



GOBIERNO DEL ESTADO LIBRE
Y SOBERANO DE GUERRERO

PODER JUDICIAL

Con fundamento en los artículos 3, fracciones IV, VIII, XIX y XX, 6, 22, fracción XVIII, 24, 74, 84 fracción II, 114 fracción I, 124 y 129 de la Ley Número 207 de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Guerrero; y Cuarto, Séptimo fracción III, Noveno, Décimo octavo, Vigésimo tercero, Trigésimo octavo, fracción I de los Lineamientos Generales en Materia de Clasificación y Desclasificación de la Información, así como para la elaboración de versiones públicas emitidos por el Sistema Nacional de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Protección de Datos Personales, en esta versión pública se omiten los datos personales por considerarse información confidencial de acuerdo a los supuestos normativos en cita.

SENTENCIA DEFINITIVA.- Iguala, Guerrero, a veintisiete de enero de dos mil veintitrés.

V I S T O S para resolver en definitiva, los autos originales del expediente 134/2022-2, relativo al juicio ordinario civil, promovido por **“ELIMINADO TRES PALABRAS”**, en contra de **“ELIMINADO CUATRO PALABRAS”**.

ANTECEDENTES:

1.- Mediante escrito exhibido el diecisiete de mayo de dos mil veintidós, en la oficialía de partes común de los Juzgados de Primera Instancia en Materia Civil y Familiar del Distrito Judicial de Hidalgo, compareció **“ELIMINADO TRES PALABRAS”**, por su propio derecho, a demandar en la vía ordinaria civil y en ejercicio de la acción proforma o de otorgamiento y firma de escritura, de **“ELIMINADO CUATRO PALABRAS”**, las prestaciones siguientes:

*“1.- El cumplimiento de las cláusulas contenidas en el contrato que firmamos el quince de abril del año dos mil diecinueve y que denominamos **“CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE UN INMUEBLE...”** (sic) cuyo objeto jurídico fue una compraventa en su modalidad de compraventa a*

plazos, del inmueble ubicado en Calle **"ELIMINADO TRES PALABRAS"**, Número **"ELIMINADO UNA PALABRA"**, Colonia **"ELIMINADO DOS PALABRAS"** de la Ciudad de **"ELIMINADO CUATRO PALABRAS"**, **"ELIMINADO UNA PALABRA"**, mismo que cuenta con 126.70 metros cuadrados y con las siguientes medidas y colindancias que se leen en el contrato de referencia: Al Noroeste, mide: 7.00 metros y colinda con el Lote número 22.

Al Sureste, mide: 18.10 metros y colinda con el Lote número 06.

Al Suroeste, mide: 7.00 metros y colinda con la calle **"ELIMINADO TRES PALABRAS"**.

Al Noroeste, mide: 18.10 metros y colinda con el Lote número 08. Con superficie de 126.70 m².

Medidas que se advierten en el contrato basal.

2.- El otorgamiento y firma en escritura pública de la compraventa a que se ha hecho referencia en el párrafo anterior, ante el Notario Público número 01, del Distrito de Hidalgo, o el notario que en su momento se designe.

3.- El pago de gastos y costas que el presente juicio origine

Consistentes en el **1)** pago de los honorarios profesionales de los abogados que contraté para promover el presente juicio, **2)** pagos de los peritos en materia de **a)** topografía, **b)** telefonía o informática **b) (sic)** audio **c)** video y en las demás materias que se tenga que ofrecer, atendiendo a las excepciones que haga valer la ahora demandada y, **en general los gastos que se originen por la sola sustanciación del presente juicio**, habida cuenta que la promoción del mismo lo originó la demandada al negarse a cumplir con las cláusulas pactadas en el contrato base de la acción."

La parte accionante fundó su demanda en los hechos y preceptos de derecho que estimó aplicables al caso; finalizando con los puntos petitorios de estilo y acompañó los documentos que consideró base de la acción.

2.- Por auto de veintisiete de mayo de dos mil veintidós, se admitió a trámite la demanda en la vía y forma propuesta, ordenándose emplazar a juicio a la demandada **“ELIMINADO CUATRO PALABRAS”**, para que, dentro del término de nueve días diera contestación a la demanda instaurada en su contra.

3.- El veintiuno de junio de dos mil veintidós, se emplazó a juicio a la demandada de mérito, quien por curso presentado el cuatro de julio del mismo año, dio contestación a la demanda; en proveído de cinco del mes y año en comento, se le tuvo contestada la demanda y opuestas las excepciones y defensas que hizo valer, de las cuales, se dio vista a la parte contraria.

4.- El treinta y uno de agosto de dos mil veintidós, se llevó a cabo la audiencia previa y de conciliación, sin que las partes llegaran a un arreglo, por lo que, se abrió el periodo de ofrecimiento de pruebas.

5.- El veintiséis de septiembre de dos mil veintidós, se dictó auto admisorio de pruebas, en los siguientes términos:

A la accionante **“ELIMINADO TRES PALABRAS”**, se le admitieron:

I.- La confesional con cargo a la demandada **“ELIMINADO CUATRO PALABRAS”**.

II.- La declaración de parte, con cargo a la demandada **“ELIMINADO CUATRO PALABRAS”**.

III.- La documental consistente en una memoria que dice contener una videograbación –conversación- entre la actora y la demandada.

IV.- La documental consistente en el avalúo fiscal con número de folio **“ELIMINADO UNA PALABRA”**, expedido por la

Dirección General de Recaudación, a través de la Coordinación General de Catastro.

V.- La documental consistente en el original del contrato de promesa de compraventa de quince de quince de abril de dos mil diecinueve, celebrado entre **“ELIMINADO CUATRO PALABRAS”** y **“ELIMINADO TRES PALABRAS”**.

VI.- La documental consistente en dos fichas de depósito de la **“ELIMINADO OCHO PALABRAS”**, una por la cantidad de \$ 45,000.00 (cuarenta y cinco mil pesos 00/100 moneda nacional), y otra por \$50,000.00 (cincuenta mil pesos 00/100 moneda nacional).

VII.- La documental consistente en los recibos de pago predial con folio **“ELIMINADO UNA PALABRA”** y **“ELIMINADO UNA PALABRA”**, respectivamente, expedidos por la Secretaria de Finanzas y Administración del Municipio de **“ELIMINADO CUATRO PALABRAS”**, **“ELIMINADO UNA PALABRA”**.

VIII.- La documental consistente en el certificado de libertad de gravamen número **“ELIMINADO UNA PALABRA”**, de uno de mayo de dos mil diecinueve, por el Director General del Registro Público de la Propiedad y Comercio del Estado.

IX.- La documental consistente en el contrato privado de compraventa celebrado entre la demandada **“ELIMINADO CUATRO PALABRAS”** y **“ELIMINADO TRES PALABRAS”**, ratificado de cuerdo al acta pública **“ELIMINADO SEIS PALABRAS”**, volumen **“ELIMINADO UNA PALABRA”**, tomo **“ELIMINADO UNA PALABRA”**, del protocolo de la Notaria Pública número Tres del Distrito Notarial de Hidalgo, de diez de abril de mil novecientos noventa y siete, inscrito en el folio de derechos reales **“ELIMINADO UNA PALABRA”**, del Distrito de Hidalgo, de veinticuatro de febrero de mil novecientos noventa y ocho.

X.- La documental consistente en un engargolado azul, que contiene impresiones simples de conversaciones de la aplicación WhatsApp.

XI.- La documental consistente en la ficha de depósito de la **“ELIMINADO CUATRO PALABRAS”**, por la cantidad de \$165,000.00 (ciento sesenta y cinco mil pesos 00/100 moneda nacional), a favor del Fondo Auxiliar para la Administración de Justicia del Estado.

XII.- La instrumental de actuaciones.

XIII.- La presuncional legal y humana.

A la demandada **“ELIMINADO CUATRO PALABRAS”**, se le admitieron las probanzas siguientes:

I.- La confesional con cargo a la accionante **“ELIMINADO TRES PALABRAS”**.

II.- La declaración de parte, con cargo a la accionante **“ELIMINADO TRES PALABRAS”**.

6.- En las audiencias de pruebas y alegatos de veintiséis de octubre y veinticinco de noviembre de dos mil veintidós, se desahogaron las pruebas admitidas en autos.

7.- El seis de diciembre de dos mil veintidós, se pasó a la etapa de alegatos.

8.- En auto de nueve de enero de dos mil veintitrés, se citó a las partes para oír sentencia definitiva, la que ahora se pronuncia bajo los siguientes:

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

I.- COMPETENCIA.

Este Juzgado Civil de Primera Instancia del Distrito Judicial de Hidalgo, es legalmente competente para conocer y resolver el presente juicio, de conformidad con los artículos 17 Constitucional y 25 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, conocida como el “Pacto de San José de Costa Rica”;

16, 24, 27 y 31 fracción III, del Código Procesal Civil del Estado; 1, 7 y 38 fracción II, de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado, así como de los principios de derecho a ser oído por un juez que conoce de derecho y de efectividad, que se traduce en la interpretación más eficaz por virtud de la cual, determina la autoridad legalmente competente para conocer de la controversia a fin de remitírsele y con ello, garantizar una tutela judicial efectiva al gobernado a través de prácticas judiciales que resulten pertinentes y necesarias para cumplir con los aludidos principios y toda vez que, el inmueble materia de litis, se ubica en calle **“ELIMINADO TRES PALABRAS”** número **“ELIMINADO UNA PALABRA”**, colonia **“ELIMINADO DOS PALABRAS”** de esta ciudad, inmerso dentro del Distrito Judicial de Hidalgo.

II.- INTEGRACIÓN DE LA LITIS.

Los artículos 354¹ y 355² fracción III, 356³, 357⁴ y 358⁵ del Código Procesal Civil del Estado, de manera clara señalan que, para la redacción de las sentencias no se requiere forma especial, pudiendo el juzgador adoptar la que juzgue adecuada, entre ellas la de realizar una relación sucinta del negocio a resolver; sin que sea necesario transcribir los hechos de la demanda y los de la contestación; en tanto que, no representa un requisito de legalidad o de eficacia de la sentencia, pues, basta

¹Artículo 354.- Forma de la sentencia. Para la redacción de las sentencias no se requiere forma especial, pudiendo el juzgador o tribunal adoptar la que juzgue adecuada, sin perjuicio de la observancia de las reglas establecidas en los artículos siguientes.

²Artículo 355.- Contenido. Las sentencias deberán contener: III. Una relación sucinta del negocio para resolver;

³Artículo 356.- Congruencia. Las sentencias deberán ser congruentes con la demanda y la contestación y con las demás acciones deducidas oportunamente en el pleito y resolverán todos los puntos que hayan sido objeto del debate. Cuando sean varios los puntos litigiosos, se hará la debida separación de cada uno de ellos.

⁴Artículo 357.- Fundamentación y motivación. Toda sentencia debe ser fundada. Las controversias judiciales deberán resolverse conforme a la letra de la Ley o a su interpretación jurídica y, a falta de Ley, conforme a los principios generales del derecho. Cuando haya conflicto de derechos, a falta de Ley expresa que sea aplicable, la controversia se decidirá a favor del que trate de evitarse perjuicios y no a favor del que pretenda obtener lucro, procurándose observar la mayor igualdad entre las partes. El silencio, obscuridad o insuficiencia de la Ley, no autoriza a los juzgadores para dejar de resolver las cuestiones que hayan sido discutidas en el pleito. El juzgador tendrá libertad para determinar cuál es la ley aplicable y para fijar el razonamiento o proceso lógico de su determinación sin quedar sobre estos puntos vinculados a lo alegado por las partes.

⁵Artículo 358.- Resoluciones dictadas conforme a la equidad. Mediando acuerdo de las partes, puede el juzgador, ya sea en primera como segunda instancia, fallar el asunto conforme a la equidad. Sólo pueden pedir que se falle un asunto en equidad, los que tienen la libre disposición del derecho aducido en juicio y no procederá hacerlo en los negocios respecto de los cuales la Ley prohíbe que puedan comprometerse en árbitros.

que se atiendan a cada uno de los argumentos esgrimidos por la parte accionante, sin apartarse de los puntos controvertidos y al tenor de los principios de exhaustividad, fundamentación, motivación y congruencia resolutoria.

En ese orden de ideas y atendiendo a las directrices plasmadas en líneas anteriores, tenemos que, la accionante **“ELIMINADO TRES PALABRAS”**, señaló en su demanda las prestaciones descritas en el capítulo del mismo nombre, con base a los hechos que resultan visibles a fojas 2 a la 11 del expediente que se analiza; aunado a la contestación a los hechos de la demanda, observables a fojas 145 y 146 de la pieza en que se actúa.

La accionante **“ELIMINADO TRES PALABRAS”**, en el capítulo de hechos, narra que el quince de abril de dos mil diecinueve, en esta ciudad, realizó contrato de compraventa denominado “CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE UN INMUEBLE...” (SIC), pero, que en realidad fue un contrato de compraventa a plazos, expresando que adquirió la propiedad del inmueble ubicado en calle **“ELIMINADO TRES PALABRAS”** número **“ELIMINADO UNA PALABRA”**, colonia **“ELIMINADO DOS PALABRAS”** de esta ciudad; con una superficie de 126.70 metros cuadrados, con las medidas y colindancias siguientes: al noroeste mide 7.00 metros y colinda con el lote 22; al sureste 18.10 metros y colinda con el lote 06; al suroeste 7.00 metros y colinda con la calle **“ELIMINADO DOS PALABRA”**; al noroeste 18.10 metros y colinda con el lote 08.

Que adquirió la propiedad de dicho inmueble, toda vez que, el contrato basal es una enajenación a plazos, el cual, es una modalidad del contrato de compraventa, con ello, se le traslado la propiedad y únicamente falta darle la forma de escritura pública.

En el contrato basal, se señaló que la cosa motivo de suscripción del contrato traslativo de dominio, lo es, el inmueble ubicado en calle **“ELIMINADO TRES PALABRAS”** número **“ELIMINADO UNA PALABRA”**, colonia **“ELIMINADO DOS PALABRAS”** de esta ciudad, cuyo precio definitivo fue la cantidad de \$265,000.00 (doscientos sesenta y cinco mil pesos 00/100 moneda nacional), contrato de compraventa en su modalidad de plazos, sin que se asentara el número de abonos, las fechas ni tampoco el lugar en que se tenían que cubrir; cuya vigencia fue de dos meses a partir de sus suscripción, pactándose únicamente una pena convencional a quien diera motivo a ello; manifiesta la accionante que desde el día en que se celebró el contrato de mérito, tomó posesión del inmueble y que actualmente así continua, puesto que, la compraventa no se celebró con reserva de dominio y que por eso realizó diversas mejoras y construcciones en dicho inmueble; por instrucción verbal de la ahora demandada, la promovente a fin de cumplir con la obligación pactada, el quince de abril y nueve de mayo respectivamente de dos mil diecinueve, realizó al número de cuenta de la hoy demandada **“ELIMINADO UNA PALABRA”**, del **“ELIMINADO SEIS PALABRAS”**, CTE: **“ELIMINADO CUATRO PALABRAS”**, dos depósitos, uno por la cantidad de \$50,000.00 (cincuenta mil pesos 00/100 moneda nacional) y el segundo por la cifra de \$45,000.00 (cuarenta y cinco mil pesos 00/100 moneda nacional), acreditando dichos depósitos con los voucher; el ocho de mayo del mismo año, le entregó de manera personal y en efectivo a la demandada **“ELIMINADO CUATRO PALABRAS”**, la cantidad de \$5,000.00 (cinco mil pesos 00/100 moneda nacional), por el mismo concepto, exhibiendo con su escrito de demanda, el recibo correspondiente, firmado del puño y letra de la demandada de referencia y que posteriormente, se verían en las instalaciones que ocupa la Notaria Pública Número Uno del Distrito de Hidalgo, con la finalidad de que en esa misma fecha, firmaran la escritura pública del contrato de compraventa del inmueble objeto del contrato de quince de abril de dos mil

diecinueve y que en ese momento, la accionante le cubriría el remanente de la deuda contraída, por la compraventa, dentro del periodo pactado.

A fin de reunir los requisitos que solicitan los notarios para la celebración de los contratos de compraventa, la accionante solicitó un avalúo fiscal y realizó el pago del impuesto predial de los cinco años anteriores y llegada la fecha pactada, la ahora demandada no se presentó a firmar la escritura pública, a fin de dar debida forma a dicho contrato basal y ante su inasistencia se comunicó de manera telefónica con la ahora demandada, expresándole que por diversas cuestiones no se había presentado, fijándose nuevamente fecha, para que, la demandada se presentara a firmar y diera cumplimiento a las cláusulas de dicho contrato, sin que de nueva cuenta se presentará y ante su negativa de firmar siempre inventaba excusas para no comparecer y evitar que la promovente le cubriera el pago restante.

Por cuestiones relacionadas a la pandemia del Covid19, le fue complicado por un año completo ver a la demandada, sin embargo, en el dos mil veintiuno, retomaron los planes para celebrar el contrato ante el notario público, señalando como nueva fecha el uno de octubre de dos mil veintiuno, realizando los pagos notariales, posterior a ello, la actora decidió comunicarse vía Whats App con la demandada de referencia, para requerirle algunos documentos, para reunir los requisitos que pedía dicho notario público, sin que tuviera alguna respuesta por la demandada e incluso en palabras comunes, se escondía y ante tal circunstancia, el trece de octubre de dos mil veintiuno, la accionante le dejó un cartel en su casa para informarle que la firma estaba programada para el diecinueve de octubre del mismo año; de igual manera, el quince de octubre de dos mil veintiuno, vio a la demandada a dos cuadras de su domicilio y le reclamó por las diversas ocasiones en que la engañó y al debatir

algunas cuestiones, le dijo la demandada que sí firmarían el contrato.

Que habiendo reconocido que adquirió la obligación y el derecho de cubrir el importe pactado por la compraventa del inmueble objeto del citado contrato, ya que, el resto de la deuda no la había cubierto por cuestiones imputables a la demandada, por lo cual, consigna y exhibe el pago del resto de la obligación y acompaña a su escrito de demanda, el comprobante del depósito (voucher) realizado a la cuenta del Fondo Auxiliar para la Justicia del Estado, expedido por la **“ELIMINADO OCHO PALABRAS”**, el dos de mayo de dos mil veintidós, al número de cuenta **“ELIMINADO UNA PALABRA”**, referencia **“ELIMINADO CUATRO PALABRAS”**, por la cantidad de \$165,000.00 (ciento sesenta y cinco mil pesos 00/100 moneda nacional), con la finalidad de dar por cumplida con la obligación contraída con la ahora demandada **“ELIMINADO CUATRO PALABRAS”**, expresando que dicha cifra que queda a disposición de la demandada, para que, proceda la acción proforma y que se debe tener como interpelación para el cumplimiento del contrato.

En contraposición, la demandada **“ELIMINADO CUATRO PALABRAS”**, en contestación a los hechos 1, 2, 3 y 4 de la demanda, manifiesta que son ciertos, pues, se pactó una enajenación a plazos y en una sola cantidad, pero que, no se estipuló una fecha exacta en que se terminaría de cubrir el presente pago del inmueble, como tampoco se estipuló fecha y día en que tenía que firmar la escritura del inmueble, por lo que, quedó en libertad para poder hacerlo.

Respecto al hecho cinco, lo niega argumentando que, la parte actora tenía conocimiento que tenía problemas con su acta de matrimonio, ya que, en la escritura pública de su propiedad, en los generales aparece como casada y ese sería un problema para que le pudiera otorgar la venta de dicho inmueble a la accionante,

pues, necesita la firma de su esposo para poderlo hacer, aclarando que ya está divorciada, pero, no se han hecho las anotaciones marginales correspondientes, por lo que, no es posible otorgar la firma, dado que, la accionante tenía conocimiento y decidió darle tiempo y no como ahora, que se conduce de mala fe, asimismo, refiere que la memoria USB en la que dice existen informes y pruebas, al analizarla se encuentra vacía, lo que la deja en estado de indefensión.

Asimismo, manifiesta que el contrato de promesa de venta a futuro, se hizo con la accionante **“ELIMINADO TRES PALABRAS”** y no con **“ELIMINADO CUATRO PALABRAS”**, como esta en el avalúo fiscal que ofrece como prueba; la accionante mucho menos tenía que asistir a la Notaria para hacer la escritura correspondiente, ya que, la demandada se encontraba tramitando el incidente de liquidación de la sociedad conyugal y del cual, la accionante tenía pleno conocimiento, atravesándose la pandemia del Covid19, como la misma accionante lo manifiesta en su escrito de demanda, interrumpiéndose las labores y esto ocasionó que hasta la actualidad no haya resuelto su problema, ya que, aún continua casada y exhibe copias simples del incidente de liquidación, para acreditar que no se conduce con falsedad y manifiesta que si la accionante ya no quiere esperar, está dispuesta a regresarle el abono que le dio, porque no ha resuelto su problema con su ex esposo y que tampoco quiere ocasionarle a la accionante ningún problema, ya que, su ex esposo puede pelear su cincuenta por ciento que le corresponde.

Relación condensada de los libelos de exposición de la parte actora y demandada, que no infringe disposición constitucional, convencional o de orden procesal o sustantiva civil del estado; ya que, en ninguna de ellas, se establece la obligación de realizar la transcripción de los hechos y contestación a los mismos, al no dejar en estado de indefensión a

ninguna de las partes, para cumplir con los principios de congruencia y exhaustividad en las sentencias, los que se satisfacen cuando se precisan los puntos sujetos a debate, derivados de la demanda y contestación de ésta, se estudian y se les da respuesta, con lo que, se satisface los planteamientos de legalidad y constitucionalidad realizados en los pliegos correspondientes, sin introducir aspectos distintos a los que conforman la litis; que sumado a que no se les priva de la oportunidad para recurrir la resolución y alegar lo que estimen pertinente para demostrar, en su caso, la ilegalidad de la misma.

Como lo explica la jurisprudencia de la novena época, con registro 164618, instancia segunda sala, fuente Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, tomo XXXI, mayo de 2010, materia común, tesis 2a./J. 58/2010, página 830 y que se aplica de forma analógica, de rubro y texto siguiente:

“CONCEPTOS DE VIOLACIÓN O AGRAVIOS. PARA CUMPLIR CON LOS PRINCIPIOS DE CONGRUENCIA Y EXHAUSTIVIDAD EN LAS SENTENCIAS DE AMPARO ES INNECESARIA SU TRANSCRIPCIÓN. De los preceptos integrantes del capítulo X "De las sentencias", del título primero "Reglas generales", del libro primero "Del amparo en general", de la Ley de Amparo, no se advierte como obligación para el juzgador que transcriba los conceptos de violación o, en su caso, los agravios, para cumplir con los principios de congruencia y exhaustividad en las sentencias, pues tales principios se satisfacen cuando precisa los puntos sujetos a debate, derivados de la demanda de amparo o del escrito de expresión de agravios, los estudia y les da respuesta, la cual debe estar vinculada y corresponder a los planteamientos de legalidad o constitucionalidad efectivamente planteados en el pliego correspondiente, sin introducir aspectos distintos a los que conforman la litis. Sin embargo, no existe prohibición para hacer tal transcripción,

quedando al prudente arbitrio del juzgador realizarla o no, atendiendo a las características especiales del caso, sin demérito de que para satisfacer los principios de exhaustividad y congruencia se estudien los planteamientos de legalidad o inconstitucionalidad que efectivamente se hayan hecho valer.”

Con lo anterior, quedó fijada la litis como lo previene el arábigo 255, del Código Procesal Civil del Estado, que a la letra dice:

“Artículo 255.- Escritos que fijan el debate. Los escritos de demanda y contestación fijan normalmente el debate. En caso de rebeldía se entenderá fijado por el auto en que se haga la declaración correspondiente.”

III.- MARCO JURÍDICO CONSTITUCIONAL Y PROCESAL.

Para resolver el presente asunto, es pertinente establecer que el artículo 14 párrafo cuarto, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece en lo conducente, que:

“...En los juicios del orden civil, la sentencia definitiva deberá ser conforme a la letra o a la interpretación jurídica de la ley y a falta de ésta, se fundará en los principios generales del derecho.”

A lo cual, se suma el artículo 16, del mismo cuerpo de leyes, que dice:

“Nadie puede ser molestado en su persona, familia, domicilio, papeles o posesiones sino en virtud de un mandamiento escrito de autoridad competente que funde y motive la causa del procedimiento (...).”

Lo que se traduce de acuerdo al segundo precepto constitucional, que todo acto de autoridad debe estar fundado y motivado. Entendiéndose por lo primero la expresión del precepto legal aplicable al caso y por lo segundo, el señalamiento de las circunstancias especiales, razones particulares o causas inmediatas que se hayan tenido en consideración para la emisión del acto; debiendo existir una adecuación entre los motivos aducidos y las normas aplicables.

Porque esa adecuación, se traducirá en el principio de congruencia que toda sentencia jurisdiccional debe revestir, pues, ésta debe estar acorde con la promoción o actuación procesal que la origine (congruencia externa) y además, de que no contenga resoluciones o afirmaciones que se contrapongan entre sí (congruencia interna).

IV.- ESTUDIO DE LA ACCIÓN Y DE LAS EXCEPCIONES.

Así tenemos que, la acción proforma, tiene lugar cuando la ley exige determinada forma para un contrato y ésta no se hubiere realizado; es por ello que, uno de los elementos de la acción, es acreditar la voluntad de las partes para celebrarlo, siendo exigible que se exteriorice el contrato a la forma requerida por la ley; que el precio pactado sea cierto y en dinero; que exista convención que pudiera elevarse a escritura pública.

Lo anterior, tiene sustento en la tesis aislada XVII.26 C, de la novena época, con registro 172112, Instancia Tribunales Colegiados de Circuito, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, materia civil, tomo XXVI, julio de 2007, página 2446, de rubro y texto siguiente:

“ACCIÓN PROFORMA. PARA SU PROCEDENCIA DEBE ACREDITARSE LA REALIZACIÓN DE UN CONTRATO CON TODOS LOS REQUISITOS

EXIGIDOS POR LA LEY (COMPRAVENTA). La acción proforma procede cuando la ley exija determinada forma para un contrato y ésta no se hubiere realizado; de manera que como requisito de procedencia de la acción está acreditar la voluntad de las partes para celebrarlo lo cual debe constar de manera fehaciente, para que cualquiera de ellas pueda exigir que se dé al contrato la forma requerida por la ley, como pudiera ser que el obligado extienda la escritura correspondiente del acto jurídico realizado de modo informal. Así, en tratándose del contrato de compraventa, para que proceda dicha acción debe acreditarse por parte interesada en forma fehaciente, para que se produzca el otorgamiento en escritura pública, la existencia de los elementos constitutivos de la compraventa, entre otros, que el precio pactado sea cierto y en dinero; pues de no ser así, quedaría improbad el cumplimiento de tal elemento constitutivo y, consecuentemente, que exista convención que pudiera elevarse a escritura pública.”

De lo anterior, surge que el ejercicio de la acción que nos ocupa, presupone la celebración de un contrato de compraventa informal, al que los contratantes no le dieron la forma exigida por la ley; para que, tenga validez de acuerdo con los arábigos 2249 y 2250 del Código Civil del Estado, la forma debe de ser escrita, dado que, se trata de la compraventa de un inmueble; los numerales citados establecen:

“Artículo 2249.- El contrato de compraventa no requerirá para su validez formalidad alguna especial, sino cuando recayese sobre inmuebles.”

“Artículo 2250.- Se podrá hacer constar en escritura privada la transmisión de derechos reales y enajenaciones de bienes inmuebles destinados a la habitación cuyo valor no exceda de:

I. Quinientas veces el salario mínimo de la zona económica del lugar, en el caso de los terrenos ubicados en zonas urbana y suburbanas, cuya superficie no supere a los 150 m²;

II. Mil veces el salario mínimo de la zona económica del lugar, en viviendas que se localicen en zonas urbanas y suburbanas que no tengan una superficie construida mayor de 80 m²; y

III. Seiscientas veces el salario mínimo de la zona económica del lugar, los que se encuentren ubicados en zonas rurales en los que la superficie no sea mayor a los 450 m².

Los contratos para su validez deberán ser firmados por el vendedor y el comprador ante dos testigos y ratificados ante el Juez de Paz del lugar, o ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad, Notario Público, o autoridad que esté investida de fe pública.

Los contratos y operaciones por los que los Gobiernos Federal, Estatal o Municipal, directamente o a través de los organismos correspondientes, adquieran o enajenen terrenos y viviendas para ser adquiridos por sus derechohabientes o para personas de escasos recursos económicos, podrán otorgarse en documentos privados sin requisitos de testigos ni de ratificación de firmas, o en escritura pública ante Notario, y podrán ser inscritos como patrimonio de familia cuando así se exprese en el negocio jurídico sin necesidad de declaración judicial.”

Por su parte, los arábigos 2190 y 2191 del cuerpo de leyes en cita, establecen:

“Artículo 2190.- Habrá compraventa cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de un bien, y el otro, a su vez, se obliga a pagar por él un precio cierto y en dinero.”

“Artículo 2191.- Por regla general, la venta será perfecta y obligatoria para las partes, cuando hayan convenido en el bien y su precio, aunque el primero no hubiera sido entregado, ni el segundo satisfecho. Cuando la materia de la compraventa fueren bienes muebles, no entregados al comprador, la falta de pago del precio en todo o en parte, o el no otorgamiento de las garantías a que se hubiere obligado, el contrato quedará rescindido de pleno derecho sin necesidad de declaración judicial, en los términos previstos, para el caso, por este Código.”

Desprendiéndose de la lectura e interpretación armónica y sistemática de los preceptos transcritos, que en tratándose de contratos de compraventa sobre bienes inmuebles, deben los contratantes observar ciertos requisitos de forma, como hacerlo constar en escritura pública o privada, según sea el caso, para darle plena validez jurídica al contrato, sin que su omisión implique que su existencia pueda desconocerse por las partes contratantes, ya que, la venta es perfecta y obligatoria cuando se ha convenido en el bien y su precio, aun cuando el primero no hubiere sido entregado, ni el segundo satisfecho; es decir, de acuerdo a nuestro derecho civil, la compraventa es un contrato consensual, en el que, la forma no participa de los elementos esenciales de dicho negocio jurídico, sino que, es un elemento de validez, o sea, es un requisito de prueba, en términos del artículo 1633, del código sustantivo civil de la entidad, que mientras no se revista (la forma exigida por la ley para ese negocio jurídico), no es válido frente a terceros, pero sí entre los contratantes, por lo que, da lugar a que cualquiera de ellos le exija al otro, que se le dé la forma exigida por la norma, con la única condicionante de que, la voluntad de las partes para celebrar el contrato de compraventa y el objeto del mismo, conste de manera fehaciente, como lo dispone el precepto 1635, del ordenamiento legal en comento, que literalmente reza:

“Artículo 1635.- Cuando la Ley exija determinada forma para un negocio, mientras que éste no revista esa forma no será válido, salvo disposición legal en contrario; pero si la voluntad de las partes para celebrarlo y el objeto del mismo constan de manera fehaciente, cualquiera de ellas podrá exigir que se dé al negocio la forma legal omitida. No será necesario el requisito de la forma cuando medie cumplimiento voluntario y la falta de formalidad no perjudique a terceros.”

Coligiéndose que, para la procedencia de la acción de otorgamiento y firma de escritura, es menester que, la parte actora acredite:

- a).- La existencia del contrato de compraventa;**
- b).- El pago total del precio pactado en dicho contrato; y**
- c).- Que el vendedor se rehúse a otorgar la escritura pública correspondiente.**

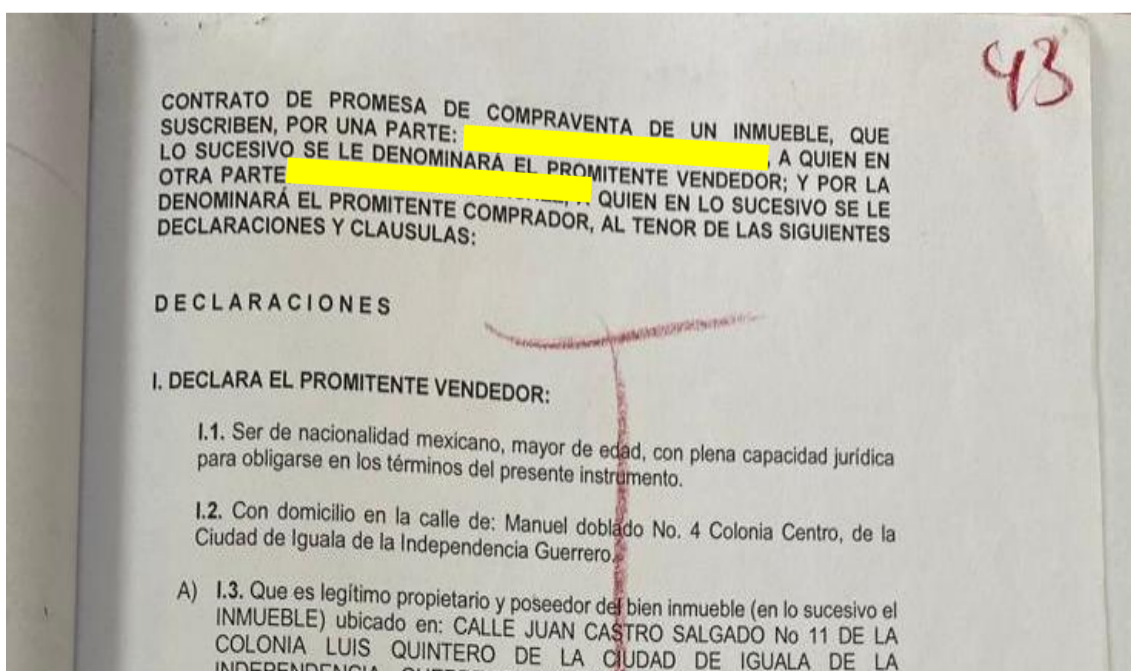
La anterior exposición de hechos y consideraciones legales, con apoyo en lo preceptuado por los artículos 251 y 269 del Código Procesal Civil del Estado, consignan el principio regulador de la carga de la prueba, de cuyo tenor se desprende que, es a las partes en quienes gravita la carga probatoria de sus pretensiones y de sus excepciones.

Al analizar los elementos de prueba obrantes en el ordinario civil que nos ocupa, conforme a las reglas de la lógica y de la experiencia, como lo exige el numeral 349, del ordenamiento adjetivo civil, se procede a estudiar los elementos de la acción.

En cuanto al primer requisito, concerniente a la celebración del acto jurídico, la accionante **“ELIMINADO TRES PALABRAS”**, argumenta que realizó contrato de promesa de compraventa con la ahora demandada, el quince de abril de dos mil diecinueve, pero, que en realidad fue un contrato de compraventa a plazos, expresando que adquirió la propiedad del

inmueble ubicado en calle **“ELIMINADO TRES PALABRAS”** número **“ELIMINADO UNA PALABRA”**, colonia **“ELIMINADO DOS PALABRAS”** de esta ciudad, con una superficie de 126.70 metros cuadrados, con las medidas y colindancias siguientes: al noroeste mide 7.00 metros y colinda con el lote 22; al sureste 18.10 metros y colinda con el lote 06; al suroeste 7.00 metros y colinda con la calle **“ELIMINADO DOS PALABRA”**; al noroeste 18.10 metros y colinda con el lote 08; por el precio definitivo de \$265,000.00 (doscientos sesenta y cinco mil pesos 00/100 moneda nacional), respecto a la situación del inmueble, se estableció que no tenía ningún gravamen o responsabilidad y a su vez, se encontraba al corriente en el pago del impuesto predial, luz y agua correspondiente; así también, se estipuló que las contratantes consideraban que el precio pactado en esa operación era el justo y que no existe dolo, error, lesión, mala fe o violencia. Referente a las aportaciones y gastos, se estableció quien se haría cargo de los diversos pagos correspondientes a la escrituración; pactándose únicamente una pena convencional a quien diera motivo a la rescisión de contrato; anotándose que el prominente vendedor se obliga al saneamiento para el caso de evicción en términos de ley; siendo competentes para conocer de cualquier controversia que se suscite, el fuero de los tribunales competentes del estado de Guerrero.

Para acreditar lo aseverado, la accionante **“ELIMINADO TRES PALABRAS”**, exhibió el original del citado contrato privado de compraventa, del cual, se inserta la imagen para mayor exactitud:



CLÁUSULAS**PRIMERA. OBJETO.-**

Por medio del presente instrumento EL PROMITENTE VENDEDOR, se compromete a vender y EL PROMITENTE COMPRADOR se compromete a comprar el INMUEBLE descrito en la declaración I.3.

SEGUNDA. VIGENCIA.-

La vigencia del presente contrato será de: dos meses, contados a partir de la fecha de su celebración. Y el mismo podrá ser ampliado en su término mediante el acuerdo escrito de ambas partes.

TERCERA. PRECIO Y FORMA DE PAGO.-

Las partes, han acordado como precio definitivo de la operación de Compra-venta del INMUEBLE, la cantidad de: \$ 265,000.00 pesos 00/100 M. N.) y como forma de pago la siguiente:

- a) EL PROMITENTE COMPRADOR pagará al PROMITENTE VENDEDOR la cantidad de: 100,000.00 mediante Crédito en trámite, y que se obliga a finalizar y cubrir hasta antes del término del presente contrato.
- b) EL PROMITENTE COMPRADORA pagará al PROMITENTE VENDEDOR la cantidad de: 165,000.00 pesos a la firma del presente contrato.

CUARTA. SITUACIÓN DEL INMUEBLE.

El PROMITENTE VENDEDOR manifiesta bajo protesta de decir verdad que el INMUEBLE materia de la presente operación, no tiene ningún gravamen o responsabilidad y a su vez se encuentra al corriente en el pago del impuesto predial, luz y agua correspondientes.

QUINTA. PRECIO JUSTO.-

Las partes contratantes consideran que el precio pactado en esta operación es el justo y que no existe dolo, error, lesión, mala fe o violencia.

SEXTA. APORTACIONES Y GASTOS.-

El pago del avalúo fiscal, el pago de honorarios, derechos catastrales (baja y alta), y derechos de registro público que genere la operación de compra-venta, serán a cargo de el PROMITENTE COMPRADOR. Y el PROMITENTE VENDEDOR quien se obliga a cubrir el pago predial, el pago del certificado de gravamen, el pago del impuesto sobre la renta que corresponda.

95

SEPTIMA. RECISION DEL CONTRATO.

Las partes convienen, que en caso de que cualquiera de ellas, diera motivo a la rescisión del presente contrato, por incumplimiento a cualquiera de sus cláusulas, pagara a la contraria parte como pena convencional el 10% calculado sobre el monto total de la operación, dando por resultado la cantidad de:-----.

OCTAVA. SANEAMIENTO.-

EL PROMITENTE VENDEDOR, se obliga al saneamiento para el caso de evicción en los términos de ley. Esta garantía deberá constar en la escritura pública en que se protocolice la operación de compra-venta del INMUEBLE objeto del contrato prometido.

NOVENA. JURISDICCIÓN Y LEYES APLICABLES.-

Para todo lo relativo a la interpretación, cumplimiento y ejecución del presente CONTRATO, así como para la solución de cualquier controversia que se suscite con motivo del mismo, las Partes se someten expresamente a las leyes aplicables y al fuero de los Tribunales competentes en Estado de: Guerrero, renunciando a la jurisdicción de aquellos tribunales que pudiera corresponderles por razón de sus domicilios presentes o futuros o por cualquier otra causa.

UNA VEZ LEÍDO POR LAS PARTES, Y ENTERADAS ÉSTAS DEL ALCANCE LEGAL DEL MISMO, EL PRESENTE CONTRATO SE FIRMA DE CONFORMIDAD EN DOS TANTOS, EN LA CIUDAD DE: [REDACTED] EL DIA 15 DEL MES DE ABRIL DEL AÑO 2019.

EL PROMITENTE VENDEDOR

EL PROMITENTE COMPRADOR

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

"ELIMINADO CUATRO PALABRAS"

"ELIMINADO TRES PALABRAS"

TESTIGOS

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

"ELIMINADO TRES PALABRAS"

"ELIMINADO CUATRO PALABRAS"

Documental que la parte demandada **“ELIMINADO CUATRO PALABRAS”**, al dar contestación a la demanda objetó en los siguientes términos:

“...El documento privado será considerado como autentico cuando la certeza de las firmas se certifique o autorice por funcionarios de la (sic) fe pública que tengan competencia para hacer la certificación, ya que se trata de un documento privado que no tenemos la certeza que las firmas que se encuentran estampadas sean reales, por tal razón, desde este momento lo objeto en contenido y firma.”

Contrato que si bien fue objetado por la demandada **“ELIMINADO CUATRO PALABRAS”**, no existe prueba alguna que confirme la objeción genérica que hace, pues, es de explorado derecho, criterio unánime y reiterado de la doctrina judicial, que no basta mencionar que se objeta un documento privado, para que, se le reste valor probatorio, sino que, es necesario probar las causas o motivos en que se funde la objeción, atendiendo al contenido de los arábigos 251 y 269 del cuerpo de leyes en cita, que establecen la carga de las partes de probar sus afirmaciones, razón por la cual, la objetante debió ofrecer pruebas tendientes a justificar su dicho, para destruir el indicio que arroja el documento de mérito, sobre todo porque en dicho documento aparece la firma de la propia objetante, razón por la cual, le corresponde a ella acreditar las causas que invoca, sin que en la secuela procesal, haya destruido con ningún medio de prueba idóneo, el contenido del documento de referencia.

Sirve de apoyo al criterio sustentado por este juzgado, la jurisprudencia, de la novena época, con registro 178743, instancia

primera sala, materia civil, tesis: 1a./J. 4/2005, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, tomo XXI, abril de 2005, página 266, que textualmente dice:

“DOCUMENTOS PRIVADOS PROVENIENTES DE LAS PARTES. LA CARGA PROBATORIA DE LA OBJECIÓN DE FIRMA CORRESPONDE A QUIEN LA PLANTEA (LEGISLACIONES DE CHIAPAS Y PUEBLA, ESTA ÚLTIMA ANTES DE LA REFORMA PUBLICADA EL 14 DE SEPTIEMBRE DE 1998). En términos de lo dispuesto por los artículos 324 del Código de Procedimientos Civiles de Chiapas y 330 del Código de Procedimientos Civiles de Puebla, los documentos privados provenientes de las partes deben ser reconocidos expresa o tácitamente para que adquieran el valor probatorio que las propias legislaciones les otorgan. Ahora bien, esta Suprema Corte de Justicia de la Nación ha sostenido el criterio reiterado de que no basta decir que se objeta un documento privado para que éste carezca de valor probatorio, sino que es necesario probar las causas o motivos en que se funde la objeción. Debido a que en las legislaciones adjetivas en cuestión no se establece ninguna regla específica sobre la carga probatoria en la hipótesis apuntada, para saber a quién corresponde dicha carga de la prueba sobre la objeción formulada, deben atenderse los hechos en que se funde la misma, aplicándose las reglas genéricas establecidas en los artículos 289 del Código de Procedimientos Civiles de Chiapas y 263 del Código de Procedimientos Civiles de Puebla, en cuanto a que a cada parte corresponde probar los hechos de sus pretensiones. Por tanto, si la objeción de un documento privado proveniente de los interesados base de sus pretensiones se funda en la circunstancia de no haber suscrito el documento el objetante, a él corresponde la carga de la prueba. Dicho de otra forma, quien invoca una situación

jurídica está obligado a probar los hechos fundatorios en que aquélla descansa; por lo contrario, quien sólo quiere que las cosas se mantengan en el estado que existen en el momento en que se inicia el juicio, no tiene la carga de la prueba, pues desde el punto de vista racional y de la lógica es evidente que quien pretende innovar y cambiar una situación actual, debe soportar la carga de la prueba.”

Así también, resulta aplicable al caso, la jurisprudencia de la octava época, con registro 224789, materia civil común, tesis VI.2o. J/58, consultable en el Semanario Judicial de la Federación, tomo VI, segunda parte-1, julio-diciembre de 1990, página 347, que a la letra reza:

“DOCUMENTOS OBJETADOS POR EL PROPIO FIRMANTE. VALOR PROBATORIO DE LOS. En casos de objeción de documentos que aparecen firmados por el propio objetante, corresponde a éste acreditar la causa que invoque como fundamento de su objeción, y si no lo hace así dichos documentos merecen valor pleno.”

Es cierto que la demandada **“ELIMINADO CUATRO PALABRAS”**, objetó el multicitado contrato, argumentando que no existe la certeza de que las firmas que se encuentran plasmadas en el documento basal, sean reales, empero, tal aseveración deviene improcedente, puesto que, al dar contestación al hecho 1 de la demanda, referente al contrato de promesa de compraventa, dijo *“1.- A este hecho es totalmente cierto.”*; así también, al dar respuesta al hecho 2, aceptó la existencia de dicho contrato, agregando que se hizo la enajenación a plazos, en la que no se pactó una fecha exacta para cubrir el pago del inmueble; el hecho 3, acepta la cantidad pactada, pero que, tampoco se estipuló la fecha en que se tenía que escriturar el inmueble, ni se señaló día, para que, se llevara a cabo dicha firma.

Expresiones que constituyen una aceptación de haber celebrado el contrato de referencia, por lo que, se tiene como confesión expresa, a la cual, el juzgado le otorga valor probatorio, atento a lo dispuesto por el arábigo 349, del Código Procesal Civil del Estado, puesto que, la confesión puede efectuarse no solo a través de posiciones, sino también al contestar la demanda, como lo sustenta la tesis aislada, de la época séptima, con registro número 241944, Tercera Sala, consultable en el Semanario Judicial de la Federación, volumen 49, cuarta parte, materia civil, página 15, de rubro siguiente:

“CONFESION HECHA EN LA CONTESTACION, PRUEBA PLENA DE LA (LEGISLACION DEL ESTADO DE VERACRUZ). La confesión judicial del reo hecha en la contestación a la demanda admitiendo los hechos afirmados por el actor, tiene plena eficacia, según el artículo 320 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Veracruz.”

Con base en lo anterior, se declara improcedente la objeción de mérito.

En consecuencia, a la documental privada consistente en el contrato base de la acción, se le otorga eficacia probatoria, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 349, del Código Procesal Civil del Estado, aun cuando se trate de un documento privado que si bien fue objetado por la demandada **“ELIMINADO CUATRO PALABRAS”**, ésta se declaró improcedente por la falta de pruebas que la confirmen y reconocer haber celebrado dicho contrato; de ahí que, se tiene por admitido y surte sus efectos por haber sido reconocido expresamente al dar contestación al hecho 1, 2 y 3 de la demanda, siendo por tanto, dicho documento de fecha cierta.

Tiene sustento lo anterior, en la tesis aislada de la novena época, con registro 177619, materia civil, tesis I.12o.C.18

C, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, tomo XXII, agosto de 2005, página 1903, que dice:

“DOCUMENTOS PRIVADOS. ADQUIEREN FECHA CIERTA LOS PRESENTADOS Y RECONOCIDOS POR LAS PARTES EN JUICIO IDÓNEO. La extinta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la tesis de rubro: “DOCUMENTOS PRIVADOS, FECHA CIERTA DE LOS.”, visible en el Semanario Judicial de la Federación, tomo Cuarta Parte, XLIX, de la Sexta Época, página 48, sostuvo que solamente puede considerarse que los documentos privados tienen fecha cierta cuando han sido presentados a un Registro Público, o ante un funcionario en razón de su oficio, o a partir de la fecha de la muerte de cualquiera de sus firmantes. En ese tenor, debe considerarse que un documento privado adquiere fecha cierta cuando es presentado en juicio de otorgamiento y firma de escritura, es reconocido por las partes intervinientes en éste y en ese sentido se dicta el fallo respectivo, toda vez que el objeto del contradictorio es constatar que realmente se celebró el acto jurídico contenido en el documento privado sujeto al juicio y es a partir de esas hipótesis cuando se entiende celebrado el acto; pues con ello se busca que no se antedate cualquier documento en perjuicio de tercero quien, en todo caso, podría resentir un perjuicio más grave.”

En tal contexto, se tiene por reconocida la existencia de la celebración del contrato de promesa de compraventa basal, toda vez que las mismas partes lo reconocen, se trató de un contrato de compraventa a plazos, lo anterior, porque el numeral 1656⁶, del Código Civil del Estado, establece que aun cuando se le dé otra denominación, el negocio jurídico producirá los efectos que correspondan a su esencia y los que las partes desearon al

⁶ Artículo 1656.- Cualquiera que haya sido la denominación que los declarantes le hayan dado a un negocio jurídico, éste producirá los efectos que correspondan a su esencia y los que las partes desearon al celebrarlo.

celebrarlo; en consecuencia, se tiene por acreditado el primero de los elementos de la acción, concerniente a la existencia del contrato.

En cuanto al segundo de los elementos de la acción en estudio, consistente en el pago total del precio pactado en el mencionado contrato, la accionante **“ELIMINADO TRES PALABRAS”**, en el hecho 5 de su demanda, declara que, el precio definitivo de la compraventa, fue la cantidad de \$265,000.00 (doscientos sesenta y cinco mil pesos 00/100 moneda nacional); con la finalidad de cumplir con la obligación pactada, el quince de abril y nueve de mayo, respectivamente, de dos mil diecinueve, consignó a favor de la demandada, al número de cuenta **“ELIMINADO UNA PALABRA”**; del **“ELIMINADO SEIS PALABRAS”**; CTE: **“ELIMINADO CUATRO PALABRAS”**, dos depósitos, uno por la cifra de \$50,000.00 (cincuenta mil pesos 00/100 moneda nacional) y el segundo por \$45,000.00 (cuarenta y cinco mil pesos 00/100 moneda nacional), acreditando dichos depósitos con los voucher que acompaña a su escrito inicial de demanda; el ocho de mayo dos mil diecinueve, le entregó de manera personal y en efectivo a la demandada **“ELIMINADO CUATRO PALABRAS”**, la cantidad de \$5,000.00 (cinco mil pesos 00/100 moneda nacional), por el mismo concepto de pago, exhibiendo con su escrito de demanda, el recibo de dicha fecha, firmado del puño y letra de la demandada de referencia.

Al dar contestación al hecho 4, de la demanda, **“ELIMINADO CUATRO PALABRAS”**, aceptó que la ahora accionante **“ELIMINADO TRES PALABRAS”**, realizó a su favor pagos por la cantidad total de \$100,000.00 (cien mil pesos 00/100 moneda nacional), otorgándose a esta expresión el grado de confesión expresa, la que puede efectuarse no sólo a través de posiciones, sino también al contestar la demanda, como se sostiene en la tesis aislada, de la época séptima, con registro número 241944, Tercera Sala, consultable en el Semanario

Judicial de la Federación, volumen 49, cuarta parte, materia civil, página 15, transcrita con antelación, de contenido: “*CONFESION HECHA EN LA CONTESTACION, PRUEBA PLENA DE LA (LEGISLACION DEL ESTADO DE VERACRUZ)...*”; por lo que, ante tal reconocimiento, con fundamento en lo dispuesto por el precepto 349, del Código Procesal Civil del Estado, también se le concede eficacia probatoria, a los documentos descritos con antelación y que obran a foja 46 de la pieza en que se actúa, razón por la cual, se tiene por justificado el pago de \$100,000.00 (cien mil pesos 00/100 moneda nacional), por haber sido reconocido por ambas partes.

A efecto de dar cumplimiento con el pago total pactado por las partes, la accionante acompañó a su escrito de demanda, una ficha de depósito que ampara la cantidad de \$165,000.00 (ciento sesenta y cinco mil pesos 00/100 moneda nacional), expedida por **“ELIMINADO DOCE PALABRAS”**, de dos de mayo de dos mil veintidós, a la cuenta del Fondo Auxiliar para la Administración de Justicia del Estado, con referencia **“ELIMINADO CUATRO PALABRAS”**; cortándose al respecto, el recibo oficial FA-208473, en el que consta el nombre de la depositante: **“ELIMINADO TRES PALABRAS”**; concepto de ingreso: consignación de pago a favor de la demandada; lugar y fecha: **“ELIMINADO UNA PALABRA”** **“ELIMINADO UNA PALABRA”**, 02 mayo 2022; expediente 134/2022-2; cuenta bancaria **“ELIMINADO UNA PALABRA”** [BBVA]; importe \$165,0000.00 (ciento sesenta y cinco mil pesos 00/100 moneda nacional), recibo oficial que consta en copia al carbón con firmas autógrafas del juez y secretario de acuerdos, que conocen del presente asunto, en el que obran estampados los sellos en original, el cual, se encuentra glosado a foja 49 de la pieza en que se actúa; la referida ficha de depósito se encuentra respaldada por el recibo oficial descrito con antelación, al cual, por tener el carácter de documental pública se le otorga eficacia probatoria, por haber sido expedido por servidores públicos en pleno ejercicio

de sus funciones, de conformidad con el numeral 350, del Código Procesal Civil del Estado, teniéndose como un documento apto y suficiente para demostrar que la accionante **“ELIMINADO TRES PALABRAS”**, realizó el pago complementario por la cifra ahí mencionada.

En virtud de lo anterior, se tiene por acreditado el segundo de los elementos de la acción que nos ocupa.

En relación al tercer elemento, consistente en que el vendedor se reúse a otorgar la escritura pública correspondiente, la accionante **“ELIMINADO TRES PALABRAS”**, señala en el hecho 5, que la demandada **“ELIMINADO CUATRO PALABRAS”**, se ha negado a otorgar la firma de mérito, pues, llegada la fecha pactada no se presentó a la notaria con la finalidad de dar debida forma a dicho contrato basal y ante su inasistencia, la promovente se comunicó de manera telefónica con la ahora demandada, quien le expresó que por diversas cuestiones no se había presentado, fijándose nuevamente fecha, para que, la demandada se presentara a firmar y diera cumplimiento a las cláusulas de dicho contrato, sin que de nueva cuenta asistiera y ante su negativa de firmar, siempre inventaba excusas para no comparecer y evitar que la promovente le cubriera el pago restante; que por cuestiones relacionadas a la pandemia del Covid19, le fue complicado por un año completo ver a la demandada, sin embargo, en el dos mil veintiuno, retomaron los planes para celebrar el contrato ante el notario público, empero, por diversas circunstancias, no se concretó dicha firma, rehusándose la demandada **“ELIMINADO CUATRO PALABRAS”**, a firmar la escritura correspondiente; por su parte, la demandada al dar respuesta a ese punto, argumentó que la actora tenía conocimiento que tenía problemas, pues, en su acta de matrimonio aparecía casada, al igual, que la escritura pública de su propiedad, en los generales aparecía como casada, por lo que, había problemas para que, le pudiera otorgar la venta, ya

que, necesitaba la firma de su esposo, aclarando que estaba divorciada, pero, que no se han hecho las anotaciones correspondientes, por ello, no fue posible otorgar la firma, de lo cual, la accionante tenía conocimiento y decidió darle tiempo.

En ese tenor, tendente a acreditar tal negativa, la accionante ofreció la prueba confesional con cargo a la demandada **“ELIMINADO CUATRO PALABRAS”**, recepcionada en la audiencia de veintiséis de octubre de dos mil veintidós, al tenor de las posiciones que enseguida se transcriben:

“1.- QUE DIGA LA ABSOLVENTE QUE ES CIERTO, COMO LO ES, QUE CONOCE A SU ARTICULANTE.

R= *Que sí;*

2.- QUE DIGA LA ABSOLVENTE QUE ES CIERTO, COMO LO ES, QUE FIRMAMOS EL CONTRATO MATERIA DE LA LITIS, AL QUE DENOMINAMOS: “CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA”.

R= *Que sí, agrega: es un contrato amistoso entre la maestra y yo;*

3.- QUE DIGA LA ABSOLVENTE QUE ES CIERTO, COMO LO ES, QUE SE NIEGA A CUMPLIR CON DICHO CONTRATO.

R= *Que sí, agrega: es un contrato que no fue firmado ante una autoridad por lo tanto no tiene validez;*

4.- QUE DIGA LA ABSOLVENTE QUE ES CIERTO, COMO LO ES, QUE SU ARTICULANTE YA CUMPLIÓ CON LAS OBLIGACIONES A QUE SE CONTRAJÓ EN LA FIRMA DEL CONTRATO.

R= *Que No, agrega: no cumplió porque en el contrato no especifica que la señora Esther rentaría la casa y todo este tiempo la ha estado rentando;*

5.- QUE DIGA LA ABSOLVENTE QUE ES CIERTO, COMO LO ES, QUE CUANDO SE FIRMÓ EL CONTRATO DENOMINADO “CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA,” HABÍA TESTIGOS.

R= *Que sí;*

6.- QUE DIGA LA ABSOLVENTE QUE ES CIERTO, COMO LO ES, QUE QUIENES PRESENCIARON LA CELEBRACIÓN DE DICHO CONTRATO, FUERON LAS C. **“ELIMINADO TRES PALABRAS”** Y **“ELIMINADO CUATRO PALABRAS”**.

R= Que sí.”

Probanza que en términos del numeral 349, del Código Procesal Civil del Estado, se le concede eficacia probatoria, toda vez que, la demandada de referencia, reconoce que se ha negado a cumplir con lo establecido en dicho contrato, por lo que, se confirma lo aseverado por la accionante en el sentido de que la demandada se ha negado a otorgar la escritura de propiedad correspondiente.

De igual manera, la enjuiciante ofertó la prueba de declaración de parte con cargo a la demandada **“ELIMINADO CUATRO PALABRAS”**, quien a preguntas formuladas verbal y directamente por el abogado patrono de la parte oferente, la declarante contestó:

*“a la pregunta **uno**, contestó: conozco a la señora **“ELIMINADO TRES PALABRAS”**, porque es esposa del profesor **“ELIMINADO UNA PALABRA”**, y él era amigo de mi papá **“ELIMINADO TRES PALABRAS”**, ya fallecido, por eso conozco a la maestra **“ELIMINADO UNA PALABRA”**; a la pregunta **dos**, contestó: el contrato denominado contrato de promesa de compraventa se firmó en el mes de abril de dos mil dieciocho; a la pregunta **tres**, contestó: el objetivo de la celebración de ese contrato, en un principio se firmó, le dieron seguimiento, fueron a la notaría, ahí les explicaron que no podía dar esa venta porque ahí aparezco como casada, explique que mi estado civil actual era divorciada, en ese divorcio no hubo una liquidación de bienes, por esa razón que ambos firmáramos esa compraventa, tanto mi exmarido como yo, inicié un juicio de liquidación de*

bienes para poder venderle el inmueble a la señora **“ELIMINADO UNA PALABRA”**, juicio que no se concluyó por la pandemia y porque no se encontró al señor **“ELIMINADO DOS PALABRAS”** en su domicilio; le informé a la señora **“ELIMINADO UNA PALABRA”** sobre ese juicio, ella quedó en esperar a que concluyera, pero llega un momento en que ella me exige la firma de una escritura sin que firme mi exmarido, le expliqué que no le puedo vender porque solamente el cincuenta por ciento de la propiedad es mía, por tal motivo no puedo firmarle una escritura; a la pregunta **cuatro**, **contestó:** que firmé el contrato de compraventa, porque en ese momento yo no sabía que el apareciera yo como casada en la escritura iba a ser un impedimento para realizar la compraventa, ya que yo compré el terreno en mil novecientos noventa y tres, pero escrituré en mil novecientos noventa y ocho, cuando ya yo estaba casada, por eso en la escritura aparece casada, por que ya en ese tiempo ese era mi estado civil.”

A dicha probanza de conformidad con lo previsto en el artículo 349, del Código Procesal Civil del Estado, se le concede eficacia probatoria, en virtud de que, de las respuestas dadas a las preguntas formuladas, se advierte que, la demandada trata de justificar el porque no ha firmado la escritura, amparándose en que en la Notaria le dijeron que no podía vender porque había estado casada y por ende, la propiedad no era de ella, afirmaciones que no hacen más que demostrar que se ha negado a firmar la escritura a la que se obligó hacer, pues, no están demostradas las circunstancias que invoca.

Dentro de las pruebas ofrecidas y admitidas a la accionante **“ELIMINADO TRES PALABRAS”**, está el contenido que se encuentra en el dispositivo de almacenamiento (USB), que contiene una videograbación –conversación- entre la actora y la demandada, que se acompañó al escrito inicial de demanda,

probanza que fue desahogada en la audiencia de veintiséis de octubre de dos mil veintidós, dando fe la secretaria actuante de su contenido en los siguientes términos:

“este vaya a firmar o que esto, es un documento legal no murió usted gracias a dios, entonces usted puede decirles a sus hijas sabes que yo di mi palabra ahí está el documento que yo firme por una cantidad que me dieron desde hace casi tres años ya entonces yo digo maestra usted tiene sus derechos y yo tengo los míos, usted los va a hacer valer y yo también pero usted va a ser valer un documento o sea ante la autoridad usted firmó maestra, enseguida se escucha otra voz de mujer muy baja que no se logra distinguir lo que dice; al hacer uso el personal actuante de unos audífonos, se logra escuchar que esta segunda voz dice adelante la primera voz dice adelante que maestra la segunda voz dice adelante si usted quiere irse a lo legal porque ellas no creo que dejen la propiedad, la primer voz dice ellas te hubieran dado el dinero al principio como la propiedad pero una de ellas firmó al principio está atestiguando la segunda voz dice: sí, sí está de testigo pero, la primera voz dice: osea que su palabra no vale maestra, la segunda voz dice: la posesión ahora es de ellas, la primera voz dice: pero cómo la posesión, la segunda voz dice: sí la sucesión de derechos, la primera voz dice: la posesión la tengo yo, la segunda voz dice: legalmente no maestra; la primera voz dice: legalmente yo tengo la casa; la segunda voz dice: legalmente no, usted no tiene lo que falta, la firma; la primera voz le dice: pero si tengo que le di el dinero; la segunda voz dice: sí pero eso no cubre la cantidad; la primera voz dice: no, pero se lo cubro cuándo ya estén las escrituras, ya se lo puedo cubrir porque ya están las escrituras, promocioné todo maestra, porque usted no pudo;

la segunda voz dice: sí, sí no pude en su momento, se le explicó ya ve como sucedió todo; la primera voz dice: pero ahora fíjese se arregló ya lo tiene el notario, ya tengo la fecha para la firma entonces maestra no nos desgastemos usted y yo ya estamos grandes maestra; la segunda voz dice: sí, la primera voz dice: no nos desgastemos cumpla su palabra yo cumplo la mía en darle el dinero y usted en firmar como debe ser esta un documento pero no somos niñas lo que usted me está haciendo no esta bien, no es legal no se alcanza a escuchar lo que dice la segunda voz, se escucha mucho ruido, en seguida la primera voz dice: yo de verdad lamento que pudiéramos llegar a otros extremos porque pues no se maestra qué pretenda, osea yo con mis hijos, mis cosas yo mando, si yo me hecho un compromiso yo cumplo y decirle mira no me morí este es un compromiso que yo tengo lo tengo firmado no le van a caer mal los ciento sesenta y cinco mil pesos que yo le debo, en seguida se oye la segunda voz que dice: no maestra la casa no vale eso, la primera voz dice: ah eso en su momento usted me la vendió, no se logra escuchar lo que dice la segunda voz, la primera dice: entonces es por ahí maestra, en seguida se escucha la segunda voz que dice: ya le expliqué que fue lo que me pasó y este ellas no van a vender, la segunda voz dice: no, la que me está vendiendo es usted no ellas, la segunda voz dice: pero yo ya no soy, la primera voz dice: pero usted no pudo haber hecho porque esta esto maestra, la segunda voz dice: es una sucesión de derechos, la primera voz dice: y cómo si no tiene usted la posesión de la casa, la segunda voz dice: no maestra, usted también incurrió en cosas que no debió haber hecho, la primera voz dice: como en qué, la segunda voz dice: porque no era la dueña

de la casa, la primera voz dice: pero bueno eso, en seguida se escucha la segunda voz que dice: si usted quiere que nos vayamos a lo legal adelante, la primera voz dice: yo quiero que me firme maestra y le doy el dinero, la segunda voz dice: no le firmo, la primera voz dice: por que no?, la segunda voz le dice: ya le expliqué, la primera voz dice: eso que me está diciendo maestra es de niñas como ya le di a mi hija si yo ya había vendido con la maestra si ya nada mas era cuestión de la escritura que me diera el resto se escucha la segunda voz que dice: no estaba arreglado lo de la escritura ya le expliqué por qué tuve que hacer eso, la primera voz dice: por eso pero no se murió, tiene el documento firmado conmigo, tiene su palabra empeñada maestra, se escucha la segunda voz si pero en el documento dice que si yo incumplo cobro el diez por ciento de la cantidad que estuviera, y usted tampoco incumplió porque usted estuvo rentando la casa; la primera voz dice: ah pero a mí me dio la posesión usted, la segunda voz dice: le firmé para darle la posesión, la primera voz dice: el documento usted me dio las llaves yo no me fui a meter a la fuerza usted estaba confiada en que yo iba a arreglar las escrituras maestra ya al finalizar porque usted no pudo y aquí está que si se arregló gracias a dios y a todas las gestiones que yo hice, se escucha la segunda voz que dice: usted dijo que iba a correr los riesgos sino se podía yo ya le había explicado que no se había podido con la firma del señor porque todo lo detonó lo que decía la escritura pasada, eso fue lo que detonó que no se hiciera en su momento a venta de la casa y de ahí se atoró y se atoró, la primera voz dice: si pues pero gracias a dios lo logré ya está hecha la escritura ya la pagué, la segunda voz le dice: pero le vuelvo a repetir lo

que yo hice; la primera voz dice: pues si pero no se murió maestra y primero está el documento que firmó conmigo y después lo que les haya dado a sus hijas como se los haya dado, porque fíjese entonces ellas si pueden vender porque son las dueñas y usted no sería cuestión de verlo con un abogado, la segunda voz dice: exacto, la primera voz dice: eso es muy infantil maestra ya no maestra ahora mis hijas, como y el documento que está como queda, la segunda voz dice: pues eso tenemos que consultar, la primera voz dice: pues si pero yo no la voy a andar venadeando maestra para que hable con usted, usted no me da la cara, usted debió haberme hablado maestra mire pasa esto y esto, estoy como estúpida ahorita ya pagué todo el dinero con el notario pagué lo de las escrituras, pagué lo de los derechos, pagué el impuesto, todo lo he estado pagando yo , la segunda voz dice: usted no me consultó nada, usted dijo que iba a hacer un borrador de las escrituras, la primera voz dice: no, no maestra si estábamos con lo de las escrituras, no que con un borrador, la segunda voz dice: así dice el mensaje, la primera voz dice: si, pero para los datos pero la escritura ya está, la segunda voz dice: no, pero no lo mandó ahorita, la primera voz dice, no mandé qué?, el último mensaje que leí que usted iba a hacer un borrador usted, le dije si, está bien, enterada, no sé en qué mes fue eso, la primera voz dice: oiga maestra pero no era el objetivo hacer la escritura?, la segunda voz dice: sí, la primera voz dice: ah! Pues ya está, la segunda voz dice: eso habíamos acordado que iba a hacer la escritura, la primera voz dice: ya está la escritura con borrador o sin borrador ya cayó con el notario y el notario ya la hizo; la segunda voz dice: si le estoy explicando lo que sucedió, lo que pasó, la primera voz dice:

sí y yo le entiendo pero también debe entender que tiene un documento firmado antes de todo movimiento que haya hecho con sus hijas, un documento firmado conmigo que lo hizo usted, usted hizo el contrato, usted lo elaboró, acuérdesse, la segunda voz dice: sí sin lograr entender la siguiente palabra, la primera voz dice: yo no le cambié ni una coma, ni un punto, nada, así como usted lo hizo así yo lo firmé, lo firmó mi testigo y lo firmó su testigo que es su hija, entonces su hija tampoco es menor de edad, entonces su hija pues debe también decirle no, no me morí hija tu sabes que está firmado el documento tu firmaste una compraventa, a segunda voz dice: si maestra hay que consultarlo sino no pues nos vamos a lo legal, la primera voz dice: pues sí, cuál sería lo legal, la segunda voz dice: pues usted me está diciendo, la primera voz dice: esto es lo legal que usted me firme las escrituras ante un notario, la segunda voz dice: usted me está diciendo eso, que tenemos que consultar con un abogado que nos explique, la primera voz dice: o con el notario que también él le puede explicar porque eso que hizo usted debió haberlo hecho con el notario, llévele el papel notarial que hizo con sus hijas y él le va a decir qué cosa es lo que procede, quien llegó primero, se escucha mucho ruido, en seguida se escucha la segunda voz: eso es lo que tenemos que hacer, la primera voz dice: pues usted dígame para que lo que usted me diga yo proceda en consecuencia, la segunda voz dice: que quiere decir eso, la primera voz dice: ajá que lo que usted me diga, usted me dice, si maestra no le voy a firmar la escritura pues yo voy a proceder en consecuencia, voy a buscar la forma de que yo tenga lo que yo pensé que con ese contrato iba a tener, y que con ese anticipo y ahora con la

totalidad iba a tener la casa o el terreno como le quiera llamar y si usted firma pues el dinero yo lo tengo se lo doy ante el notario los ciento sesenta y cinco mil pesos que son el resto, usted firma y ya que ahí todavía yo arriesgo mucho porque está la escritura aquí pero no está todavía registrada, hasta que tenga la firma de usted y ahorita ya se van las gentes que estaban ahora son nuevas porque es nuevo gobierno con nuevas reglas, con nuevas restricciones que puedan tener sin embargo fíjese maestra, fíjese todo lo que yo estoy arreglando, usted no se ha puesto a pensar eso desde un principio arriesgué todo yo porque desde un principio debí haber ido con el notario y debimos haber hecho todo ante el notario sin embargo yo le di el dinero, usted hizo el contrato yo creí en usted como probablemente usted también creyó que yo le iba a pagar el dinero yo lo tengo a mi no me va a andar venadeando buscando para que yo le pague el dinero se escucha la segunda voz que dice: es el efectivo, la primera voz dice: si, en efectivo yo se lo llevo ante el notario ahí lo cuenta usted o se lo transfiero le llevo la ficha como usted me indique pero a mí no me va a andar buscando ni me va a andar mandando mensaje o tratando de localizar para que yo le pague maestra yo ya estoy grande ya se lo que hago por eso le digo es importante que usted me diga que no me haga perder más mi tiempo y mi dinero porque ahorita yo ya pagué todo, todo esta pagado, tengo me dio recibos el notario de todos los pagos los tengo, pagué el avalúo todo lo que requerí el licenciado, el notario se lo dí, yo siento así maestra de verdad que no es justo lo que me quiere hacer no es justo porque yo no me he portado mal en ningún momento e dije yo que no le iba a pagarme, yo agarre la rienda del asunto que debió haberlo

arreglado usted sin embargo lo hice yo y me estoy arriesgando como le vuelvo a repetir porque todavía no está registrada, está ante el notario no está registrada ante el registro, yo siento maestra que yo no me merezco esto, yo la he andado buscando siempre la he andado buscando no me contesta los mensajes, no me contesta los recados, no me contesta nada entonces pues no maestra, se escucha la segunda voz dice: ahorita porque sucedió eso, si le he contestado en algunas ocasiones, si le he tomado las llamadas, también hemos hablado, hemos platicado, la primera voz dice: pues valórelo maestra, la segunda voz dice: ahorita porque sucedió esto, la primera voz dice: porque bien dicen que es mejor un mal que arreglo que un brillante algo así, mejor un mal arreglo o un pleito mejor, pelear no creo que sea bueno porque nos vamos a desgastar y nos vamos a desgastar en todos los aspectos físicamente, emocionalmente y también económicamente porque ahí va para los licenciados, la segunda voz dice: sí, se escucha nuevamente la primera voz que dice: y usted mejor que nadie y yo sabemos que ellos se van con cinco, diez mil, quince mil, cada vez de que te van a hacer alguna gestión ahí va a ir el dinero maestra, se escucha la segunda voz que dice: sí, hay un silencio, enseguida se escucha mañana abren las notarías verdad, la primera voz dice: si pero medio día, se escucha la segunda voz decir: medio día, la primera voz dice: y es con el notario ahí donde fuimos pues, ahí con él llegué porque él ya tenía el antecedente es el de Maya, la segunda voz dice: el de Maya, sí me acuerdo, que fuimos a verlo, la primera voz dice: pues si quiere vamos o vaya usted para que vea que es real, osea maestra usted no es una niña, usted va a firmar y

le voy a dar el dinero ahí, le voy a dar el dinero antes de que firme ahí, lleve a alguien que lo cuente ahí va a estar el dinero, se escucha la segunda voz que dice: sí pero ahorita lo que me interesa es lo que yo firmé eso es lo que estoy, se escucha la primera voz que dice: pero pues eso no procede además de que es con sus hijas pues sus hijas no hay ningún problema y aunque fuera con otra persona lo primero es la fecha de nosotras pero como usted quiera maestra yo de verdad voy a lamentar en todos los aspectos el desgastarme y el gastar más pero debe haber una respuesta, alguien nos debe dar una respuesta, o me va a dar una respuesta a mí, a mí me va a dar una respuesta porque por eso están las leyes, no, a lo mejor a largo plazo y se va a hacer que pudiéramos arreglarlo el martes y ya mi hijo no está aquí, mi hijo va a venir, lo cité porque se acuerda que yo le había dicho que era de él, para él pues, entonces mi hijo va a venir ya me confirmó que sí y pues por eso me urgía localizarla porque pues bueno es el martes entonces, no va a hacer de un día para otro, desde cuando yo estoy buscándola, le he mandado mensajes y le puse papelito ahí y pues le he pedido a dios todo esto de verdad yo no he obrado mal, de verdad maestra el dinero está yo lo metí al banco y ahí lo tengo, un peso no he sacado maestra porque yo decía en cualquier momento esto se va a arreglar de la escritura y voy a tener que pagar no yo voy a andar pidiendo prestado maestra para pagar una cosa y pues usted sabe maestra que vamos a hacer, se escucha la segunda voz decir: pues mañana voy a ir a ver al notario el de Maya, trabaja medio día verdad, la primera voz dice: sí si quiere que yo vaya yo voy con gusto que nos diga o como usted me indique, la segunda voz dice: que nos diga

que nos explique, la primera voz dice: sí, la segunda voz dice: si porque pues mi hijas me dijeron claro ellas no quieren vender, la primera voz dice: pero pues la casa es de usted, no es de ellas es como lo de mi hijo yo le estoy poniendo un candado a esto de él también porque no al ratito uno no sabe, se casan con personas que a lo mejor no tienen buenos sentimientos y a lo mejor ellos sí, pero bueno, cada quien no maestra, pero pienso que los hijos pues mientras sean las cosas de uno deben de respetar y sobre todo que hay un documento si quiere usted mañana vamos y que nos explique el abogado, bueno, es el notario para no estar gastando con otro consulta, se escucha la segunda voz decir: pues sí, él fue el que nos orientó desde un principio, a qué hora está bien, la primera voz dice: a la hora que usted me diga, ellos creo abren después de las diez, que fuéramos a la una, o a las doce, porque cierran temprano, a las dos creo, la segunda voz dice: sí luego también se les junta mucha gente, la primera voz dice: a la hora que usted me diga maestra, la segunda voz dice: a las doce está bien, la primera voz dice: a las doce, entonces nos veríamos allá, la segunda voz dice: sí ahí con el notario, la primera voz dice: sí pues usted lleve sus papeles yo llevo los míos de hecho yo ya no tengo nada porque todo lo tiene él en original, la segunda voz dice: sí, pues usted dice ya le avanzó, la primera voz dice: ya está, ya está pues, no sé si mañana la tenga pero la cita es para el martes, la segunda voz dice: sí ya ellos programan, tienen programado ahí eso no se puede cambiar, se escucha mucho ruido como de una motocicleta, la primera voz dice: pues entonces mañana maestra y ya pues quedaríamos lo que nos diga el notario y lo que decida usted porque aquí lo que usted decida maestra, la

segunda voz dice: sí así es, sigue el ruido como de motocicleta, pues si maestra entonces así le hacemos, la primera voz dice: mañana, la segunda voz dice: mañana platicar con el notario y pues si, y pues yo también me gustaría terminar de una manera pues satisfecha para ambas, la primera voz dice: correcta como debe ser, si maestra yo le agradezco, la segunda voz dice: le batallamos mucho ya con esto nos desgastamos tanto tiempo pues entonces platicamos mañana, la primera voz dice: mañana a las doce ahí en Maya, la segunda voz dice: platicamos, la primera voz dice: si maestra, muchas gracias, bye.”

Probanza a la cual, de conformidad con lo dispuesto por el arábigo 349, del Código Procesal Civil del Estado, no se le concede eficacia probatoria, dado que, la conversación contenida en el mencionado dispositivo de almacenamiento (USB) y que fue transcrita en la mencionada audiencia, en ningún momento se identificó de quiénes eran las voces de las personas que conversaban, sin saber a quién correspondía “la primera voz” y “la segunda voz”, dado que, en la audiencia de mérito no se especificó a quien pertenecía esa primera y segunda voz; es decir, no existe certeza jurídica para concluir que esas voces corresponden a las partes contendientes, aun cuando se extraiga un tema relativo a la escrituración de inmueble, ya que, en ningún momento se les preguntó si reconocían o no como suyas las mencionadas voces; aunado a que, al dar contestación a la demanda en el hecho 5, refiere que la memoria con la cual, se le corrió traslado en la que se le informó que existían informes y pruebas, al analizarla se encontraba vacía, aseverando que esa situación la dejaba en estado de indefensión, es decir, al dar contestación a la demanda, tampoco reconoció haber establecido esa conversación con la accionante.

Es cierto que, la promovente **“ELIMINADO TRES PALABRAS”**, también ofreció las documentales consistentes en el avalúo fiscal con número de folio **“ELIMINADO UNA PALABRA”**, de trece de mayo de dos mil diecinueve, autorizado por la Coordinación General de Catastro Municipal de esta ciudad; los dos recibos de pago predial con folio **“ELIMINADO UNA PALABRA”** y **“ELIMINADO UNA PALABRA”**, respectivamente, ambos de veinticuatro de abril de dos mil diecinueve, expedidos por la Secretaria de Finanzas y Administración del Municipio de **“ELIMINADO CUATRO PALABRAS”**, **“ELIMINADO UNA PALABRA”**; el certificado de libertad de gravamen número **“ELIMINADO UNA PALABRA”**, de uno de mayo de dos mil diecinueve, expedido por el Director General del Registro Público de la Propiedad y Comercio del Estado, en el que consta que el inmueble ubicado en el lote 7, manzana 4, Fraccionamiento **“ELIMINADO DOS PALABRAS”** de esta ciudad, es propiedad de **“ELIMINADO CUATRO PALABRAS”** y el contrato privado de compraventa celebrado entre la demandada **“ELIMINADO CUATRO PALABRAS”** y **“ELIMINADO TRES PALABRAS”**, inscrito bajo el folio de derechos reales **“ELIMINADO UNA PALABRA”**, del Distrito de Hidalgo, de veinticuatro de febrero de mil novecientos noventa y ocho; documentales que la accionante acompañó a su escrito inicial de demanda y a las que se les concede eficacia probatoria, respecto a los datos ahí contenidos, ello, de conformidad con el numeral 350, del Código Procesal Civil del Estado, al satisfacer los requisitos previstos por el precepto 298 fracción II, del citado cuerpo de leyes, ya que, se encuentran expedidos por servidor público con facultades para ello, dentro de los límites de su competencia.

De igual forma, la accionante **“ELIMINADO TRES PALABRAS”**, ofreció la documental consistente en el engargolado de pasta azul, que contiene impresiones de conversaciones de la aplicación WhatsApp, en los que se aprecia

en la parte superior el nombre de **“ELIMINADO CUATRO PALABRAS”** y un número telefónico, probanza a la cual, de conformidad con lo dispuesto por los preceptos 272 y 349 del Código Procesal Civil del Estado, se le concede eficacia probatoria, toda vez que, al no haber sido objetadas y redargüidas de falsas esas impresiones, de conformidad con el numeral 303, del citado cuerpo de leyes, se entienden por admitidos y surten sus efectos como si hubieran sido expresamente reconocidos.

En tal contexto y una vez que han sido valoradas las pruebas en comento, se tiene por acreditado el tercero de los elementos de la acción en estudio.

Por otro lado, tenemos que, la demandada **“ELIMINADO CUATRO PALABRAS”**, al dar contestación a la demanda, opuso las excepciones siguientes:

“... a). –Opongo la excepción LA FALTA DE ACCIÓN Y DERECHO; Consistente en que la actora, no le asiste la razón y derecho para demandarme las prestaciones que indica en su demanda, por la improcedencia de las mismas.”

“... b). –Opongo la excepción SINE ACTIONE AGIS; Consistente en arrojar la carga de la prueba a la actora, respecto a sus afirmaciones, contradicciones, obligando al juzgador a examinar todos los hechos constitutivos de la acción.”

*c). –LA ESTABLECIDA POR EL ARTÍCULO 7, DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE GUERRERO: - Toda vez que la parte actora no ha procedido de buena fe y lealtad procesal, por lo que su señoría debe impedir, conductas ilícitas o dilatorias. En el caso que nos ocupa la C. **“ELIMINADO TRES PALABRAS”**, se conduce con falsedad con sus manifestaciones vertidas en su escrito de demanda, concernientes a oscurecer la imparcialidad y buen juicio. Su señoría*

al momento de dictar sentencia o resolver lo conducente debe ser conforme a derecho en la presente Litis; de acuerdo a lo manifestado por la parte demandada en el presente curso de contestación a la demanda.”

d). – LA QUE SE DERIVA DE LA EXCEPCIÓN GENÉRICA de la falta de acción que derive de todo lo manifestado en el presente escrito de contestación de demanda.”

Tendente a acreditar sus excepciones, la demandada **“ELIMINADO CUATRO PALABRAS”**, desahogó la prueba confesional con cargo a la accionante **“ELIMINADO TRES PALABRAS”**, recepcionada en la audiencia de veinticinco de noviembre de dos mil veintidós, al tenor de las posiciones que enseguida se transcriben:

“1.- QUE USTED CONOCE A SU ARTICULANTE.

R= Que Sí;

2.- QUE USTED RECONOCE QUE FIRMÓ UN CONTRATO DE PROMESA DE VENTA EN (SIC) 15 DE ABRIL DEL AÑO 2019.

R= Que Sí y agrega con la maestra Ma. Guadalupe;

3.- QUE USTED RECONOCE QUE EL CONTRATO FUE ENTRE LA ABSOLVENTE Y SU ARTICULANTE.

R= Que Sí;

4.- QUE USTED RECONOCE QUE EL CONTRATO QUE FIRMARON ES PRIVADO.

R= Que Sí;

5.- QUE USTED RECONOCE QUE EN EL CONTRATO DE PROMESA DE VENTA SE REALIZÓ A PLAZOS.

R= Que Sí y agrega: a la firma del contrato pague cien mil pesos y el resto cuando firmara las escrituras;

6.- QUE USTED RECONOCE QUE LA PROMESA DE VENTA FUE POR TIEMPO INDEFINIDO.

R= Que No;

7.- QUE USTED RECONOCE QUE LA FECHA DE ESCRITURACIÓN SERÍA AL TERMINAR DE CUBRIR EL PAGO.

R= Que No y agrega: ella la maestra “ELIMINADO DOS PALABRA” *convino conmigo en que le hiciéramos las escrituras, ella iba a hacer las escrituras las iba a tramitar pero no lo hizo y me dijo que si podía hacer el trámite yo, y yo le dije que sí y fui a ver al notario y el notario elaboró las escrituras y yo le notifique que ya estaban elaboradas que fuéramos a firmar para que le hiciera entrega del resto del dinero de los ciento sesenta y cinco mil pesos restantes y ella dijo que si iba a ir que se iba a presentar y ya no se presentó a la firma por lo cual yo le deposite los ciento sesenta y cinco mil restantes al Fondo Auxiliar lo cual esta en recibo en el expediente de este juicio porque ella me argumentó posteriormente que la casa ya no la vendía;*

9.- QUE USTED RECONOCE QUE, AL MOMENTO DE HACER EL CONTRATO, PROMETIÓ ESPERAR A QUE TERMINARA SU SITUACIÓN DE DIVORCIO DE SU ARTICULANTE.

R= Que No y agrega: ella en ningún momento dijo que tenía problemas para vender si no yo no hubiera aceptado, prueba de ello que en el contrato que elaboró textualmente la señora “ELIMINADO TRES PALABRAS” *no mencionó ninguna cláusula referente a su divorcio al contrario dijo que nos íbamos a presentar con el notario para la elaboración de las escrituras;*

15.- QUE USTED ESTA DE ACUERDO EN RECIBIR EL DEPOSITO REALIZADO POR SU ARTICULANTE.

R= Que No y agrega: porque ella recibió el dinero que me pidió de cien mil pesos a la firma del contrato y en la actualidad transcurridos tres años seis meses ella no tuvo una intención ni de regresarme el dinero ni de llegar a un acuerdo, puesto que nunca me contestaba los mensajes ni mucho menos me abría la puerta de su casa y si ahora los depositó los cien mil pesos que menciona es porque esta demandada y se está llevando este juicio para que la autoridad correspondiente intervenga en la solución de este problema.”

Prueba confesional, que no beneficia a la demandada y oferente, dado que, la absolvente refiere que, **“ELIMINADO CUATRO PALABRAS”**, no mencionó que tenía problemas para vender, prueba de ello, es que en el contrato basal no se menciona ninguna cláusula referente al divorcio; en consecuencia, esta probanza no beneficia a la demandada, sino por el contrario le perjudica, por lo que, en términos del numeral 349, del Código Procesal Civil del Estado, no se le concede eficacia probatoria, al aportar información que evidencia que la enjuiciada celebró un contrato de compraventa de un inmueble, que no ha querido firmar la correspondiente escritura notarial.

De igual manera, la enjuiciada ofertó la prueba de declaración de parte con cargo a la accionante, de la cual, se desistió en la audiencia de veinticinco de noviembre de dos mil veintidós.

No pasa desapercibido para el juez de los autos, que la demandada **“ELIMINADO CUATRO PALABRAS”**, acompañó a su escrito de demanda, copia certificada de su acta de matrimonio **“ELIMINADO UNA PALABRA”**, de cuatro de marzo de mil novecientos noventa y seis, así como copias fotostáticas simples de la sentencia definitiva de veinte de agosto de mil novecientos

noventa y nueve, dictada en el expediente 422/98, relativo al juicio de divorcio necesario, promovido por **“ELIMINADO TRES PALABRAS”**, en contra de **“ELIMINADO CUATRO PALABRAS”**, probanzas que no obstante de no haber sido ofrecidas como prueba en la etapa correspondiente, de conformidad con el numeral 273 fracción II, del Código Procesal Civil del Estado, atendiendo al principio de exhaustividad de las sentencias, dichas probanzas son analizadas y valoradas por el juzgador; la primera de ellas, por tratarse de un documento público, en términos del arábigo 350, de la codificación en cita, se le otorga valor probatorio, respecto de lo ahí asentado; en relación a las copias fotostáticas simples descritas en líneas anteriores, con fundamento en lo dispuesto por el arábigo 349, del cuerpo de leyes en cita, pese a tener valor probatorio no son aptos y eficaces para evidenciar que efectivamente el bien vendido, correspondía a la sociedad conyugal por el tiempo transcurrido entre la data de su celebración y terminación con la fecha en que vendió el inmueble, que sumado a que esa circunstancia no es un hecho constitutivo que deba probarse por el actor, como ha sido criterio constante y reiterado por los tribunales que dictan jurisprudencia y que por ser demasiada ilustrativa, se cita la jurisprudencia de la octava época, con registro 206663, instancia tercera sala, materia civil, tesis 3a./J. 33/93, consultable en el Semanario Judicial de la Federación, núm. 72, diciembre de 1993, página 41, que la letra reza:

“ACCION DE OTORGAMIENTO DE ESCRITURA DE COMPRAVENTA. EL DERECHO DE PROPIEDAD DEL VENDEDOR RESPECTO DEL BIEN OBJETO MATERIA DEL CONTRATO NO ES UN HECHO CONSTITUTIVO QUE DEBA PROBARSE POR EL ACTOR. El derecho de propiedad del vendedor respecto del bien objeto materia del contrato informal de compraventa, no es un hecho constitutivo de la acción de otorgamiento de escritura que deba probar el actor, pues se trata de una condición de validez normal y

constante en esa clase de negocio jurídico cuya ausencia es excepcional y por lo tanto constituye un hecho impeditivo que debe ser afirmado y probado por quien tenga interés en ello. Al demandante únicamente le corresponde demostrar la existencia de la obligación y su exigibilidad, que son los hechos en que se funda esta acción.

De igual forma, obra constancia en la pieza en estudio, que la demandada **“ELIMINADO CUATRO PALABRAS”**, mediante escrito presentado el veinte de septiembre de dos mil veintidós, con folio **“ELIMINADO UNA PALABRA”**, que obra a foja 172 de autos, exhibió ficha de depósito expedida por la **“ELIMINADO CINCO PALABRAS”**, a favor del Fondo Auxiliar para la Administración de Justicia del Estado, que ampara la cantidad de \$100,000.00 (cien mil pesos 00/100 moneda nacional), expresando la demandada que, corresponde al dinero que recibió de la ahora accionante **“ELIMINADO TRES PALABRAS”**, como abono de un contrato de compraventa del inmueble ubicado en calle **“ELIMINADO TRES PALABRAS”** número **“ELIMINADO UNA PALABRA”**, colonia **“ELIMINADO DOS PALABRAS”** de esta ciudad, con una superficie de 126.70 metros cuadrados, que ampara el contrato de promesa de compraventa de quince de abril de dos mil diecinueve, motivo del presente juicio y por motivos de que no puede vender la totalidad del inmueble, porque su esposo se niega a otorgar la firma, devuelve el dinero que le ha entregado **“ELIMINADO TRES PALABRAS”**, ficha de la cual, se cortó el recibo oficial correspondiente. Con dicho depósito y lo externado en el escrito de mérito, se confirma aún más la existencia del multicitado contrato basal, así como también que la demandada sí suscribió el multicitado contrato; razón por la cual, a dicha confesión expresa y al documento en cita, se le otorga eficacia probatoria, en términos del arábigo 349, del Código Procesal Civil del Estado.

Analizadas y valoradas que han sido las pruebas aportadas por la demandada, el juzgador concluye que, devienen improcedentes las excepciones que opuso, toda vez que, la excepción de falta de acción y derecho, marcada con el inciso a), que hace consistir en que a la accionante no le asiste la razón y derecho para demandar las prestaciones que indica en su demanda, la cual, se analiza de manera conjunta con la excepción marcada con la letra d), que la hace consistir en *“LA QUE SE DERIVA DE LA EXCEPCIÓN GENÉRICA de la falta de acción que derive de todo lo manifestado en el presente juicio de contestación de demanda.”*; resultan impertinentes, dado que, de las pruebas desahogadas en el expediente en que se actúa, se arriba a la plena convicción que, de conformidad con el contrato basal, a la promovente **“ELIMINADO TRES PALABRAS”**, sí le asiste acción y derecho para demandar la acción proforma que nos ocupa, pues, el contrato que las firmantes denominaron *“CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE UN INMUEBLE”*, las ahora contendientes aceptan que se trata de un contrato de compraventa a plazos, del cual, han reconocido la existencia y firma de ese contrato, así como también quedó acreditado en autos, que se ha cubierto el precio total pactado y que la demandada se ha rehusado a otorgar la escritura de propiedad correspondiente, por ello, se ve en la necesidad de demandarla en el presente juicio; de ahí que, resulten totalmente improcedentes las excepciones en comento.

En relación a la excepción de sine actione agis, también deviene improcedente, porque no se trata de una excepción propiamente, sino es una defensa que hace valer y que no es otra cosa, que la simple negación del derecho ejercido, cuyo efecto jurídico, solamente puede consistir en el que generalmente produce la negación de la demanda, o sea, el de arrojar la carga de la prueba a la parte actora y el de obligar al juez a examinar todos los elementos constitutivos de la acción, tal y como se

realiza en el presente fallo; por lo que, el argumento de defensa opuesto por la parte demandada, resulta improcedente.

Al respecto, el Segundo Tribunal Colegiado del Sexto Circuito, emitió la tesis de jurisprudencia número VI. 2o. J/203, consultable en la página 62 de la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación 54, Junio de 1992, correspondiente a la Octava Época, misma que textualmente dice:

“SINE ACTIONE AGIS. La defensa de carencia de acción o sine actione agis, no constituye propiamente hablando una excepción, pues la excepción 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. Sine actione agis no es otra cosa que la simple negación del derecho ejercitado, cuyo efecto jurídico, solamente puede consistir en el que generalmente produce la negación de la demanda, o sea, el de arrojar la carga de la prueba al actor, y el de obligar al juez a examinar todos los elementos constitutivos de la acción.”

Referente a la tercera excepción, que dice se contempla en el artículo 7, del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Guerrero, que la hace consistir en el hecho de que la parte actora no ha procedido de buena fe y lealtad, tenemos que, de las constancias de autos, no se arriba a esa conclusión, dado que, no justificó, porque dice que, la accionante no ha procedido de buena fe y lealtad, ni acreditó los hechos en que hace consistir la deslealtad de la accionante; máxime que, no pasa desapercibido para el juzgador que, la misma excepcionista al objetar el documento basal, atacó el contenido y firma del contrato de promesa de compraventa basal, siendo que posteriormente reconoció su existencia y aceptó las obligaciones ahí pactadas, tan es así que, devolvió la cantidad que había recibido por

concepto de pago parcial del precio pactado, por ende, también se declara improcedente dicha excepción.

En relación a lo externado por la demandada **“ELIMINADO CUATRO PALABRAS”**, en el sentido de que, el contrato de promesa de compraventa base de la acción, no reúne los requisitos de ley, ya que, se trata de un documento privado, tal aseveración resulta parcialmente cierta, dado que, efectivamente se trata de un documento privado en el que se contiene de un acto informal, empero, es precisamente con la acción proforma con la que se pretende que dicho acto se formalice debidamente a efecto de que se colmen todos y cada uno de los elementos del negocio jurídico, previsto en el artículo 1593⁷, del Código Civil del Estado.

Ahora bien, en relación a la instrumental de actuaciones, admitida a la accionante **“ELIMINADO TRES PALABRAS”**, derivada del desahogo de las pruebas que obran en la pieza en estudio y que han sido citadas y valoradas, se obtiene que en la especie, quedaron satisfechos los requisitos necesarios para la procedencia de la acción de otorgamiento y firma de escritura, al justificarse que la parte actora en su carácter de compradora, realizó contrato privado de compraventa con **“ELIMINADO CUATRO PALABRAS”**, en calidad de vendedora, respecto del bien inmueble ubicado en calle **“ELIMINADO TRES PALABRAS”** número **“ELIMINADO UNA PALABRA”**, colonia **“ELIMINADO DOS PALABRAS”** de esta ciudad; estableciéndose como pago total, la cantidad de \$265,000.00 (doscientos sesenta y cinco mil pesos 00/100 moneda nacional), habiendo entregado a dicha reo civil, previo a esta demanda, la cifra de \$100,000.00 (cien mil pesos 00/100 moneda nacional), dinero que la demandada reconoció le fue entregado, además, con el curso inicial de demanda, la enjuiciante exhibió a favor de **“ELIMINADO**

⁷ Artículo 1593.- Son elementos del negocio jurídico: I. La capacidad de la parte que se obliga; II. El consentimiento, libre de vicios; y que se manifieste como lo establece la ley; III. Un objeto, motivo o fin lícito y suficientemente determinado; y IV. La forma que requiera la ley.

CUATRO PALABRAS", mediante ficha de depósito a través del Fondo Auxiliar para la Administración de Justicia del Estado, la cantidad restante de \$165,000.00 (ciento sesenta y cinco mil pesos 00/100 moneda nacional), con la cual, ha cubierto el cien por ciento del precio pactado, respecto del inmueble descrito con antelación, quedando justificado que la vendedora se ha rehusado a otorgar la escritura correspondiente, por ende, a dicha probanza este juzgado le concede eficacia probatoria, de conformidad con el numeral 349, del Código Procesal Civil del Estado.

En tal contexto, se arriba a la presunción legal y humana, que la parte actora probó los elementos de la acción ejercida, atendiendo al proceso de raciocino que ha realizado el juzgador, para concluir que, los hechos narrados por la accionante quedaron debidamente probados y que la demandada no justificó las excepciones opuestas; de ahí que, en términos de lo dispuesto por los numerales 335, 336 y 349 del Código Adjetivo Civil de la entidad, se le concede eficacia probatoria.

En ese orden de ideas, con los medios probatorios valorados en párrafos que anteceden, no cabe duda que se encuentran reunidos los elementos constitutivos de la acción proforma (otorgamiento y firma de escritura), ejercida por la accionante **"ELIMINADO TRES PALABRAS"**, en contra de **"ELIMINADO CUATRO PALABRAS"**, quien no justificó sus excepciones; en consecuencia, se condena a la demandada **"ELIMINADO CUATRO PALABRAS"**, a otorgar y firmar escritura pública de compraventa a favor de la promovente **"ELIMINADO TRES PALABRAS"**, respecto del bien inmueble ubicado en calle **"ELIMINADO TRES PALABRAS"** número **"ELIMINADO UNA PALABRA"**, colonia **"ELIMINADO DOS PALABRAS"** de esta ciudad, con las medidas y colindancias siguientes: al noroeste mide 7.00 metros y colinda con el lote 22; al sureste 18.10 metros y colinda con el lote 06; al suroeste 7.00 metros y colinda con la calle **"ELIMINADO DOS PALABRA"**; al noroeste 18.10 metros y

colinda con el lote 08; con una superficie de 126.70 metros cuadrados, lo que deberá hacer la demandada ante el Notario Público, que designe la parte actora.

Por otro lado, cabe decir que, una vez que ha sido declarada procedente la acción proforma ejercida por la accionante **“ELIMINADO TRES PALABRAS”**, el juez de los autos, ordena devolver a la demandada **“ELIMINADO CUATRO PALABRAS”**, la cantidad de \$100,000.00 (cien mil pesos 00/100 moneda nacional), que exhibió mediante ficha de depósito expedida por la **“ELIMINADO CINCO PALABRAS”**, a la cuenta del Fondo Auxiliar para la Administración de Justicia del Estado, cifra que expresa recibió de la accionante **“ELIMINADO TRES PALABRAS”**, como abono del precio pactado en el contrato de promesa de compraventa del inmueble ubicado en calle **“ELIMINADO TRES PALABRAS”** número **“ELIMINADO UNA PALABRA”**, colonia **“ELIMINADO DOS PALABRAS”** de esta ciudad; cantidad que queda a disposición de la demandada, por lo que, deberá girarse el oficio correspondiente al Presidente del Fondo Auxiliar para la Administración de Justicia del Estado, para que, ordene a quien corresponda, haga la devolución correspondiente a favor de la consignante **“ELIMINADO CUATRO PALABRAS”**.

V.- PLAZO PARA EL CUMPLIMIENTO DEL PRESENTE FALLO.

En este orden de ideas, se concede a la demandada **“ELIMINADO CUATRO PALABRAS”**, un plazo de cinco días hábiles, contados a partir del día siguiente a su requerimiento personal, una vez que cause ejecutoria la presente sentencia definitiva, para otorgar y firmar la escritura pública de compraventa a favor de la accionante **“ELIMINADO TRES PALABRAS”**, ante el Notario Público que designe la promovente; con el apercibimiento que de no hacerlo así, este juzgado lo hará

en su rebeldía, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 2188, del Código Civil del Estado.

VI.- COSTAS

Tomando en consideración que, la presente resolución es adversa a los intereses de la demandada **“ELIMINADO CUATRO PALABRAS”**, con fundamento en lo dispuesto por el arábigo 104, del Código Adjetivo Civil de la entidad, se le condena al pago de gastos y costas del juicio, como lo reclama la accionante en la prestación marcada con el número 3, del escrito de demanda, mismos que serán cuantificados en ejecución de sentencia.

Es aplicable al caso en lo conducente, la siguiente tesis, de la novena época, con registro 164816, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, tomo XXXI, abril de 2010, materia civil, tesis VI.2o.C.713 C, página 2718, que dice:

“COSTAS. PROCEDE SU CONDENACION SIEMPRE QUE NO SE OBTENGA RESOLUCIÓN FAVORABLE (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA). Conforme a los artículos 420 y 428 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Puebla, vigente a partir del 1o. de enero de 2005, la ley del enjuiciamiento civil para dicha entidad federativa prevé una hipótesis causativa de la condena al pago de costas judiciales, a saber: la basada en el hecho de que no se obtenga una resolución favorable, es decir, se funda en la pretensión fallida, o dicho de otra manera, es la consecuencia que la ley le confiere al proceso sin éxito; porque el precepto citado en segundo lugar, lo que dispone es la condena al pago de daños y perjuicios como sanción para el litigante que actúe con malicia, deslealtad o improbidad, la que

procederá con independencia de las multas y las costas, pues sobre el particular debe tenerse presente que son de distinta naturaleza las figuras jurídicas de costas y daños y perjuicios, ya que la primera de ellas responde a los gastos necesarios para iniciar, tramitar y concluir un juicio, mientras que los segundos son: los daños, la pérdida o menoscabo de bienes; y los perjuicios, la privación de bienes que un sujeto habría de tener y que deja de percibir; de ahí que la ley en comento se aleja de las concepciones de costas que tradicionalmente han sido seguidas en el sistema jurídico mexicano, en que se viene atendiendo como causa de éstas el vencimiento o la temeridad y la mala fe, para dar un contenido particular a la condena en costas con base en la no obtención de una resolución favorable o pretensión fallida, lo cual de suyo viene a ampliar la base causal de la condena en costas, que procederá siempre en contra de quien no obtiene una resolución favorable en lo principal, con independencia del motivo por el cual resultó desfavorable la decisión, pues en el hecho de no tener éxito en el juicio quedan incluidos los casos en los que el demandado obtiene una sentencia contraria por haberse declarado probados los hechos de la acción o acciones ejercidas -el demandado, en este caso, no ha obtenido resolución favorable-, como los supuestos en que el actor recibe un revés de su pretensión, en tanto que se dicta un fallo absolutorio por no comprobarse los hechos de la acción o acreditarse alguna excepción -no es favorable la resolución para el actor-, pero también quedan incluidos los casos de improcedencia de la acción o de la vía, ya que en ellos el actor tampoco ha obtenido una resolución favorable, esto es, su pretensión litigiosa fue, de cualquier manera fallida; de modo que la condena en costas acorde a la

citada legislación procesal no atiende propiamente a la sucumbencia o vencimiento de una de las partes o la temeridad y mala fe de las mismas, sino que basta la no obtención de una resolución favorable.”

VII.- NOTIFICACIÓN DEL FALLO.

Por tratarse la presente de una sentencia definitiva, en términos de los numerales 145 y 151 fracción V, del Código Procesal Civil del Estado, notifíquese personalmente a las partes la presente resolución, dentro del plazo de tres días que le sigan a su fecha, en el domicilio procesal que obra en autos.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en los artículos 140, 141, 142, 354, 355, 356, 357 y 359 del Código Procesal Civil del Estado, es de resolverse y se

RESUELVE:

PRIMERO.- Este juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto.

SEGUNDO.- La accionante **“ELIMINADO TRES PALABRAS”**, acreditó los elementos constitutivos de la acción proforma u otorgamiento y firma de escritura, que ejerció en contra de la demandada **“ELIMINADO CUATRO PALABRAS”**, quien no justificó sus excepciones; en consecuencia,

TERCERO.- Se condena a la demandada **“ELIMINADO CUATRO PALABRAS”**, a otorgar y firmar la escritura pública de compraventa a favor de la accionante **“ELIMINADO TRES PALABRAS”**, respecto del bien inmueble ubicado en calle **“ELIMINADO TRES PALABRAS”** número **“ELIMINADO UNA PALABRA”**, colonia **“ELIMINADO DOS PALABRAS”** de esta

ciudad, con las medidas y colindancias siguientes: al noroeste mide 7.00 metros y colinda con el lote 22; al sureste 18.10 metros y colinda con el lote 06; al suroeste 7.00 metros y colinda con la calle **“ELIMINADO DOS PALABRA”**; al noroeste 18.10 metros y colinda con el lote 08; con una superficie de 126.70 metros cuadrados.

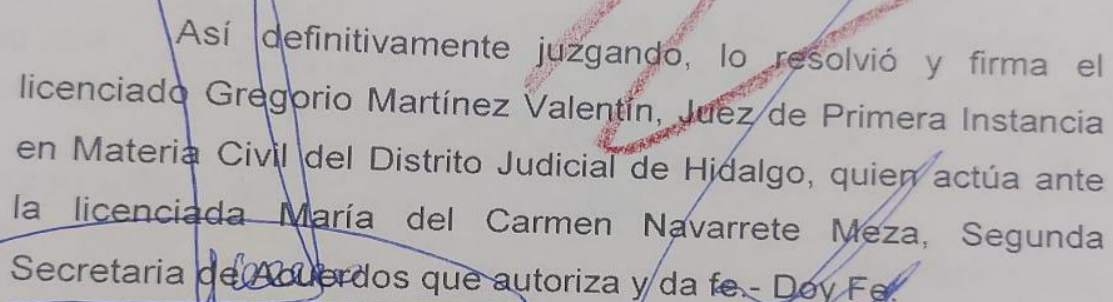
CUARTO.- Se concede a la demandada **“ELIMINADO CUATRO PALABRAS”**, un plazo de cinco días hábiles, contados a partir del día siguiente a su requerimiento personal, una vez que cause ejecutoria la presente sentencia definitiva, para otorgar y firmar escritura pública de compraventa a favor de la accionante, ante el Notario Público que designe la promovente; con el apercibimiento que de no hacerlo así, el juez de los autos, lo hará en su rebeldía, de conformidad con el artículo 2188, del Código Civil del Estado.

QUINTO.- Se condena a la demandada **“ELIMINADO CUATRO PALABRAS”**, al pago de gastos y costas del juicio.

SEXTO.- Se ordena devolver a la demandada **“ELIMINADO CUATRO PALABRAS”**, la cantidad de \$100,000.00 (cien mil pesos 00/100 moneda nacional), que exhibió mediante ficha de depósito expedida por la **“ELIMINADO CINCO PALABRAS”**, a la cuenta del Fondo Auxiliar para la Administración de Justicia del Estado, en términos de lo ordenado en el considerando respectivo.

SÉPTIMO.- Notifíquese personalmente a las partes la presente sentencia definitiva, en los términos establecidos en el considerando correspondiente y cúmplase.

Así definitivamente juzgando, lo resolvió y firma el licenciado Gregorio Martínez Valentín, Juez de Primera Instancia en Materia Civil del Distrito Judicial de Hidalgo, quien actúa ante la licenciada María del Carmen Navarrete Meza, Segunda Secretaria de Acuerdos que autoriza y da fe.- Doy Fe.



GMV/LBP/VGB.

**SENTENCIA DEFINITIVA QUE CAUSÓ
EJECUTORIA POR MINISTERIO DE LEY POR AUTO
DE VEINTE DE FEBRERO DE DOS MIL VEINTIDÓS.**