**San Luis Potosí, S.L.P., a 23 veintitrés de abril de 2019 dos mil diecinueve.**

**V I S T O,** para resolver, en definitiva, los autos del expediente número **1155/2018**, 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 21 veintiuno de agosto del 2018 dos mil dieciocho, ELIMINADO ocurrió ante esta Autoridad, a demandar a ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO en la Vía Extraordinaria Civil, 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. Previo a radicar la demanda, se requirió al actor, por la aclaración de la medida correspondiente a la colindancia ORIENTE del inmueble motivo de su demanda; por lo que, en escrito presentado el 29 veintinueve de agosto del año próximo pasado, proveído el 30 treinta de agosto de 2018 dos mil dieciocho, se tuvo al actor por haciendo la aclaración solicitada, y por ello se radicó la demanda, admitiéndose la misma, y ordenándose emplazar a la parte demandada, lo que así se hizo, según consta en los autos, corriendo el traslado con las copias simples de ley, llamándola a juicio, en términos de las actas que con tal motivo se levantaron. Fenecido y certificado el término concedido en juicio para contestar la demanda, los señores ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO comparecieron mediante escritos presentados el 11 once de octubre de 2018 dos mil dieciocho, a manifestar ALLANARSE de todas y cada una de las prestaciones, así como de los hechos vertidos en la demanda entablada en su contra por el actor ELIMINADO ; asimismo la ELIMINADO y la ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO comparecieron mediante oficios presentados el 15 quince y 19 diecinueve de octubre de 2018 dos mil dieciocho; contestando la demanda entablada en su contra, y la primera por oponiendo excepciones y defensas; ocursos que fue proveídos por auto de fecha 26 veintiséis del mes de octubre del mismo año; determinándose en cuanto a los demandados ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO no tenerlos por allanándose a la demanda entablada en su contra, por haberlo hecho de manera extemporánea. Se tuvo a la licenciada ELIMINADO , en su carácter de ELIMINADO , por contestando en tiempo y forma la demanda entablada en contra de sus representada, así como por oponiendo excepciones y defensas, sin que hubiere lugar a llamar a juicio con el carácter de tercero, a l Registro Agrario Nacional Delegación San Luis, por virtud de la prestación reclamada a la misma; y, finalmente, a la ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO se le tuvo por contestando en tiempo y forma la demanda entablada en contra y por haciendo las manifestaciones contenidas en el oficio respectivo.

Por auto de fecha 14 catorce de noviembre del 2018 dos mil dieciocho, se tuvo a ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO por no contestando la demanda entablada en su contra, por perdido el derecho que pudieron haber ejercitado y por presuntivamente ciertos los hechos de la misma; determinándose por tanto seguir el juicio en su rebeldía. Se ordenó abrir el juicio a prueba, por el término de cinco días.

En proveído de 4 cuatro de diciembre del año próximo pasado se reconoció a los licenciados ELIMINADO el carácter de Apoderados de la parte actora, en los términos del testimonio que presentaron, de Poder Especial en cuanto a su objeto, pero general en cuanto a sus facultades para pleitos y cobranzas y actos de administración.

Por auto de 22 veintidós de enero del 2019 dos mil diecinueve, a solicitud de la abogada autorizada de la parte actora ELIMINADO ELIMINADO se decretó el periodo de desahogo de pruebas. Por acuerdo de 21 veintiuno de marzo del año en curso, a solicitud de la parte actora, se decretó el periodo de alegatos; habiendo formulado solamente la parte actora. Finalmente, el auto de 15 quince 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 las fracciones II y 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 las partes se acredita en los términos del artículo 44 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, pues comparecieron por su propio derecho, en tanto que los diversos demandados ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO el juicio se siguió en su rebeldía.

**CUARTO:** La parte actora ELIMINADO expone sustancialmente que celebró un contrato de compraventa, el 6 seis de noviembre del año 1993 mil novecientos noventa y tres, con los señores ELIMINADO ELIMINADO respecto del predio rustico, ubicado en la Fracción del Aguaje, en esta Ciudad, al que le corresponde una superficie de ELIMINADO y las medidas y colindancias siguientes: ELIMINADO ELIMINADO Así mismo indica que el precio pactado al momento de la operación del contrato fue de ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO , cuyo pago fue efectuado en su totalidad en el momento de la celebración del contrato base, como se estipuló en la cláusula segunda del mismo. Argumenta el actor que en diversas ocasiones y en forma extrajudicial se entrevistó con los ahora demandados ELIMINADO ELIMINADO pero afirma han hecho caso omiso, y es por lo que se ve en la necesidad de acudir ante los Tribunales a demandar el cumplimiento de lo pactado.

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.**

Elementos los anteriores que, a juicio de esta juzgadora se justifican por parte de la actora en el caso a estudio.

En principio es menester dejar asentado que la parte demandada ELIMINADO por conducto de la encargada del despacho hizo valer como excepciones y defensas las siguientes: Obscuridad en la demanda, Sine Actione Agis y sin Derecho, Plus Petitio, Improcedencia de la acción y la de Falsedad.

Sin embargo, las mismas no se encuentran acreditadas en autos, porque no se advierte del escrito de contestación su justificación y porque en la etapa procesal oportuna no se ofrecieron pruebas para demostrarlas.

Por lo que hace a la de obscuridad en la demanda, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 253 y 255 del Código Adjetivo Civil, no se explica por la parte demandada, qué presupuesto procesal dejo de cumplir el actor, a efecto de que esta autoridad estuviera en aptitud de analizar, a la luz de lo expuesto, si asistía o no razón al oponente, para en su caso, determinar la improcedencia de la acción, de ahí que la misma no resulte justificada; pues a lo único que se constriñe su alegato, es a señalar que el actor no señaló los datos registrales del inmueble motivo del juicio, como lo es la inscripción, fojas y tomo y/o folio inmobiliario, en virtud de lo cual esa autoridad, según dijo, no tiene la certeza de la situación que ampara dicha propiedad o si ésta cuenta o no con registro alguno; sin embargo, es importante mencionar que, que la acción ejercitada por el actor, es la de otorgamiento de escrituras, y no la de inscripción definitiva de conformidad con el artículo 54 de la Ley del Registro Público de la Propiedad y del Catastro para el Estado y Municipios de San Luis Potosí.

En cuanto a la defensa de carencia de acción o sine actione agis, al no constituir propiamente hablando una excepción, pues ésta es una defensa que hace valer el demandado, para retardar el curso de la acción o para destruirla, y la alegación de que el actor carece de acción, no entra dentro de esa división, ya que no es otra cosa más que la simple negación del derecho ejercitado, cuyo efecto jurídico, solamente puede consistir el de arrojar la carga de la prueba al actor, lo cual corresponde a esta juzgadora examinar, cuando se entre al análisis de los elementos de la acción; que a su vez permitirá establecer si lo reclamado por el actor es de mayor cantidad a lo que le corresponde; de ahí que la excepción de Plus Petitio que interpone, estará a las resultas de dicho estudio; y por ende determinar la procedencia o improcedencia de la acción, que también opone como excepción.

Finalmente, la excepción de falsedad que hace valer, al no establecerse con claridad en qué radica la misma, esta juzgadora no está en condiciones de justipreciarla y por tanto declarar o no procedencia.

Ahora bien, como se señaló, se encuentran justificados en autos los elementos de la acción, acorde a lo que enseguida, se explica:

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 6 seis de noviembre de 1993 mil novecientos noventa y tres, celebrado por ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO como vendedores y ELIMINADO en calidad de comprador, respecto del predio rustico, ubicado en la Fracción del Aguaje, en esta Ciudad, al que le corresponde una superficie de ELIMINADO y las medidas y colindancias siguientes: ELIMINADO ELIMINADO ; documento en el que se establece que el precio sería la cantidad de ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO 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 público al haberse celebrado ante la fe del Notario Público número tres, en ejercicio en esta Ciudad, cuyo contenido no fue redargüido de falsedad, y por el contrario fue aceptado por la parte demandada al confesar expresamente su existencia, tanto en la confesional judicial hecha por no contestar la demanda, como en la confesional llevada a cabo al contestar las posiciones que le fueron formuladas, y que en lo que interesa, reconoce la existencia de la relación contractual aludida; adquiriendo así eficacia total, al tenor de los artículos 267 y 388 del Código de Procedimientos Civiles.

Además, y por lo que se refiere al segundo de los elementos de la acción, de la simple lectura del analizado contrato, se desprende que la parte actora ELIMINADO ha cubierto el precio pactado para la operación de compraventa, pues en el contrato, se establece con toda claridad que el precio pactado, la suma de ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO , fue cubierto en su totalidad en el momento de la celebración del contrato base, como se estipuló en la cláusula segunda del documento base; y estar justificado además con la aceptación expresa de los demandados, por no haber contestado la demanda entablada en su contra, y haberlos tenido por presuntivamente confesos de los hechos de la misma; así como en la confesional llevada a cabo al contestar las posiciones que le fueron formuladas, y que en lo que interesa, reconoce la existencia de la relación contractual aludida, el precio en que la contraventa se celebró; adquiriendo así eficacia plena, al tenor de los artículos 267 y 388 del Código de Procedimientos Civiles.

Ahora bien, 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, por haberlo expresado así al contestar la posición que les fue formulada, en ese sentido, lo que produce los efectos con pleno valor en los términos de los artículos 381, 382 y 383 del Código de Procedimientos Civiles.

En suma, favorece a la parte actora, la confesión de los demandados ELIMINADO ELIMINADO quienes al no haber dado contestación a la demanda instaurada en su contra, son juzgados en rebeldía, y en razón de ello en proveído de 14 catorce de noviembre de 2018 dos mil dieciocho, se les tiene por presuntivamente confesos 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, el día 13 trece de febrero del año en curso, y a la cual, al comparecido personalmente a dar contestación a las mismas, se desprenden los mismos hechos antes descritos; confesionales que se concatenan al documento basal, así como al recibo de pago 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 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 el actor ELIMINADO se arriba a la convicción de que adquirió un predio rustico, ubicado en la Fracción del Aguaje, en esta Ciudad, al que le corresponde una superficie de ELIMINADO y las medidas y colindancias siguientes: ELIMINADO ELIMINADO; mientras que los demandados ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO son 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 a los demandados ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO a otorgar al actor ELIMINADO, el título legal ante notario público, respecto del predio rustico, ubicado en la Fracción del Aguaje, en esta Ciudad, al que le corresponde una superficie de ELIMINADO y las medidas y colindancias siguientes: ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO

**QUINTO:** Una vez que la presente resolución cause ejecutoria, requiérase a los demandados ELIMINADO 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, apercibiéndolos 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, a los demandados 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 los demandados ELIMINADO, legalmente no se apersonaron a juicio.

**TERCERO:** La parte actora ELIMINADO probó su acción y los demandados ELIMINADO, son juzgados en rebeldía.

**CUARTO:** En consecuencia, se condena a los demandados ELIMINADO ELIMINADO a otorgar al actor ELIMINADO , el título legal ante notario público, respecto del predio rustico, ubicado en la Fracción del Aguaje, en esta Ciudad, al que le corresponde una superficie de ELIMINADO y las medidas y colindancias siguientes: ELIMINADO ELIMINADO ; por lo que, una vez que la presente resolución cause ejecutoria, requiérase a los demandados ELIMINADO 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, apercibiéndolos 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.**