San Luis Potosí, S.L.P., a 17 diecisiete de Enero de 2019 dos mil diecinueve.

**V I S T O S**, para resolver, los autos del expediente número **687/2018**, relativo al Juicio **EXTRAORDINARIO CIVIL POR OTORGAMIENTO DE ESCRITURAS**, que promueve  **ELIMINADO** , por propio derecho, en contra de  **ELIMINADO**  y,

# R E S U L T A N D O

**UNICO.-** Mediante escrito recibido en este Juzgado con fecha 04 cuatro de Mayo del 2018 dos mil dieciocho, compareció  **ELIMINADO** , demandando, en la vía extraordinaria civil, a  **ELIMINADO** por el otorgamiento de escritura pública correspondiente al  **ELIMINADO**  así como las costas y gastos que se originen con motivo de la tramitación del presente juicio; concluyendo su exposición haciendo un relato breve de los hechos y citando las disposiciones legales que consideró aplicables al caso. En 07 siete de Mayo del año próximo pasado, se radicó la demanda, ordenándose correr traslado a la demandada para que en el término de tres días produjera su contestación, apercibida legalmente. Consta que el 25 veinticinco del mencionado mes y año, se le emplazó a la demandada, previo citatorio y por conducto de  **ELIMINADO** . El 04 cuatro de Junio del año anterior, se declaró rebelde a la demandada  **ELIMINADO** , decretándose el término común de cinco días para ofrecimiento de pruebas. Mediante proveído del 13 trece de Junio del referido año, se tuvo a la parte actora por anunciando pruebas. En 27 veintisiete del propio mes, se decretó el lapso de quince días, para el desahogo de las pruebas ofertada por la parte accionante, mismas que se admitieron, calificándose legales y recibiéndose con citación contraria, las que así lo ameritaron. Por auto del 28 veintiocho de Noviembre del pasado año, se pusieron los autos a la vista de las partes por tres días comunes para que alegaran de buena prueba, haciendo uso de ese derecho la parte actora. Finalmente, en 10 diez de Diciembre de pasada anualidad, se citó para resolver en definitiva el presente asunto; y,

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

**PRIMERO.-** Este Juzgado es competente para conocer del asunto, de acuerdo a lo dispuesto por los artículos 143, 144 y 155 fracción IV del Código de Procedimientos Civiles, así como 49 fracción y 52 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado, y por ubicarse el bien inmueble, objeto del documento base de la acción, en esta Municipalidad de San Luis Potosí.

**SEGUNDO.-** La vía elegida es correcta, según el numeral 414 fracción IV del Ordenamiento legal en consulta, esto al derivar del  **ELIMINADO** .

**TERCERO.-** El actor ocurrió con personalidad, atento a lo establecido por los artículos 44 y 46 de la Codificación Procesal, ya que  **ELIMINADO** se apersonó al procedimiento por sus propios derechos.

En tanto que la demandada **ELIMINADO** , omitió comparecer al procedimiento, siendo declarada rebelde.

**CUARTO.-** Como hechos constitutivos de la acción intentada, el actor  **ELIMINADO**  argumentó que:  **ELIMINADO** .

**QUINTO.-** Así, se tiene que la acción ejercitada está contemplada en el artículo 27 de la Codificación Procedimental, que literalmente dice:

**27.-**  **ELIMINADO** .

En relación con lo que establecen los artículos 2081, 2082 y 2148 del Código Civil vigente en el Estado, que rezan:

**2081.-**  **ELIMINADO 2082.-**  **ELIMINADO 2148.- ELIMINADO**

Por lo tanto, en observancia del numeral 273 del Código en mención, los elementos que el accionante debe acreditar son los siguientes: a).-  **ELIMINADO** ; b).-  **ELIMINADO**  y, c).-  **ELIMINADO** .

Pues bien, en concepto de este Juzgador, el primero y segundo de los elementos de la acción, traducidos,  **ELIMINADO** , se consideran no probados, en la medida de lo siguiente.

Cierto, el accionante aportó al procedimiento **dos** **documentales**, localizables de foja 6 a 9 y 13 del sumario, consistentes, la primera, en un  **ELIMINADO** realizado ante la fe de los testigos  **ELIMINADO** , en  **ELIMINADO** , entre  **ELIMINADO** ,  **ELIMINADO** , respecto de la  **ELIMINADO** que cuenta con  **ELIMINADO** pactándose como precio de la operación la cantidad de  **ELIMINADO** , que serían cubiertos a la firma de la misma, estipulándose además que el comprador podría tomar posesión material del inmueble adquirido a partir de la firma del presente contrato. La segunda, en un recibo extendido por  **ELIMINADO** , el día  **ELIMINADO** en favor de  **ELIMINADO** por la recepción del importe de  **ELIMINADO** , por concepto de  **ELIMINADO** Medios de convicción previstos en los numerales 280 fracción III, 330, 331 y 332 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Asimismo, desahogo la **confesional de posiciones** con cargo a la demandada, de la que se advierte que fue declarada confesa en éste sentido:  **ELIMINADO** . Ello, a la luz de los numerales 280 fracción I, 301, 302 y de la aludida Ley Adjetiva Civil.

También, desahogó la **testimonial** con cargo a  **ELIMINADO** , en términos de los preceptos 280 fracción VI, 356, 359, 360, 362 y 363 de la Codificación Procesal en comento.

Sin embargo, el relatado material probatorio, es ineficaz, para denotar la existencia del contrato privado de compraventa, partiendo de los artículos 1632, 1669, 2081, 2100, 2147 y 2148 Código Civil del Estado, disponen:

**1632.-**  **ELIMINADO** .

**1669.-**  **ELIMINADO** l.

**2081.-**  **ELIMINADO** .

**2100.-**  **ELIMINADO** .

**2147.-**  **ELIMINADO** .

**2148.-**  **ELIMINADO** .

Y, en invocado precepto legal 27 del Código de Procedimientos Civiles, prevé:

**27.-** El perjudicado por falta de título legal tiene acción para pedir que el obligado le extienda el documento correspondiente.

De donde se sigue, que los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento de las partes, excepto aquellos que deben revestir una forma establecida por la ley y desde entonces obligan a los interesados que en dicho acto jurídico intervienen no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que de ello deriven, y que cuando la ley exija determinada forma para un contrato, mientras que éste no revista esa forma no será válido salvo disposición en contrario, pero que si la voluntad de las partes para celebrarlo consta de manera fehaciente, cualquiera de ellos puede exigir que se dé al contrato la forma legal; por otra parte, el artículo 2148 de la citada legislación, exige como requisito de forma que en tratándose de inmuebles el contrato de compraventa deberá otorgarse en escritura pública, lo que implica, que en términos generales, la propiedad se adquiere por virtud de un contrato, cuando se celebra un acto jurídico bilateral que se constituye por el acuerdo de voluntades entre dos o más personas cuya finalidad es transmitirla, ya que existe un bien que se transmite, un propietario que manifiesta su voluntad de venderla y otra parte que externa su voluntad de adquirirla, que en caso de que no se otorgue por el vendedor al comprador la escritura respectiva, tratándose de la compraventa, la ley otorga al perjudicado por falta de ese título legal, la acción de otorgamiento y firma de escritura o proforma, que se contiene en el artículo 27 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, que tiene como materia un derecho personal que faculta al comprador a exigir la formalidad legal del contrato privado de compraventa en una escritura pública, que en principio, no busca indagar sobre quién es el propietario, ya que tiene por base la existencia de un contrato privado de compraventa al que le falta la forma prescrita por la ley, en la inteligencia de que el contrato de compraventa tiene como objetivo principal el transmitir el dominio de las cosas o derechos, con las características de ser principal, bilateral, oneroso, conmutativo, consensual y formal.

En ese contexto, es evidente que aún y cuando, de las reseñadas documentales primera y segunda, se advierta que existió acuerdo de voluntades entre  **ELIMINADO**  respecto a la transmisión de la propiedad del inmueble objeto del contrato puesto que se pusieron de acuerdo en la cosa a vender ( **ELIMINADO** ) y el precio que se debía pagar por ésta, a través de la cláusula segunda del contrato basal, a saber:  **ELIMINADO** Y, al establecer la vendedora  **ELIMINADO** a través de la declaración primera, que:  **ELIMINADO** .

Es evidente que, la relatada afirmación por parte de la vendedora, no es suficiente para acreditar que puede transmitir la propiedad del inmueble (objeto del contrato) que vende, pues, no acompaña documento alguno que así lo justifique, a fin de que el suscrito estuviese en posibilidad de determinar la existencia de los derechos de propiedad del inmueble cuyo otorgamiento de escritura reclama el actor, cuenta habida, que la acción pro-forma no puede constituir el derecho de propiedad ni puede ordenarse el otorgamiento y firma en escritura pública, ante la carencia de constancia de previa inscripción en el Registro Público de la Propiedad, ya que, este debe estar inscrito en dicha dependencia a nombre del demandado, con lo cual se cumplen las características de la inscripción registral, que dotan de certeza jurídica al derecho de propiedad producto de la celebración de un contrato de compraventa privado.

En esta tesitura, **las probanzas aportadas por el actor al presente juicio, como lo son la**  **confesional de posiciones** con cargo a la demandada y **testimonial** con cargo a  **ELIMINADO** , y atendiendo a la confesión expresa del actor, contenida en el punto 1 del capítulo de hechos de su demanda, en términos de lo previsto en el artículo 383 del Código Adjetivo civil, tocante a que,  **ELIMINADO** ”; carecen de la idoneidad necesaria para justiciar ese extremo, por un lado, porque la declaración de confeso de las calificadas de procedentes, de la **confesional de posiciones** a cargo de la demandada (foja 49 a 51); la presunción que se deriva de ahí aceptado tácitamente por la demandada, con su falta de apersonamiento a ese medio probatorios, no puede de forma alguna, adminicularse, con la diversa **confesión expresa** del actor, antes detallada, porque, con independencia, de no encontrase desvirtuada o en contradicción con diverso material probatorio, se hacia necesario, su apoyo y adminiculación con la constancia que evidenciara que al indicado predio objeto de la compraventa, le corresponde, precisamente,  **ELIMINADO**  del Registro Público de la propiedad de esta Ciudad.

Pues no existe en lo conducente, la relación previsible entre el contenido de las posiciones no contestadas por incomparecencia a absolverlas (sin causa justificada acreditada) y los hechos ocurridos, según narración expuesta en la demanda.

Más aún cuando, los testigos **ELIMINADO** , si bien fueron acordes en manifestar que:  **ELIMINADO** .

Porque,  **ELIMINADO** , al dar respuesta a la pregunta séptima ( **ELIMINADO** ), respondió:  **ELIMINADO** .

Reiterando en la razón de su dicho que:  **ELIMINADO** .

En tanto que, **ELIMINADO** ., a pesar de manifestar ser  **ELIMINADO**  de su presentante, y sostener a la razón de su dicho que:  **ELIMINADO** que dicha circunstancia no implica que por el vínculo familiar lo declarado no se encuentre con estricto apego a lo que consideró la verdad.

Se trae a la vista la tesis encontrada bajo el rubro:

**PRUEBA TESTIMONIAL, VALOR DE LA. SOLA CIRCUNSTANCIA DE QUE EL OFERENTE DE LA PRUEBA TENGA PARENTESCO CON LOS TESTIGOS NO ES SUFICIENTE PARA DESETIMAR LA INFORMACIÓN RENDIDA**. **ELIMINADO** . Octava Epoca. Tribunales Colegiados de Circuito. Semanario Judicial de la Federación. Tomo XII, Septiembre de 1993. Página 295.

Lo cierto es que, al dar respuesta a la pregunta quinta ( **ELIMINADO** ), aseveró:  **ELIMINADO** .

Destacando que en ese punto, el actor narró en el punto 1 de capítulo de hechos de la demanda que:  **ELIMINADO** .

De donde se sigue, que sus atestos, al prudente arbitrio judicial, no alcanzan a asumir el valor probatorio alguno para los fines perseguidos, en términos del artículo 400 de la Codificación Procesal en cita, dado que los hechos narrados por las declarantes, fueron conocidos por referencias de terceros.

Cabe citar, la tesis de voz:

**TESTIGOS DE OIDAS. ELIMINADO** . Quinta Época. Registro 386312. Sala Auxiliar. Semanario Judicial de la Federación. CIX. Página 2426.

Es por ello que, la sostenida inscripción preexistente a favor de la vendedora, debe quedar justificada, a través del enlace de todo el material probatorio, que analizado en su conjunto y de conformidad con las reglas de la lógica y de la experiencia, produzcan en este Resolutor, la convicción suficiente para concluir, que por medio de la aludida constancia registral, se acredita debidamente que la vendedora puede transmitir la propiedad del inmueble objeto del contrato de compraventa.

Lo anterior, no obstante de que el actor **solicita su empadronamiento y registro ante dicha dependencia**, lo que no resulta jurídicamente posible, pues **si no justificó que la vendedora tiene en su patrimonio el derecho de propiedad**, **sino únicamente el de posesión,** la acción pro-forma no puede constituir el derecho de propiedad, ni puede ordenarse el otorgamiento y firma en escritura pública, ante la omisión de comprobar su previa inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

Es aplicable por su sentido el criterio sostenido en la Tesis: I.3o.C.105 C (10a.): Publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta: Décima Época: Registro 2003828: Tribunales Colegiados de Circuito: Libro XXI, Junio de 2013, Tomo 2: Pág. 1245: Tesis Aislada(Civil): de rubro:

**COMPRAVENTA SOBRE DERECHOS DE POSESIÓN INSCRITA POR INMATRICULACIÓN. LA ACCIÓN PRO-FORMA ES IMPROCEDENTE PARA OTORGARLA EN ESCRITURA PÚBLICA, PORQUE NO SERÁ INSCRIBIBLE, POR NO ESTAR PLENAMENTE CONSTITUIDO EL DERECHO DE PROPIEDAD Y CARECER DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD**.  **ELIMINADO** .

Derivado de todo lo relatado y al no correr en el sumario diversos medios de convicción que viniesen a apoyar la acción en estudio, ésta se declara improcedente; de consiguiente, se absuelve a la demandada  **ELIMINADO** , de todas y cada una de las prestaciones que le fueron reclamadas a través del ocurso inicial de demanda.

Sin que haya lugar a hacer condenación especial en costas de la instancia, al ventilarse el presente procedimiento en rebeldía de la parte demandada.

Por su contenido se trae a la vista la tesis de voz:

**GASTOS Y COSTAS EN PRIMERA INSTANCIA. ES IMPROCEDENTE LA CONDENA A SU PAGO, SI EL ACTOR NO OBTUVO SENTENCIA FAVORABLE, AUN CUANDO EL JUICIO SE HUBIERE SEGUIDO EN REBELDÍA DEL DEMANDADO** (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE VERACRUZ).  **ELIMINADO** . Décima Época. Registro 2007941. Plenos de Circuito: Libro 12, Noviembre de 2014, Tomo II. Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Tesis PC.VII. J/4 C (10a.). Pág. 1287.

Por último, en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 87 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 ejecutoria estará a disposición del público para su consulta, o cuando así lo soliciten, conforme al procedimiento de acceso.

**Por lo anteriormente expuesto y fundado, con apoyo en lo dispuesto por los artículos 78 fracción III, 80, 81, 83 y 87 del Código de Procedimientos Civiles, es de resolverse y se resuelve:**

**PRIMERO**.- Este Juzgado resultó competente e idónea la vía extraordinaria civil, compareciendo la parte actora con personalidad.

**SEGUNDO**.- Por las razones expuestas en el considerando quinto de la presente resolución, el actor  **ELIMINADO** , no probó su acción; en consecuencia;

**TERCERO**.- Se absuelve a la demandada  **ELIMINADO** , de todas y cada una de las prestaciones que le fueron reclamadas a través del ocurso inicial de demanda.

**CUARTO**.- No se hace especial condena en costas de la instancia, conformé se analizó.

**QUINTO.-** En cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 87 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 ejecutoria estará a disposición del público para su consulta, o cuando así lo soliciten, conforme al procedimiento de acceso.

**SEXTO.- ELIMINADO** Notifíquese  **ELIMINADO** .

**Así**, lo resolvió y firma el **C. LIC. BENJAMIN GARZA DE LIRA**, Juez Tercero del Ramo Civil, que actúa con Secretaria que autoriza **LIC. ALMA ROSA BARAJAS BLANCO**. En el término que lo permitieron las labores del Juzgado. Doy fe.

L´BGDL/L´SBMS.