

En veinte de enero del dos mil veinte, doy cuenta al Ciudadano Juez, con el expediente número 297/2019, para dictar la sentencia correspondiente. CONSTE.

C. SECRETARIA IMPAR

LIC. MARÍA EUGENIA DEL ROSARIO RAMÍREZ VILLEGAS

SENTENCIA DEFINITIVA DE PRIMERA INSTANCIA. EXP. NÚM 297/2019.- Tepeaca de Negrete, Puebla, a veinte de enero del dos mil veinte.

V I S T O S los presentes autos para dictar Sentencia Definitiva dentro del expediente número 297/2019, relativo al JUICIO DE OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA PÚBLICA, promovido inicialmente por ***** y continuado por *****, en su carácter de Apoderada General para Pleitos y Cobranzas, Actos de Administración y Actos de Dominio, en contra de *****; la parte actora designó como abogado patrono a ***** y con domicilio para recibir notificaciones personales, que de la causa consta; y

CONSIDERANDO

PRIMERO. Este Tribunal es competente para conocer y fallar en primera instancia el presente negocio jurídico, en términos de lo dispuesto por los artículos 108 fracción II, del Código Procesal Civil y 39 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado.

SEGUNDO. La presente sentencia resolverá la cuestión planteada tratando únicamente de la acción deducida, en virtud de que la demandada no compareció a juicio, y para que el actor obtenga decisión favorable a su interés, debe liberarse de la carga procesal de probar los hechos constitutivos de la acción, en términos de lo preceptuado en los artículos 230 y 364 de la Ley Procesal Civil, ya que en caso contrario será absuelta la demandada.

TERCERO. En cumplimiento a lo establecido por el artículo 353 del Código Estatal de Procedimientos Civiles, este Tribunal estima que se encuentran satisfechas las condiciones generales y los presupuestos procesales a que hacen referencia los numerales 98 y 99 de esta ley, sin que se aprecien violaciones cometidas en el procedimiento que afecten la defensa de las partes pues se encuentra legalmente emplazada la interesada y la litis fue debidamente integrada.

CUARTO. Que ***** ocurrió a promover JUICO DE OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA PÚBLICA, para tal efecto esgrimió:

*“...1.- Con fecha veintitrés de febrero del año dos mil uno el suscrito ***** en mi carácter de comprador, y la señora ***** en su carácter de vendedora, celebramos contrato de compraventa respecto de una fracción de terreno del ***** , **MUNICIPIO DE ACAJATE, ESTADO DE PUEBLA**, tal y como se acredita con el original del contrato de compraventa mismo que adjunto a esta demanda. El Solar Urbano señalado con antelación y del cual se desprende la fracción de terreno materia de la compraventa antes referido, **se encuentra inscrita ante el Registro Público de la Propiedad de Tepeaca Estado de Puebla en el libro ***** , sección ***** bajo la partida ***** , tomo ***** , de fecha ***** tal y como se acredita con el certificado de inscripción que se adjunta a la presente demanda.** Así mismo se encuentra registra ante la oficina de catastro municipal de Acajete Estado de Puebla, bajo el número de cuenta catastral 35463 estando al corriente en el pago del impuesto predial y la misma presenta las siguientes medidas y colindancias: SUPERFICIE APROXIMADA DE ***** METROS CUADRADOS) AL NORESTE: ***** METROS CON ***** AL SURESTE: ***** METROS CON ***** AL SURESTE: ***** METROS CON ***** AL SUROESTE: ***** METROS CON ***** AL NUROESTE ***** METROS CON ***** La fracción de terreno materia de la presente demanda presenta las siguientes medidas y*

colindancias: SUPERFICIE APROXIMADA DE ***** METROS CUADRADOS AL NORESTE: ***** METROS CON ***** AL SURESTE: ***** METROS CON ***** AL SUROESTE: ***** METROS CON ***** AL NORESTE: ***** METROS CON ***** 2.- En el referido contrato de compraventa, en la cláusula SEGUNDA se fijó como precio de la operación la cantidad de ***** MIL PESOS 00/100 M.N, misma cantidad que fue le fue pagada a mi vendedora al momento de realizarse el respectivo contrato, tal como se desprende del mismo y ante la presencia de diversas personas y en especial de los testigos *****, *****, *****, ***** Y ***** quienes firman al calce del señalado contrato. Al momento de realizarse la compraventa, mi vendedora desde ese momento me dio posesión física, jurídica y material de la fracción de terreno del *****, **MUNICIPIO DE ACAJATE, ESTADO DE PUEBLA materia de la presente demanda.** 3.- En la cláusula CUARTA del referido contrato, mi vendedora se compromete a otorgarme la firma de escritura correspondiente, tal y como se desprende del referido contrato. 4.- No obstante lo manifestado en el punto que antecede, en diversas ocasiones e acudido con mi vendedora la señora *****, para efecto de solicitarle me otorgue la firma de escritura ante un notario y poder formalizar el contrato de compraventa respecto de la fracción del terreno del *****, **MUNICIPIO DE ACAJATE, ESTADO DE PUEBLA**, sin embargo sin razón alguna se niega hacerlo, manifestándome que no tiene tiempo y que no la moleste por lo que me veo en la necesidad de demandarle en la vía y términos propuestos...”.

Para efectos de acreditar su interés jurídico y personalidad exhibió el contrato privado de compraventa de fecha veintitrés de febrero del dos mil uno, celebrado entre ***** en su carácter de enajenante, con ***** en su carácter de adquiriente, respecto de una fracción de terreno del *****, Municipio de Acajete, Puebla. Documento que obra en copia simple agregado en autos, por constar el citado reservado en el secreto del juzgado.

QUINTO. Por proveído de fecha veintisiete de mayo del dos mil diecinueve, se tuvo a ***** aclarando que el inmueble materia del presente juicio corresponde al solar urbano identificado como *****, Municipio de Acajete, Puebla; y por auto de fecha seis de agosto del dos mil diecinueve, se le tuvo a la demandada *****, por contestada la demanda en sentido negativo y en su rebeldía.

SEXTO. La parte actora ofertó y le fueron admitidas como pruebas de su parte:

LA DECLARACIÓN DE PARTES SOBRE HECHOS PROPIOS Y AJENOS a cargo de *****, quien al no haber comparecido se le tuvieron por ciertas las afirmaciones contenidas en las preguntas sobre las que se le cuestionó y por existente una fundada razón de su dicho, específicamente las que tuvieron relación con el contrato privado de compraventa celebrado entre los contendientes, probanza que cuenta con pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 333 y 334 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, de las que se desprende les perjudicó admitir que el día veintitrés de febrero del dos mil uno, enajenó a ***** una fracción de terreno del solar urbano identificado como *****, Municipio de Acajete, Puebla, de las siguientes medidas y colindancias: AL NORESTE, ***** metros, ***** centímetros con *****; AL SURESTE, ***** metros, ***** centímetros con *****; AL SUROESTE, ***** metros, ***** centímetros con *****; y AL NOROESTE, ***** metros, ***** centímetros con *****.

LA DOCUMENTAL PRIVADA, consistente en el Contrato Privado de Compraventa de fecha veintitrés de febrero del dos mil uno, celebrado entre ***** en su carácter de enajenante, con ***** en su carácter de adquiriente, respecto de una fracción de terreno del solar urbano identificado como *****, Municipio de Acajete, Puebla, de las siguientes medidas y colindancias: AL NORESTE, ***** metros, ***** centímetros con *****; AL SURESTE, ***** metros, ***** centímetros con *****; AL SUROESTE, ***** metros, ***** centímetros con *****; y AL NOROESTE, ***** metros, ***** centímetros con *****. Documento que obra en copia simple agregado en autos, dado que el citado consta reservado en el

secreto del juzgado, y que cuenta con pleno valor probatorio al tenor de lo dispuesto por el artículo 337 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado.

LAS DOCUMENTALES PÚBLICAS consistentes en:

a) La copia certificada del recibo de pago del impuesto predial a nombre de *****, expedido por la Secretaría de Finanzas y Administración, correspondiente al ejercicio fiscal dos mil dieciocho.

b) El Certificado de Inscripción expedido por el Ciudadano Registrador Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Judicial de Tepeaca, Puebla, de fecha diecinueve de abril del dos mil dieciocho, en el que certificó que en el acervo registral bajo la partida número *****, libro *****, tomo *****, de fecha *****, se encuentra inscrito a nombre de *****, siendo éste el solar urbano identificado como *****, Municipio de Acajete, Puebla.

Documentos que obran en copia simple agregados en autos, por constar los antes citados reservados en el secreto del juzgado, y que cuentan con pleno valor probatorio al tenor de lo dispuesto por los artículos 267 fracción II y 335 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado.

LA TESTIMONIAL a cargo de ***** y *****. En efecto, es facultad conferida a los Jueces el estimar las declaraciones de los testigos conforme a las reglas de un criterio racional, de acuerdo al precepto 347 de la Ley Adjetiva Civil, teniendo al efecto que el primero refirió: *“...nosotros hace tiempo en el dos mil siete como vecinos nos llamó para este joven iba a comprar el terreno y como vecinos somos de la misma calle somos de la siete poniente entonces hicieron una compraventa del terreno con la señora ***** entonces hicieron la compraventa del terreno y nosotros como vecinos nos mandaron hablar para ver hacer esa compraventa entonces este muchacho ***** hizo la compraventa del terreno con la señora nada más que de hecho no se presenta la señora y ya los jóvenes ya están preocupados porque la señora no se presenta a firmar entonces nos dijeron que fuéramos nosotros como testigos de que esa venta si se llevó a cabo...”*; por su parte ***** indicó: *“...antes que nada quiero manifestar que el señor ***** hizo una compraventa de terreno que está ubicado en ***** las medidas del terreno son ***** por el noreste y colinda con ***** y ***** por el sureste y colinda con ***** por la ***** mide ***** y por el noreste mide ***** mide ***** y por el noreste mide ***** y colinda con ***** ese es el terreno del señor *****...”*. En ese sentido, al analizar los testimonios vertidos se advierte que ambos deponentes omitieron precisar los sujetos que intervinieron en la operación contractual, así como el objeto y precio de ésta, en esa virtud la declaración de los testigos no produce demostración alguna, pues no se cumple con lo que indica el artículo 347 del Código Procesal Civil, que señala que respecto de cada hecho exista la declaración de dos testigos; que cada testigo conozca por sí mismo el hecho; que los testigos convengan en lo esencial del hecho, aunque difieran en los accidentes; que la declaración de los testigos sea clara y precisa; que por su probidad, independencia de su posición y antecedentes personales, no obstante su parentesco en los caso permitidos por la Ley, pueda presumirse la completa imparcialidad de los testigos; y que no exista impedimento legal en el testigo; que den razón fundada de su dicho y que coincidan su ofrecimiento con la narración de los hechos materia de la litis, y al no ser así, en la especie justiciable, el suscrito estima negarle valor probatorio en términos de ley. Es aplicable a lo expuesto, la tesis de jurisprudencia sostenida por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, visible en el Semanario Judicial de la Federación, página 17, Séptima Época, Cuarta Parte, bajo el rubro: *“TESTIGOS. APRECIACIÓN DE SU DICHO”*. Asimismo, la tesis jurisprudencial que sostuvo la Cuarta Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, visible en el Semanario Judicial de la Federación, página 99, 157-162 Quinta parte, Séptima Época, bajo el rubro: *“TESTIGOS PRESENCIALES, IDONEIDAD DE LOS”*.

LA PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA.- Carece de valor, pues no hay presunción legal o humana alegada por el oferente y este tribunal no aprecia ninguna que emerja de la ley, los hechos narrados o el resultado de las pruebas aportadas o desahogadas ante el propio juzgado.

SÉPTIMO.- En el caso concreto que nos ocupa, tenemos que inicialmente ***** y continuado por *****, en su carácter de Apoderada General para Pleitos y Cobranzas, Actos de Administración y Actos de Dominio, ocurrió a promover JUICIO DE OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA PÚBLICA, en contra de *****, respecto de una fracción de terreno del solar urbano identificado como *****, Municipio de Acajete, Puebla, de las siguientes medidas y colindancias: AL NORESTE, ***** metros, ***** centímetros con *****; AL SURESTE, ***** metros, ***** centímetros con *****; AL SUROESTE, ***** metros, ***** centímetros con *****; y AL NOROESTE ***** metros, ***** centímetros con *****.

Inicialmente, cabe destacar que los artículos 1491 y 1493 del Código Civil, en esencia disponen que los contratos por los cuales se transfiera el dominio de los bienes inmuebles deben constar en escritura pública, y que si la voluntad de las partes para celebrar la convención consta fehacientemente, cualquiera de ellas puede exigir que al contrato se le dé la forma legal.

Así mismo, el diverso 181 del Código de Procedimientos Civiles, consigna la acción pro forma, cuando estatuye, en lo conducente: *"Cuando la celebración de un contrato 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 su parte, el diverso 184 del ordenamiento legal en cita, preceptúa: *"Cuando se intente la acción de otorgamiento en escritura pública de contrato de compraventa de un bien inmueble, el Juez en la sentencia que condene, sólo podrá ordenar la inscripción de ese título en el Registro Público de la Propiedad cuando aparezca probado, que el demandado era el propietario del inmueble y así conste en los asientos registrales..."*.

Así, atendiendo a los dispositivos arriba indicados, tenemos que para la procedencia de la acción en escrutinio, los elementos a acreditar son:

a).- Que los contendientes hayan celebrado el acto jurídico compraventa, con los requisitos de existencia y validez consagrados por los artículos 1449 fracciones I y II, 1450 fracciones I, II, III y IV, 1920 fracciones I y II, 2121, 2122, 2123 y 2182 del Código Civil para el Estado, en el que se haya establecido el objeto y el precio de éste, y que haya sido satisfecho tal precio.

b).- Que tal contrato no se haya celebrado con la formalidad que exige la Ley, esto para que proceda la acción, ya que la Legislación Adjetiva Civil para el Estado, en su artículo 181, concede la acción de otorgamiento a todo interesado o perjudicado por la falta de título; y,

c).- Que el actor resulte perjudicado por la falta de título probatorio de su derecho.

En especie, afirma la accionante ***** que celebró contrato privado de compraventa con la demandada *****, el veintitrés de febrero del dos mil uno, respecto de una fracción de terreno del solar urbano identificado como *****, Municipio de Acajete, Puebla, de las medidas y colindancias antes indicadas, por la cantidad de ***** MIL PESOS, CERO CENTAVOS, MONEDA NACIONAL.

Respecto a los elementos constitutivos de la acción, se encuentran fehacientemente demostrados al tenor del Contrato Privado de Compraventa de fecha veintitrés de febrero del dos mil uno, celebrado entre ***** en su carácter de enajenante, con ***** en su carácter de adquirente, respecto de una fracción de terreno del solar urbano identificado como *****, Municipio de Acajete, Puebla, de las siguientes medidas y colindancias: AL NORESTE, ***** metros, *****

centímetros con *****; AL SURESTE, ***** metros, ***** centímetros con *****; AL SUROESTE, ***** metros, ***** centímetros con *****; y AL NOROESTE, ***** metros, ***** centímetros con *****; documento del que es advertible que existió acuerdo de voluntades entre ***** de realizar la venta a favor de ***** respecto del inmueble antes indicado y cuyo precio pactado fue el de ***** MIL PESOS, CERO CENTAVOS, mismo que fue cubierto en el momento de la celebración del contrato, de lo cual es inminente que el precio pactado fue absolutamente satisfecho. Se interrelaciona el desahogo de la prueba de declaración de partes sobre hechos propios y ajenos a cargo de la demandada ***** a quien le perjudicó admitir que el día veintitrés de febrero del dos mil uno, enajenó a ***** una fracción de terreno del solar urbano identificado como ***** Municipio de Acajete, Puebla, de las siguientes medidas y colindancias: AL NORESTE, ***** metros, ***** centímetros con *****; AL SURESTE, ***** metros, ***** centímetros con *****; AL SUROESTE, ***** metros, ***** centímetros con *****; y AL NOROESTE, ***** metros, ***** centímetros con *****. Medios convictivos que resultan suficientes para tener por acreditado el acto jurídico de compraventa celebrado entre los contendientes, en el que se estableció el objeto, el precio, y éste fue pagado.

Con el Certificado de Inscripción expedido por el Ciudadano Registrador Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Judicial de Tepeaca, Puebla, de fecha diecinueve de abril del dos mil dieciocho, se tiene por acreditado que el solar urbano identificado como ***** Municipio de Acajete, Puebla, se encuentra inscrito en el acervo registral bajo la partida número ***** libro ***** tomo ***** de fecha ***** a nombre de ***** por ende, es procedente la inscripción reclamada.

En tales condiciones y toda vez que de los medios convictivos tasados, se desprende que la venta fue perfecta, en estricto apego a lo previsto por los diversos 1457 y 2122 de la Ley Sustantiva Civil, ya que hubo consentimiento de los que intervinieron en ese acto, cuyo motivo fue lícito, en virtud de que el precio fue satisfecho, debe concluirse que la actora probó los hechos constitutivos de su acción, y por ende, es procedente condenar a la demandada ***** a otorgar el contrato de compraventa en escritura pública, a favor de ***** en relación a una fracción de terreno del solar urbano identificado como ***** Municipio de Acajete, Puebla, de las siguientes medidas y colindancias: AL NORESTE, ***** metros, ***** centímetros con *****; AL SURESTE, ***** metros, ***** centímetros con *****; AL SUROESTE, ***** metros, ***** centímetros con *****; y AL NOROESTE, ***** metros, ***** centímetros con *****; lo que deberá efectuar dentro del término de TRES DÍAS, siguientes a aquél en que cause ejecutoria éste fallo, de conformidad con lo dispuesto por los numerales 181 y 436 fracción III del Código Procesal de la Materia, y en caso de no hacerlo, lo efectuará el Titular de éste Juzgado, en su rebeldía. Asimismo se ordena su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Judicial de Tepeaca, Puebla, dado que la accionante exhibió el certificado registral, del que se desprende que el inmueble se encuentra inscrito a nombre de la demandada ***** por ende es procedente la inscripción solicitada.

Finalmente, con fundamento en lo previsto por el artículo 420 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, se condena a la parte demandada al pago de los gastos y costas originados con la tramitación del presente negocio.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, conforme lo establecido en los artículos 47, 48 y 50 del Código Adjetivo Civil, es de resolverse y se **RESUELVE:**

PRIMERO.- ***** por sí y posteriormente por conducto de ***** en su carácter de Apoderada General para Pleitos y Cobranzas, Actos de Administración y Actos de Dominio, probó su acción de OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA PÚBLICA.

SEGUNDO.- La demandada ***** no opuso excepciones.

TERCERO.- Se condena a ***** a otorgar el contrato de compraventa en escritura pública, a favor de ***** en relación a una fracción de terreno del solar

urbano identificado como *****, Municipio de Acajete, Puebla, de las siguientes medidas y colindancias: AL NORESTE, ***** metros, ***** centímetros con *****; AL SURESTE, ***** metros, ***** centímetros con *****; AL SUROESTE, ***** metros, ochenta centímetros con *****; y AL NOROESTE, ***** metros, ***** centímetros con *****. Con el apercibimiento que de no hacerlo dentro del lapso de TRES DÍAS, contados a partir de aquél en que cause ejecutoria éste fallo, lo hará el Titular de éste Juzgado en su rebeldía. Asimismo, se ordena su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Judicial de Tepeaca, Puebla, en términos del considerando último del presente fallo.

CUARTO.- Se condena a la parte demandada de la erogación de los gastos y costas originados con la tramitación del presente juicio.

NOTIFÍQUESE A LAS PARTES EN TÉRMINOS DE LEY.

Así lo Sentencia y firma el Ciudadano Licenciado FELIPE DE JESÚS VENTURA HERNÁNDEZ, Juez de lo Civil de éste Distrito Judicial, ante la Ciudadana Licenciada MARÍA EUGENIA DEL ROSARIO RAMÍREZ VILLEGAS, Secretaria Impar con quien actúa. DOY FE.