fundada razón de su dicho, testimonio de parte que se le concede valor probatorio pleno, con fundamento en los artículos 249, 261 y 334 del código procesal de la materia.

5.- LA DECLARACIÓN DE PARTE SOBRE HECHOS PROPIOS Y AJENOS.- A cargo de *****, quien por no haber comparecido sin justa causa justificada el día y hora señalado para el desahogo de dicha probanza, se le tuvo por contestadas las preguntas en sentido afirmativo y por existente una fundada razón de su dicho, testimonio de parte que se le concede valor probatorio pleno, con fundamento en los artículos 249, 261 y 334 del código procesal de la materia.

6.- LA TESTIMONIAL.- A cargo de ***** probanza que no es de tasarse, toda vez que no fue admitida como se advierte del proveído de fecha trece de Septiembre de dos mil diecinueve.

7.- LA PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA.-En los términos ofrecidos por el oferente, probanza que se valora con el diverso 350 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

X.- La acción de Otorgamiento de Contrato de Compraventa en Escritura Pública, deducida por *****, tiene su fundamento en los artículos 1446, 1448, 2123 y 2182 del Código Civil del Estado; y, 181 del Código de Procedimientos Civiles del 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 1448.- *"La validez y el cumplimiento de los contratos, no pueden dejarse al arbitrio de uno de los contratantes, a excepción de los casos expresamente señalados en 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".*

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

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, y si tuviere otra u otras acciones que provengan del mismo acto, debe ejercerlas en la misma demanda".*

Considerando que, el Contrato de Compraventa respecto de bienes inmuebles, debe otorgarse en escritura pública; luego entonces, el derecho de exigir el otorgamiento del contrato únicamente existe en cuanto subsiste la relación contractual; por tanto, para que la acción deducida proceda, es necesario acreditar, los elementos siguientes: **a).**- La existencia del contrato cuyo otorgamiento se demanda; **b).**- El cumplimiento de las condiciones pactadas; y, **c).**- Que no se haya otorgado en la forma prevista por la ley.

De las actuaciones judiciales practicadas en el presente juicio y de las pruebas aportadas, esta autoridad llega a la convicción que la acción de Otorgamiento de Contrato de Compraventa en Escritura Pública, deducida por ***** se encuentra acreditada, por las razones de índole legal siguientes:

En relación al primero de los elementos de la acción ejercitada, consistente en la existencia del contrato traslativo de dominio, se encuentra acreditado en autos al tenor del Contrato de Compraventa de fecha veintidós de Mayo de mil novecientos noventa y tres, celebrado entre ***** en su carácter de vendedora, quien en dicho acto jurídico intervino y firmo a su ruego y encargo *****, y *****, en su carácter de comprador, respecto de *****.

Documental que se encuentra admiculada con la declaración de partes sobre hechos propios y ajenos a cargo *****, a quien se le tuvo por cierto que con fecha veintidós de Mayo de mil novecientos noventa y tres, celebró Contrato de Compraventa con el accionante.

De la misma manera, se justifica al tenor del certificado número *****, de fecha veintiocho de Febrero de dos mil diecisiete, expedido por el Registrador Público de la Propiedad en la Circunscripción Territorial de Puebla, del que se advierte que el inmueble materia del juicio, corresponde a ***** de la Ciudad de Puebla, del cual se encuentra inscrito a nombre de *****, así mismo de acuerdo al reporte de ventas de dicho certificado se desprende que de las fracciones vendidas y otorgadas en escritura pública, no corresponden al inmueble objeto de Litis, por lo cual, la demandada tenía la facultad para celebrar el Contrato Traslativo de dominio de fecha veintidós de Mayo de mil novecientos noventa y tres, con *****

Sin que haya lugar a tener como parte demandada en su carácter de vendedor dentro del presente juicio a *****, sobre el inmueble materia de juicio, toda vez que del contrato fundatorio de la acción, se advierte que solo intervino su auxilio y ruego de *****, por lo que dicha participación no lo fue como de vendedor, sino únicamente para dar certeza de dicho acto jurídico.

Sobre lo expuesto, queda demostrado el primero de los elementos de la acción deducida, consistente en la existencia del contrato de compraventa materia de la Litis, ya que no existe lesión, dolo, error o engaño al momento de celebrar el contrato traslativo de dominio y el objeto materia de las obligaciones creadas por el mismo, sin que a la fecha se haya otorgado la escritura pública correspondiente.

En relación al segundo de los elementos de la acción deducida consistente en el cumplimiento de las condiciones pactadas; esto es, que el comprador pague el precio de la compraventa, se encuentra acreditado en autos, al tenor del contrato de compraventa de fecha veintidós de Mayo de mil novecientos noventa y tres, del que se advierte en la cláusula segunda, que las partes pactaron la cantidad de *****, por concepto de pago del bien inmueble materia del juicio, suma que recibió la parte vendedora en su totalidad, con anterioridad a la celebración del acto jurídico, por lo que ha quedado liquidado dicho importe.

Por lo tanto, queda demostrado el segundo de los elementos de la acción deducida, consistente en el cumplimiento de las condiciones pactadas del contrato de compraventa materia de la litis, ya que se advierte que las partes contratantes el precio de la compraventa fue liquidado.

En tal virtud, se cumple con las condiciones pactadas en el contrato, como lo previene el diverso 2165 fracción I del Código Civil del Estado, que dice: ***“El comprador está obligado: I.- A pagar el precio del bien en el tiempo, lugar y forma convenidos o como se dispone esta sección, si nada se pactó al respecto”.***

En relación al tercero de los elementos de la acción ejercitada, consistente en que no se haya otorgado en la forma prevista por la ley, se encuentra acreditado en virtud de que, se ha demostrado la existencia del contrato de compraventa materia del litigio y el cumplimiento de las condiciones pactadas en el contrato; sin embargo, el contrato traslativo de dominio no se ha formalizado en la forma prevista por la ley para bienes inmuebles, como lo señala el artículo 2182 del Código Civil del Estado que dice: ***"La venta de un inmueble cualquiera que sea el valor de éste, se otorgará en escritura pública"***.

Luego entonces, al haberse perfeccionado las obligaciones que emanan del contrato y que son: que el comprador pague el precio convenido 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 1716 del Código Civil para el Estado y el diverso artículo 181 del código adjetivo civil en la entidad, demostrado los elementos de la acción deducida se llega a la certeza de que en la especie debe declararse probada la acción de Otorgamiento del Contrato de Compraventa en Escritura Pública ejercitada por *****.

En consecuencia, se condena a ***** a otorgar en Escritura Pública a favor de *****, el Contrato de Compraventa, de fecha veintidós de Mayo de mil novecientos noventa y tres, celebrado entre a *****en su carácter de vendedora, quien en dicho acto jurídico intervino y firmo a su ruego y encargo ***** y ***** como comprador, respecto de *****; en el término de quince días siguientes a aquel en que se remitan los autos a la Notaría Pública que designe la parte actora y una vez que cause ejecutoria la presente

sentencia, con el apercibimiento que en caso de no hacerlo, esta autoridad lo hará en rebeldía de la parte demandada, con fundamento en la fracción III del diverso 437 del código procesal de la materia que dice: ***"Si vencido el plazo fijado en la resolución, el obligado no cumpliera, se observará las disposiciones siguientes:... III.- Si el hecho consistiere en el otorgamiento de alguna escritura u otro instrumento, lo ejecutará el Juez, expresándose que se otorga en rebeldía"***.

Asimismo, una vez que se haya extendido la escritura pública de compraventa, se ordena inscribirla en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial de Puebla; lugar en donde se encuentra inscrito el bien inmueble materia del juicio, con fundamento en el numeral 184 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

X.- Finalmente, como la parte demandada no obtiene resolución favorable, procede condenársele al pago de gastos y costas causadas por la tramitación del presente juicio, en términos de lo dispuesto por los artículos 416 y 420 del código procesal de la materia.

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

R E S U E L V E

PRIMERO.- Esta autoridad, es competente para conocer y fallar en primera instancia del presente Juicio de Otorgamiento de Contrato de Compraventa en Escritura Pública.

SEGUNDO.- La parte actora ***** probó la acción de Otorgamiento de Contrato de Compraventa en Escritura Pública; la parte demandada ***** no compareció a juicio.

TERCERO.- Sin que haya lugar a tener como parte demandada en su carácter de vendedor dentro del presente juicio a *****, por los motivos expuestos en la parte

considerativa de la presente resolución, en consecuencia se absuelve de todas y cada una de las prestaciones reclamadas por la parte actora.

CUARTO.- Se condena a ***** a otorgar en Escritura Pública a favor de *****, el Contrato de Compraventa, de fecha veintidós de Mayo de mil novecientos noventa y tres, celebrado entre a ***** en su carácter de vendedora, auxiliándola en dicho acto jurídico y firmando a su encargo y ruego *****y ***** como comprador, respecto de *****; en el término de quince días siguientes a aquel en que se remitan los autos a la Notaría Pública que designe la parte actora y una vez que cause ejecutoria la presente sentencia, con el apercibimiento que en caso de no hacerlo, esta autoridad lo hará en rebeldía de la parte demandada.

QUINTO.- Asimismo, una vez que se haya extendido la escritura pública de compraventa, se ordena inscribirla en el Registro Público de la Propiedad de este Distrito Judicial de Puebla, lugar en donde se encuentra inscrito el bien inmueble materia del juicio

SEXTO.- Se condena a la demandada ***** al pago de gastos y costas causadas por la tramitación del presente juicio.

NOTIFIQUESE EN TERMINOS DE LEY.

Así lo resolvió y firma la Ciudadana Licenciada **ALBA MARIA ROMANO HERNANDEZ**, Juez Cuarto Especializada en Materia Civil del Distrito Judicial de Puebla, ante el Licenciado **CARLOS ISAURO GARCÍA TRUJILLO**, Secretario que autoriza.- DOY FE.

Exp. Num. 388/2019/4C