**San Luis Potosí, S.L.P., a 28 veintiocho de marzo de 2019 dos mil diecinueve.**

**V I S T O,** para resolver, en definitiva, los autos del expediente número **723/2018**, 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 11 once de mayo de 2018 dos mil dieciocho, ELIMINADO ocurrió ante esta Autoridad, a demandar a ELIMINADO ELIMINADO 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.

Por acuerdo de fecha17 diecisiete de mayo del año próximo pasado, se requirió al actor a efecto de que, previo a proveer lo relativo a la radicación de la demanda, aclarara los siguientes extremos:

**“…Tomando en consideración que en el Contrato que se acompaña a la presente demanda, firma persona distinta a la que pretende demandar, para efectos de que esta autoridad resuelva sobre su demanda, se requiere al promovente para que dentro del término de tres días aclare el nombre de dicha persona, así como el domicilio del inmueble motivo de la misma ya que difiere del que se encuentra asentado en el mencionado Contrato; lo anterior se funda en lo dispuesto por el Artículo 253 Fracción III y 255 del Código de Procedimientos Civiles.**

**Apercibiéndosele que de no hacerlo en dicho término, se tendrá por no admitido el Juicio que propone. NOTIFIQUESE PERSONALMENTE…”**

Mediante escrito de fecha 24 veinticuatro de mayo del mismo año, el actor presentó la aclaración solicitada, por lo que en proveído de 6 seis de junio 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 de las actas que con tal motivo se levantaron. (f.12, 13 y 14). Fenecido y certificado el término concedido en juicio para contestar la demanda, por auto de 21 veintiuno de agosto de 2018 dos mil dieciocho, se tuvo a la ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO por contestando en tiempo la demanda, así como por haciendo sus manifestaciones. En el mismo proveído, se tuvo a ELIMINADO y al ELIMINADO ELIMINADO por perdido el derecho que en tiempo y forma pudieron ejercitar para producir contestación, por consecuencia se les 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 20 veinte de septiembre de 2018 dos mil dieciocho, a solicitud de la parte actora ELIMINADO se decreta el periodo de desahogo de pruebas. En proveído de 28 veintiocho de febrero 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 21 veintiuno de marzo 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 los demandados, por lo que hace a la ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO esta se acredita de conformidad con lo previsto por el artículo 46 de la misma legislación; y, por lo que se refiere a ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO y al ELIMINADO ELIMINADO aun cuando fueron legalmente notificados y emplazados a juicio, no se apersonaron al mismo, por tanto, son juzgados en rebeldía.

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

**“… A)** De ELIMINADO, por la Firma y Otorgamiento de Escrituras, a favor del Suscrito, respecto de un ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO . Antecedente registral se encuentra registrado bajo la inscripción número 986 a fojas 282 Del Tomo 103 “G” de Escrituras Públicas ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta Ciudad de San Luis Potosí.

**B)** Del ELIMINADO,por la inscripción que se haga, del titulo de propiedad a favor del Suscrito, respecto del bien inmueble antes descrito y señalado.

**C)** Del ELIMINADO ELIMINADO por el empadronamiento, a favor del Suscrito, respecto del bien inmueble descrito y señalado en el inciso A.

Fundó la demanda en las siguientes consideraciones de hechos y derecho.

H E C H O S

1.- Con fecha 10 del mes de marzo del año 2001, la ahora demandada ELIMINADOy el Suscrito, celebramos un contrato de compraventa respecto del predio, descrito y señalado en el inciso **A**, ante la fe del Síndico Municipal de Cerro de San Pedro, S.L.P., ELIMINADO (Contrato que exhibo y marco como documento número 1). Cabe señalar que los datos de inscripción asentados en el contrato aludido no son los que corresponden al Título de Propiedad con el que fue inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, siendo los correctos los señalados en el inciso A, pues el predio materia del contrato de compraventa ya referido, forma parte de uno de mayor extensión, tal y como lo certifica el Síndico Municipal y que ella adquirió por adjudicación hereditaria a bienes de su finado padre el señor ELIMINADO

2.- Ahora bien, si en el contrato aludido, no se estableció el precio que se fijó como valor de la operación de compraventa, sin embargo, este si se pactó con la parte vendedora, fijándose un valor de $ ELIMINADO cantidad que fue pagada en su totalidad a la parte vendedora, con anterioridad a la firma del contrato, circunstancia por la cual no se asentó en el mismo. No omito señalar también que desde el momento en que fue cubierto el precio fijado en la operación de compraventa del predio referido, me fue entregada la posesión material del mismo, de la cual gozo hasta la fecha en calidad de propietario, cubriendo una cuota por concepto del impuesto predial anual, aun y cuando no se encontraba empadronado a nombre del Suscrito, pero por así convenirlo con la vendedora, pues como ya se dijo este formaba parte de uno de mayor extensión y el cual se encuentra empadronado ante ELIMINADO ., como se desprende al reverso del contrato celebrado, que existe anotación de que en fecha 23 de mayo de 2003 quedo empadronado bajo la cuenta 2643, aunado a esto existe escrito de parte de la vendedora ELIMINADO , dirigida al Ayuntamiento del municipio citado, solicitando se le apoye con la autorización de avalúo, a fin de poder escriturar diversas ventas que en vida había realizado su señor Padre a favor de compradores y que el trámite de escrituración se estaba efectuando en la Notaría Pública Número 13 de la ciudad de San Luis Potosí.

3.- El caso es, que el suscrito desconocía los alcances legales y efectos del contrato que celebre con lo ahora demandada ELIMINADO**,** pues considere que dicho documento era suficiente para ampararme en la propiedad del predio en cuestión, pero posterior a la firma del contrato, la misma vendedora me pidió que le diera un plazo de seis meses para que nos presentáramos a una notaría pública donde nos iban a hacer la escritura definitiva de la compraventa. Transcurrido el plazo solicitado, acudí al domicilio de la vendedora, para que me indicara el lugar donde me debía presentar para que me entregaran la escritura del predio que le había comprado, pero respondía con evasivas y me pide nuevamente otro plazo, alegando que todavía no le entregaban a ella sus escrituras, y así era cada vez que la buscaba para pedirle informe de cuándo y a qué hora debíamos presentarnos a la notaria para la entrega de las escrituras; y así fue transcurriendo el tiempo hasta que aproximadamente en el año de 2013, si recordar exactamente la fecha, se presentó la vendedora a mi domicilio para indicarme que sería en la Notaria Publica Número 13 de San Luis Potosí, donde se llevaría a cabo la escrituración definitiva de la compraventa, que ahí ya tenían la documentación necesaria para iniciar el trámite, por lo que acudí ante la notaria mencionada, y ahí me cotizaron cuanto costaría la escrituración, y una vez que aporte cierta cantidad, iniciaron el trámite respectivo, pero cada vez que acudía a la notaria para saber cómo iba el mismo, me decían que no se había presentado la vendedora y mientras ella no se presentara a firmar, no podía avanzar el trámite. Ante tal situación acudí en diversas ocasiones al domicilio de la vendedora para requerirla para que se presentara a la notaria para firmar, y cunando la encontraba indicaba que iría tal día, tal día, pero no era así. Circunstancias que motivaron acuda ante esta autoridad, a demandar de la parte vendedora para que haga entrega del título correspondiente, a favor del Suscrito, en la forma que establece la ley, ya que dicho bien inmueble lo adquirí de buena fe, pagando por el un precio real y justo**…”.**

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.**

Para acreditar los extremos de su acción, el actor acompañó a su demanda, como documento fundatorio de la misma, el **Original del contrato de compraventa celebrado ante la Sindicatura Municipal de Cerro de San Pedro de San Luis Potosí, S.L.P., entre la señora**  ELIMINADO  **como parte vendedora y**  ELIMINADO **como parte compradora, respecto del predio urbano con una superficie de**  ELIMINADO **m. ubicado en la**  ELIMINADO  **perteneciente a dicho municipio y que se encuentra registrado, según el documento fundatorio, bajo la**  ELIMINADO  **del Registro Público de la Propiedad y de Comercio, con las siguientes medidas y colindancias:**  ELIMINADO ELIMINADO ELIMINADO **.**

Ahora bien, el actor, ofreció como pruebas de su interés, además de la citada documental; la confesional a cargo de cada uno de los demandados, Testimonial, Inspección y presuncional legal y humana y la instrumental de actuaciones.

Tomando en consideración tanto el documento fundatorio, como el caudal probatorio existente en autos, se llega a la convicción de que, con los mismos, el actor ELIMINADO no acredita el primer elemento de la acción, consistente en la **existencia de una relación contractual de compraventa entre el actor y la demandada,** en razón de que, si bien el actor, aduce que a la hora de suscribir el contrato de compra venta de referencia se asentó su nombre como ELIMINADO y que la firma no coincide con la que estampó en su escrito inicial de demanda, lo cierto es que se trata de la misma persona porque al inicio del referido contrato, el Síndico Municipal de Cerro de San Pedro, S.L.P., asentó que ante su presencia compareció, en su calidad de comprador, ELIMINADO y que por lo que hace a la firma del contrato aludido que difiere de la que estampó en dicho contrato con la rúbrica que obra en la demanda, ello se debe a que posterior a la firma del contrato “**extravié mi cartera donde guardaba mi credencial de elector y al reponerla cambie de firma por cuestiones de seguridad”**; que para que acreditar lo referente al “**nombre**”, exhibe carta de residencia expedida por la Secretaría General del Ayuntamiento de Cerro de San Pedro San Luis Potosí, S.L.P.; documento que efectivamente obra en autos a fojas 7, y cuyo contenido es del tenor literal siguiente: **“A QUIEN CORRESPONDA: EL QUE SUSCRIBE, C. LIC. JOSE LUIS RAYMUNDO LOPEZ ALVAREZ, SECRETARIO GENERAL DEL H. AYUNTAMIENTO DE CERRO DE SAN PEDRO, S.L.P., CON LAS FACULTADES QUE LA LEY ORGANICA DEL MUNICIPIO LIBRE QUE ACTUALMENTE EN VIGOR ME CONCEDE, POR ESTE CONDUCTO HAGO CONSTAR QUE EL C. JUAN OLIVARES DE LA ROSA ES ORIGINARIO Y VECINO DE LA COMUNIDAD DE PLANTA DEL CARMEN, CERRO DE SAN PEDRO, SAN LUIS POTOSI. CON DOMICILIO EN CALLE LAS FLORES NO. 2, CUENTA CON UNA RESIDENCIA DE 57 AÑOS Y LA FOTOGRAFÍA QUE CONSTA AL MARGEN SUPERIOR IZQUIERDO, COINCIDE CON LOS RASGOS FISICOS DEL SOLICITANTE. A SOLICITUD DEL INTERESADO, Y PARA EL USO LEGAL CONSIGUIENTE, SE EXTIENDE LA PRESENTE EN EL MUNICIPIO DE CERRO DE SAN PEDRO, S.L.P. A LOS VEINTE DIAS DEL MES DE JULIO DE DOS MIL ONCE. ATENTAMENTE SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCION LIC. JOSE LUIS RAYMUNDO LOPEZ ALVAREZ SECRETARIO GENERAL DEL H. AYUNTAMIENTO.”**

No obstante la presentación del documento público antes mencionado, lo cierto es que, si bien con este acredita que se llama ELIMINADO cuyo nombre coincide con el asentado por el Síndico Municipal de Cerro de San Pedro, S.L.P. , al preámbulo del contrato de compra venta, no consta sin embargo, justificado y acreditado el cambio de rúbrica que, según expuso, tuvo que cambiar porque: “**extravié mi cartera donde guardaba mi credencial de elector y al reponerla cambie de firma por cuestiones de seguridad”**. Omisión que impide a esta juzgadora tener por acreditada la existencia de la relación jurídica entre las partes, máxime que por cuanto hace a la parte vendedora, conforme al contrato base, esta se denomina ELIMINADO ELIMINADO y no ELIMINADO ELIMINADO de quien se demanda la acción de otorgamiento de firma y escrituras; en consecuencia no se acredita, con el documento fundatorio de la acción, que las partes que en éste intervinieron, hayan celebraron dicho convenio de compraventa, es decir, no se acredita la **relación contractual de compraventa entre el actor y la demandada, ante la diferencia, una de la firma, y otra del nombre de quien comparece en su carácter de vendedora.**

Por tanto, si bien la venta de inmuebles no tiene existencia jurídica mientras no se haya llenado el requisito de la escritura; 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**.

Circunstancia la anterior, que no se encuentra acreditada en autos.

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.”**.

Por otro lado, no resulta factible jurídicamente tener por acreditada la voluntad real de las partes, en el contrato de compraventa, con la sola confesional ofertada, por no ser dicha prueba, idónea para acreditar, por un lado, que la firma que aparece en dicho documento tenga relación con la que obra en el escrito inicial de demanda y que por tanto tenga el alcance jurídico de ser considerada como propia del actor, que su existencia y por tanto su validez, acredite el pacto entre las mismas; y por el otro, que la persona que aparece como vendedora sea la misma de quien está obligada por la ley a satisfacer el derecho exigido por el actor. Lo anterior, por no estar dicha confesional adminiculado con diversa probanza que permita concatenar los actos y hechos jurídicos para justificar la relación jurídica de compraventa, entre las partes.

De ahí, la improcedencia de la acción del actor, ante la falta de acreditamiento del primer elemento de la acción, relativo a **existencia de una relación contractual de compraventa entre el actor y el demandado**

En consecuencia, al no acreditarse el primer elemento de la acción, se hace innecesario, por tanto, el estudio del diverso elemento; por tanto, se declara la improcedencia de la acción, absolviéndose a los demandados ELIMINADO de las prestaciones reclamadas.

**QUINTO**: Se condena al actor ELIMINADO, al pago de costas y gastos, por no haber obtenido sentencia favorable. Lo anterior, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 135, fracción I, del Código de Procedimientos Civiles.

**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.

**SÉPTIMO:** 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 y del diverso demandado ELIMINADO; mientras que los demandados ELIMINADO ELIMINADO y el ELIMINADO.; no se apersononaron a juicio.

**TERCERO**: La parte actora ELIMINADO, NO probó su acción, mientras que se tuvo a la ELIMINADO ELIMINADO por haciendo manifestaciones; y los diversos demandados ELIMINADO ELIMINADO y el ELIMINADO ELIMINADO son juzgado en rebeldía.

**CUARTO**: En consecuencia, se absuelve a los demandados ELIMINADO.; de las prestaciones reclamadas.

**QUINTO**: En razón de no haber obtenido sentencia favorable la parte actora 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.**