**San Luis Potosí, S.L.P., a 16 dieciséis de abril de 2019 dos mil diecinueve.**

ELIMINADO             **V I S T O,** para resolver, en definitiva, los autos del expediente número **1103/2018**, relativo al JUICIO EXTRAORDINARIO CIVIL, que por OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA promueve **ELIMINADO** en contra de **ELIMINADO ELIMINADO** y,

**R E S U L T A N D O:**

                       **ÚNICO:** Mediante escrito recibido en este Juzgado el 14 catorce de agosto de 2018 dos mil dieciocho,  **ELIMINADO**  ocurrió ante esta Autoridad, a demandar a  **ELIMINADO** en la Vía Extraordinaria Civil, por otorgamiento de escrituras, concretando su acción a las prestaciones a que alude en su demanda, las que funda en hechos que expone, que se dan por reproducidos para los efectos legales correspondientes **ELIMINADO**  Por otra parte, señala los preceptos legales aplicables al caso y concluye haciendo las peticiones que reclama, y acompaña además los documentos fundatorios de su acción.

En proveído de 20 veinte de agosto de 2018 dos mil dieciocho, se radicó la demanda, admitiéndose la misma, y por ello se ordenó emplazar a la parte demandada, lo que así se hizo, según consta en los autos, corriendo el traslado con las copias simples de ley, llamándolas a juicio, en términos del acta que con tal motivo se levantó. (f. 11 y 12). Fenecido y certificado el término concedido en juicio para contestar la demanda, por auto de 2 dos de octubre de 2018 dos mil dieciocho, se tuvo al C. ELIMINADO por perdido el derecho que en tiempo y forma pudo ejercitar para producir contestación, por consecuencia se le declaró la rebeldía correspondiente; abriéndose el juicio a prueba por el término de cinco días, para que las partes ofrezcan las de su intención.

Por proveído de 24 veinticuatro de enero de 2019 dos mil diecinueve, a solicitud de la parte actora **ELIMINADO** se decreta el periodo de desahogo de pruebas. En proveído de 15 quince de marzo del 2019 dos mil diecinueve, a solicitud de la parte actora, se decretó el periodo de alegatos; habiendo formulado únicamente la parte actora. Finalmente, por auto de 1 uno de abril de 2019 dos mil diecinueve, se citó a las partes para dictar sentencia en el presente juicio, razón por la cual son turnados los autos a la Titular, quien previo al estudio de las actuaciones existentes en el expediente, concatenado con las disposiciones aplicables al caso, se pronuncia; y,

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

**PRIMERO:** Dada la ubicación del inmueble materia del presente juicio, este Juzgado es competente para conocer del presente juicio al así establecerlo la fracción III del artículo 155 del Código de Procedimientos Civiles.

**SEGUNDO:** Debido a que el objeto del juicio es el otorgamiento y firma de escrituras, la Vía Extraordinaria Civil seguida por la parte actora, es correcta por así establecerlo la fracción IV del artículo 414 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

        **TERCERO:** La personalidad de la parte actora **ELIMINADO**  se acredita en los términos del artículo 44 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, pues compareció por su propio derecho; mientras que la del demandado  **ELIMINADO** aun cuando fue legalmente notificado y emplazado a juicio, no se apersonó al mismo, por tanto, es juzgado en rebeldía.

        **CUARTO:** La parte actora **ELIMINADO** expone sustancialmente que:

“… a).- Por el OTORGAMIENTO Y FIRMA DE LA ESCRITURA DE PROPIEDAD a mi favor, respecto del contrato de compra-venta celebrado con mi demandado, tocante del inmueble ubicado en el ELIMINADO .

b).- Por las cancelaciones de las Inscripciones a nombre de mi demandado en el Dirección de Instituto Registral y Catastral de esta ciudad, bajo la Inscripción Num. ELIMINADO a fojas ELIMINADO . Del ELIMINADO. De Escrituras Publicas; así como de la clave catastral o empadronamiento numero ELIMINADO que se lleva en las oficinas de Catastro Municipal de esta ciudad capital.

c).- Por la inscripción a mi nombre en el Dirección del Instituto Registral y Catastral de esta ciudad, de la escritura de propiedad que se otorgue a mi nombre, así como de la inscripción en las Oficinas de Catastro Municipal de estas ciudad capital a favor de exponente.

d).- Por el pago de las costas y gastos que se le ocasionen a mi mandante con motivo de tramitación del presente juicio.

Fundo la presente demanda en las siguientes consideraciones de hechos y derecho que a continuación expongo:

H E C H O S

1.- Con fecha 27 de Noviembre de 1987, la suscrita celebró contrato de compra venta con el C. ELIMINADO, respecto del ELIMINADO .

Pactando en la Cláusula Segunda dicho contrato, que el preció de la compra venta era la cantidad de ELIMINADO , valor que la exponente pagaría de la siguiente manera: Al momento de firmar el contrato de compraventa que se acompaña y en calidad de enganche la cantidad de ELIMINADO   y se pacto además en la citada Cláusula Segunda de dicho Contrato, que el resto se pagaría en siete mensualidades, las cuales vencerán a partir del día 27 de Diciembre de 1987 hasta el día 27 de Junio de 1988, siendo cada mensualidad por la cantidad de ELIMINADO   que se pagaría el día 27 de Junio de 1988.

Optándose por la segunda opción de pago establecida en la Cláusula Segunda de dicho contrato de compra-venta materia de este juicio, que sería la firma de un pagaré a favor del ELIMINADO por lo que en ese mismo momento de la firma del contrato de compra venta, se firmo también el pagare con fecha de suscripción del día ELIMINADO , a su favor del C. ELIMINADO , por la cantidad de ELIMINADO quedaba a deber a mi demandado del inmueble que le compraba, siendo en este caso el ELIMINADO de esta ciudad, y que tal cantidad de dinero que amparaba dicho pagare, era el resto del pago total de inmueble en cita, y que sería pagado el día ELIMINADO . Acompañando el contrato de compra-venta como Anexo Num. UNO.

2.- Con fecha ELIMINADO, le pagué al Sr. ELIMINADO en su domicilio la segunda parte de dinero convenida en la Clausula Segunda de dicho contrato de compra-venta, celebrado con el demandado el ELIMINADO que era la cantidad de ELIMINADO amparada por el pagare que le había firmado por esa cantidad, por la cual el ELIMINADO me devolvió el documento denominado pagare antes mencionado, por habérselo pagado en su totalidad.

En el momento del pago y devolución de mi pagare, que fue ese día ELIMINADO le pregunte al Sr. ELIMINADO que como ya le había pagado la totalidad del dinero del valor del lote de terreno que le había comprado, cuando me otorgaba la escritura del predio que le había adquirido, contestándome que no me preocupara, que en unos días mas él me buscaba, para ponernos de acuerdo a que notaria nos presentaríamos para escriturarme. Debo de señalar que también cubrí el pago del crédito hipotecario que se le adeudaba al ELIMINADO. hasta su vencimiento del plazo para ello el día ELIMINADO, según se estableció en la Cláusula Tercera de dicho contrato de compra-venta. Acompaño el pagare suscrito a favor de mi demandado, como Anexo Num. DOS.

3.- El ELIMINADO cuyas medidas y colindancias han quedado claramente señaladas anteriormente en el punto 1 de hechos de este escrito de demanda, lo estoy poseyendo materialmente desde que concertamos la operación de compra-venta, el día ELIMINADO , esto de manera pública, pacifica, continua, de buena fe y en carácter de propietario, y al haber transcurrido tanto tiempo sin que hasta la fecha me otorgue el demandado las escrituras de cubierto la totalidad del precio de la venta del inmueble materia de la litis, en las fechas pactadas en el contrato de compraventa, y ahora sigue saliendo con evasivas como que no tengo tiempo para ir a la notaria, o bien que va a salir fueras de la ciudad, o me encuentro enfermo, siendo múltiples las ocasiones que lo he requerido para que me firme la escritura, y como a la fecha ha transcurrido demasiado tiempo, sin que me escriture, es esta la razón por la cual ocurro a demandar a este H. Juzgado el otorgamiento y firma de la escritura correspondiente de propiedad a mi nombre, maxime que dicha propiedad esta registrada en la dirección del Instituto Registral y Catastral de esta ciudad de esta ciudad, a nombre de mi demandado bajo la Inscripción Num. ELIMINADO a fojas ELIMINADO del tomo ELIMINADO ” de Escrituras Públicas…”.

          De lo anterior, es dable establecer que la parte actora ejercita la acción de otorgamiento de título que encuentra su fundamento en el artículo 27 del Código de Procedimientos Civiles, de esta forma, los hechos constitutivos de la acción de otorgamiento y firma de escritura, los cuales se traducen en la causa eficiente que le sirve de fundamento y que debe probar por mandamiento expreso del artículo 273 del Código de Procedimientos Civiles, son:

**a). La existencia de una relación contractual de compraventa entre el actor y el demandado; y,**

**b). Que el actor haya cumplido con el pago convenido y el vendedor no hubiese otorgado el título correspondiente.**

Por lo que se refiere al primer elemento de la acción, obra en autos la probanza consistente en el Contrato de compra-venta, de fecha ELIMINADO, celebrado por ELIMINADO ; como vendedor y ELIMINADO , en calidad de compradora, respecto del ELIMINADO

Documento en el que se establece que el precio sería la cantidad de ELIMINADO con lo cual se tiene la certeza de la existencia de una relación contractual de compraventa mediante la cual el demandado y vendedor se obligó a transferir la propiedad de un inmueble, mientras que la parte actora y comprador, a su vez, se obligó a satisfacer un precio por la transmisión de la propiedad, con lo que se reúnen los requisitos enunciados en el artículo 2081 del Código Civil, pues las partes contratantes convienen respecto de la cosa y el precio, por consiguiente, existe una verdadera relación contractual de compraventa, hipótesis contenida en el primer elemento integrante de la acción, otorgándosele pleno valor probatorio a la estudiada documental, al tratarse de un documento privado; cuyo contenido no fue impugnado, adquiriendo así eficacia total, al tenor del artículo 392 del Código de Procedimientos Civiles.

Ahora bien, por lo que hace al segundo elemento de la acción: **Que el actor haya cumplido con el pago convenido y el vendedor no hubiese otorgado el título correspondiente;** del contrato fundatorio de la acción, así como de las pruebas ofrecidas por el actor, consistentes en la confesión ficta ante la falta de contestación de la demanda, confesional a cargo del demandado, documental privada consistente en el contrato de compra venta; del documento fundatorio; documental consistente en el pagare con fecha de suscripción de 27 de noviembre de 1987 por la cantidad de ELIMINADO ; testimonial, instrumental de actuaciones; y, presuncional legal y humana; se llega a la convicción de que, con los mismos, la actora ELIMINADO acredita el segundo elemento de la acción, en razón de que, obra en el secreto del juzgado el documento denominado pagaré, el cual justifica el pago de los restantes $3,000.000.00 (TRES MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.); como se estipuló en la cláusula segunda inciso a) del citado documento; y por lo que hace al crédito hipotecario que la parte vendedora, aquí demandada, adeudaba al Banco de Crédito Rural del Centro, S.A. de C.V., hasta su vencimiento del plazo, 30 de septiembre de 1989, cuyo pago se comprometió el aquí actor a liquidar, como se estipuló en la cláusula tercera del contrato basal; al estar prescrita su obligatoriedad, dado el tiempo transcurrido, se tiene por acreditado su pago; documentos privados a los que se les otorga pleno valor probatorio, por no haber sido objetados en su contenido, por lo que se les tiene por reconocidos al tenor del artículo 392 del Código de Procedimientos Civiles.

Aunado a lo anterior, el segundo de los elementos integrantes de la acción ejercitada contiene un supuesto más, es decir la negativa de la parte demandada a otorgar el título, la cual se justifica con la afirmación de la parte actora de la falta del título, seguido de la falta de comprobación de la parte demandada del cumplimiento en el otorgamiento del título legal de la compraventa, lo que se traduce en una confesión tácita que al no ser desvirtuada produce los efectos de presunción legal de pleno valor en los términos del artículo 404 del Código de Procedimientos Civiles.

En suma, favorece a la parte actora, la confesión del demandado ANTONIO RAYGOZA REYES quien al no haber dado contestación a la demanda instaurada en su contra, es juzgado en rebeldía, y en razón de ello en proveído de 2 dos de octubre de 2018 dos mil dieciocho, se le tiene por presuntivamente confeso de los hechos de la demanda, en lo que interesa, la celebración del contrato de compra-venta base de la acción deducida, el pago del precio pactado, y la negativa a otorgar el título legal, actuación que se encuentra adminiculada con la confesión ficta, surgida de que las posiciones que se les formularon y que resultaron calificadas de procedentes, y a la cual, no obstante haber sido citado personalmente a absolverlas, no compareció sin justa causa, por lo cual fue declarado confeso en proveído de fecha 15 quince de marzo del 2019 dos mil diecinueve, y de las cuales se desprenden los mismos hechos antes descritos; confesionales que se concatenan al documento basal, así como con el pagaré descrito en el párrafo anterior. En sí, las estudiadas actuaciones tiene pleno valor probatorio en los términos del artículo 391 del Código de Procedimientos Civiles, y por consecuencia, son aptas para evidenciar, se insiste, la existencia del contrato fundatorio, es decir, la compraventa privada a que alude la parte actora en su demanda, y a virtud de lo que le fue transmitido el dominio del predio cuya titulación demanda, ello derivado del pago de un precio cierto y en dinero, que ya efectúo, y es lo que precisamente, le confiere el derecho a demandar el título legal.

En concreto, del estudio de las pruebas ofertadas por la actora **ELIMINADO** se arriba a la convicción de que adquirió el ELIMINADO mientras que el demandado ANTONIO RAYGOZA REYES, es juzgados en rebeldía.

            Sirve de apoyo a lo expuesto, el criterio cuya voz y texto dice:

**“COMPRAVENTA. ACCIÓN PARA EXIGIR EL OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA DE.  Si por razones de orden público se exige que los contratos que tengan por objeto bienes inmuebles, se consignen en escritura pública, no por esto pueden desconocerse los convenios entre partes cuando se ha omitido aquel requisito, siempre que consten en forma auténtica o puedan ser comprobados debidamente, para hacerlos valer. La venta de inmuebles no tiene existencia jurídica mientras no se haya llenado el requisito de la escritura; pero la obligación de otorgar ésta, existe desde el momento en que se contrata y puede exigirse a la parte que se rehúsa a llenar tal requisito, que lo llene, siempre que el convenio pueda ser comprobado por cualquiera de los medios reconocidos por la ley.”.**

            En consecuencia, se condena al demandado **ELIMINADO**; a otorgar a la actora **ELIMINADO** el título legal ante notario público, respecto del ELIMINADO

**QUINTO**: Una vez que la presente resolución cause ejecutoria, requiérase al demandado **ELIMINADO** para que, dentro del improrrogable término de cinco días, contados a partir del legal requerimiento, procedan de manera voluntaria a hacer la escrituración correspondiente, apercibiéndolo que, de no hacerlo de manera voluntaria, éste Juzgado lo hará en su rebeldía. En ejecución de sentencia, y una vez que se proporcionen los datos de inscripción del inmueble controvertido, se proveerá lo relativo a la inscripción solicitada, ello debido a que tal cuestión es derivada de la protocolización del título, desde luego observándose los lineamientos establecidos por la ley respectiva para su inscripción.

 **SEXTO**: Se condena, en el caso, al demandado **ELIMINADO** al pago de costas, por no haber obtenido sentencia favorable, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 135, fracción I, del Código de Procedimientos Civiles.

**SÉPTIMO**. Con fundamento en el artículo 82 del Reglamento General de Archivos del Poder Judicial del Estado de San Luis Potosí, se hace saber a las partes que una vez concluido el presente asunto por cualquier razón, se procederá a la depuración o destrucción del expediente, según corresponda, incluyendo las pruebas y documentos originales personales o de interés para alguna de las partes. Por ende, deberá solicitarse la devolución de los documentos, pruebas y muestras, que hayan aportado al juicio, dentro de los treinta días naturales contados a partir de la notificación del auto que pone fin al procedimiento, apercibidos que de no realizarse se procederá a su destrucción.

**OCTAVO**: En cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 23, fracción III, de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado, se hace saber a las partes que la presente sentencia una vez que cause estado, estará a disposición del público para su consulta, cuando así lo soliciten, conforme al procedimiento de acceso a la información, previa protección de los datos personales.

Por lo antes expuesto, fundado y motivado, y en términos de los artículos 78 fracción III, 80, 81, 83, 84 y relativos del Código de Procedimientos Civiles, es de resolverse y se resuelve:

**PRIMERO**: Este Juzgado es competente para conocer del presente juicio.

**SEGUNDO**: Procedió la Vía Extraordinaria Civil y la personalidad de la parte actora, mientras que el demandado **ELIMINADO,** no se apersonó a juicio.

**TERCERO**: La parte actora **ELIMINADO** probó su acción y el demandado **ELIMINADO**, es juzgado en rebeldía.

**CUARTO**: En consecuencia, se condena al demandado  **ELIMINADO** ; a otorgar a la actora  **ELIMINADO** , el título legal ante notario público, respecto del ELIMINADO por lo que, una vez que la presente resolución cause ejecutoria, requiérase al demandado  **ELIMINADO** ; para que, dentro del improrrogable término de cinco días, contados a partir del legal requerimiento, proceda de manera voluntaria a otorgar la escrituración correspondiente, apercibiéndolo que, de no hacerlo, éste Juzgado lo hará en su rebeldía. En ejecución de sentencia, y una vez que se proporcionen los datos de inscripción del inmueble controvertido, se proveerá lo relativo a la inscripción solicitada, ello debido a que tal cuestión es derivada de la protocolización del título, desde luego observándose los lineamientos establecidos por la ley respectiva para su inscripción.

**QUINTO**: En razón de no haber obtenido sentencia favorable la parte demandada **ELIMINADO** se le condena al pago de las Costas y Gastos del juicio previa regulación que se haga en la etapa procesal oportuna.

**SEXTO**: Con fundamento en el artículo 82 del Reglamento General de Archivos del Poder Judicial del Estado de San Luis Potosí, se hace saber a las partes que una vez concluido el presente asunto por cualquier razón, se procederá a la depuración o destrucción del expediente, según corresponda, incluyendo las pruebas y documentos originales personales o de interés para alguna de las partes. Por ende, deberá solicitarse la devolución de los documentos, pruebas y muestras, que hayan aportado al juicio, dentro de los treinta días naturales contados a partir de la notificación del auto que pone fin al procedimiento, apercibidos que de no realizarse se procederá a su destrucción.

**SEPTIMO**: En cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 23, fracción III, de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado, se hace saber a las partes que la presente sentencia una vez que cause estado, estará a disposición del público para su consulta, cuando así lo soliciten, conforme al procedimiento de acceso a la información, previa protección de los datos personales.

**OCTAVO**: Notifíquese personalmente.

A S I, LO SENTENCIO Y FIRMA LA C. JUEZ SEGUNDO DEL RAMO CIVIL LICENCIADA MARIA ELENA PALOMINO REYNA, QUIEN ACTÚA CON SECRETARIA DE ACUERDOS QUE AUTORIZA Y DA FE LICENCIADA MARÍA OLIVIA HERNÁNDEZ VARGAS. DOY FE.