

**PODER JUDICIAL**

Cuernavaca, Morelos; a trece de agosto de dos mil veintiuno.

V I S T O S para resolver en definitiva los autos del expediente número 135/2020, relativo al juicio **SUMARIO CIVIL** sobre **OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA** promovido por ***** contra ***** e **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, radicado en la **Tercera Secretaría** de este Juzgado Noveno Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, y;

R E S U L T A N D O :

1.- Por escrito presentado en la Oficialía de Partes Común del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, el veintitrés de junio de dos mil veinte, y que por turno correspondió conocer a este Juzgado; compareció ***** demandando en la vía Sumaria Civil a ***** e **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, las siguientes prestaciones:

“A) De la demandada física *****

I.- **EL OTORGAMIENTO Y FIRMA de la Escritura Publico traslativa de dominio** que contenga el contrato de **COMPRAVENTA** que celebramos de fecha *****; que el suscrito ***** en mi carácter de **comprador** celebré con la señora ***** en su carácter de **vendedora**, respecto del bien inmueble consistente en el terreno y edificaciones existentes en el inmueble identificado como *****.

II.- El pago de los **derechos e impuesto** que conforme a la ley le corresponda a la parte vendedora conforma al contrato privado de compraventa de fecha *****; que celebró en su carácter de vendedora con el actor en su carácter de comprador.

III.- El pago de Gastos y Costas que el presente juicio origine.

B).- Del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos.

IV.- La Cancelación del Registro Folio Real Inmobiliario Número *****, y como consecuencia la inscripción del inmueble materia de la presente demanda a nombre del suscrito en un asiento registral que le corresponda.”.

Manifestó los hechos en los que sustenta sus pretensiones, invocó los preceptos legales que consideró aplicables al caso concreto y exhibió los documentos base de su acción.

2.- Por auto de tres de agosto de dos mil veinte, se admitió a trámite la demanda en la vía y forma propuesta, y se ordenó emplazar a juicio a la parte demandada para que dentro del plazo de **cinco días** contestara la demanda entablada en su contra, como lo dispone el diverso **605** fracción I del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, con el **apercibimiento** que en caso de no hacerlo las posteriores aún las de carácter personal se le harían por medio del **Boletín Judicial** que se edita en este Tribunal.

3.- En fecha veintiuno de octubre de dos mil veinte, se tuvo por autorizado como nuevo domicilio para emplazar a la demandada ***** , y toda vez que el domicilio se encontraba fuera de la jurisdicción de este Juzgado, se ordenó girara **atento exhorto al Juez Competente de Primera Instancia del Noveno Distrito Judicial con sede en Jiutepec, Morelos**, para que en auxilio de las labores de este Juzgado, ordenara a

**PODER JUDICIAL**

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL;
A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

quien correspondiera, emplazara a la demandada antes citada, en términos del auto de tres de agosto de dos mil veintiuno.

4.- El diez de noviembre de dos mil veinte, previo citatorio, la Actuaría adscrita a este Juzgado, procedió a emplazar al **e INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, y por auto de diecisiete de noviembre de dos mil veinte, se tuvo en tiempo y forma a la Licenciada **VANESSA GUADALUPE CORNEJO DE ITA**, en su carácter de Directora General del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, **dando contestación a la demanda entablada en su contra**, y con el escrito de contestación se ordenó dar vista a la parte actora, para que dentro del plazo legal de **tres días** manifestara lo que a su derecho correspondiera, **apercibida** que en caso de no hacerlo se le tendría por perdido el derecho para hacerlo valer con posterioridad; vista que se tuvo por desahogada por la parte actora, mediante auto de veintiséis de noviembre de dos mil veinte.

5. El día trece de noviembre de dos mil veinte, previo citatorio, el Actuario adscrito al Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia de Noveno Distrito Judicial del Estado de Morelos, procedió a emplazar al demandada *********, por conducto de *********, quien dijo ser hija de la persona buscada.

6.- Mediante auto de trece de abril de dos mil veintiuno, se tuvo por perdido el derecho de la demandada *********, para dar contestación a la demanda entablada en su contra, ordenando

hacerle a la misma las subsecuentes notificaciones, aún las de carácter personal por medio del **Boletín Judicial** que edita este Tribunal Superior de Justicia del Estado de Morelos; y por permitirlo el estado procesal que guardaba el presente juicio, se señaló fecha y hora para que tuviera verificativo la audiencia de **conciliación y depuración** en el presente juicio; la cual tuvo verificativo el veinte de mayo de dos mil veintiuno, en la cual no fue posible conciliar a las partes ante la incomparecencia de las partes, por lo que una vez depurado el procedimiento, se ordenó abrir el juicio a prueba por el término común de **cinco días** para las partes.

7.- En auto de fecha treinta y uno de mayo de dos mil veintiuno, se tuvo en tiempo y forma al actor *********, ofreciendo las pruebas que a su parte correspondieron, y se señaló fecha y hora para que tuviera verificativo el desahogo de la audiencia de **pruebas y alegatos**; prevista en el artículo **605 fracción IV** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, y se proveyó respecto de las pruebas ofrecidas mediante escrito de cuenta **3384** abogado patrono de la parte actora, admitiéndose: la **Confesional** y la de **Declaración de parte** marcadas con los números **I y II**, a cargo de la demandada *********; la **Testimonial** a cargo de ********* marcadas con los números **III y IV**; las **documentales públicas** marcadas con los números **V, VI y VII**, exhibida en el **escrito inicial de demanda**, consistente en: Certificado de Libertad o de Gravámenes, de fecha trece de enero del dos mil veinte, expedido por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos

**PODER JUDICIAL**

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL;
A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

con el folio Real Inmobiliario Número ***** , respecto del bien inmueble identificado como ***** , en el cual refiere aparece el predio materia del presente juicio a nombre de la demandada *****; Contrato Privado de Compraventa original de fecha nueve de enero de mil novecientos noventa y nueve, celebrado con el carácter de Comprador con la ahora demandada ***** en su carácter de vendedora; original del pagaré número 1/1 de fecha nueve de enero de mil novecientos noventa y nueve, por la cantidad de \$30,000.00 (treinta mil pesos 00/100 M.N.); así como las marcadas con los números **VIII y IX** consistentes en la **presuncional en su doble aspecto legal y humana**, así como la **instrumental de actuaciones**, mismas que se desahogan por su propia y especial naturaleza jurídica.

8. El uno de julio de dos mil veintiuno, tuvo verificativo la audiencia de **pruebas y alegatos** prevista por el artículo 400 del Código Procesal Civil en vigor, en el Estado de Morelos, a la cual compareció únicamente el abogado patrono de la parte actora, procediéndose al desahogo de la prueba **confesional** a cargo de la demandada ***** , a quien se le declaró confesa de todas y cada una de las posiciones que fueron calificadas de legales; respecto a la prueba de Declaración de Parte, se concedió a la parte actora un plazo de **tres días hábiles** para que compareciera a ratificar el desistimiento de dicha prueba, con el apercibimiento que en caso de no hacerlo, se proveería lo que en derecho procediera; asimismo, se declaró desierta la prueba **Testimonial** ofrecida por la parte actora, dada la incomparecencia de los testigos propuestos, no obstante de

haber quedado a cargo del oferente la presentación de los mismos.

9.- En audiencia de seis de julio de dos mil veintiuno, se tuvo al actor *****, dando cumplimiento a lo ordenado en diligencia de uno de julio de dos mil veintiuno, ratificando el desistimiento de la prueba de **declaración de parte** a cargo de la demandada *****, por así convenir a sus intereses a sus intereses y bajo su más estricta responsabilidad y entero perjuicio, asimismo, se hizo la aclaración que el nombre de los atestes ofrecidos por la parte actora son *****, probanza que se declaró desierta en audiencia de **uno de julio de dos mil veintiuno**, en virtud de que los mismos no comparecieron a la misma, no obstante que su presentación quedó a cargo de la parte actora, señalándose de nueva cuenta fecha y hora para que tuviera verificativo la continuación de pruebas y alegatos; la cual se llevó a cabo el dos de agosto de dos mil veintiuno, a la cual compareció únicamente el abogado patrono de la parte actora *****; no existiendo pruebas pendientes por desahogar, se pasó a la **etapa de alegatos**, teniéndose por hechas las manifestaciones en vía de alegatos de la parte actora, por conducto de su abogado patrono, para ser tomadas en cuenta al momento de resolver, y por perdido el derecho de los demandados *****, dada la incomparecencia injustificada de los mismos, y atendiendo al estado que guardaban los presentes autos, con fundamento en lo dispuesto por el artículo **502** del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, **se ordenó turnar los presentes autos para dictar la sentencia definitiva**



PODER JUDICIAL

correspondiente, la que ahora se pronuncia al tenor siguiente,
y;

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL;
A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

CONSIDERANDO:

I.- COMPETENCIA Y VÍA.- Este juzgado Noveno Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, es competente para conocer y resolver el presente asunto, de conformidad en lo dispuesto por los artículos **18** y **34** fracción **IV** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, en relación con el artículo **68** de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos, al tratarse de una acción civil de carácter personal; y la vía elegida es la correcta de conformidad con lo que dispone el artículo **604** fracción **II** del mismo ordenamiento legal; el cual establece que se tramitaran en la vía sumara las demandas que tengan por objeto el otorgamiento y firma de una escritura, tal y como acontece en el juicio que nos ocupa.

II.- LEGITIMACIÓN.- Enseguida se procede a examinar la **legitimación procesal** de quienes intervienen en el presente asunto, por ser su estudio aun oficioso una obligación del Juzgador, ya que constituye un presupuesto procesal necesario para dictar sentencia; al efecto es aplicable la siguiente tesis que a la letra dice:

Octava Época
Instancia: SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO
CIRCUITO.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: IX, Marzo de 1992

Página: 236

LEGITIMACIÓN, ESTUDIO OFICIOSO DE LA. La legitimación de las partes constituye un presupuesto procesal que puede estudiarse de oficio en cualquier fase del juicio, pues para que se pueda pronunciar sentencia en favor del actor, debe existir legitimación *ad causam* sobre el derecho substancial, es decir que se tenga la titularidad del derecho controvertido, a fin de que exista una verdadera relación procesal entre los interesados.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.

Amparo en revisión 410/91. Margarita Bertha Martínez del Sobral y Campa. 10 de septiembre de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: José Mario Machorro Castillo.

Nota: Este criterio ha integrado la jurisprudencia VI.2o.C. J/206, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XIV, julio de 2001, página 1000, de rubro "LEGITIMACIÓN, ESTUDIO OFICIOSO DE LA."

Así, el artículo **191** del Código Procesal Civil vigente en el Estado, establece:

"...Habrà legitimación de parte cuando la pretensión se ejercita por la persona a quien la ley concede facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercitada. Nadie puede hacer valer en nombre propio un derecho ajeno, excepto en los casos previstos por la ley..."

Al respecto es menester establecer la diferencia entre **la legitimación en el proceso**, que se refiere a que la persona que ejercita el derecho, sea capaz y tenga aptitudes para hacerlo valer, el cual es requisito para la procedencia del juicio; y **la legitimación *ad causam*** que implica tener la titularidad del derecho que se cuestiona en el presente juicio, por lo que es una condición para obtener una sentencia favorable; ahora bien, la legitimación activa consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo

**PODER JUDICIAL**

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL;
A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

favor está la ley; en consecuencia el actor está legitimado cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde. En esa virtud, la legitimación en la causa debe examinarse al momento en que se dicte la sentencia de fondo, y no antes; respalda lo anterior la siguiente tesis:

Octava Época

Instancia: TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: XI, Mayo de 1993

Página: 350

LEGITIMACIÓN PROCESAL Y EN LA CAUSA, DIFERENCIAS.

La legitimación procesal es un presupuesto del procedimiento. Se refiere o a la capacidad para comparecer a juicio, para lo cual se requiere que el compareciente esté en el pleno ejercicio de sus derechos civiles; o a la representación de quien comparece a nombre de otro. La legitimación procesal puede examinarse aun de oficio por el juzgador, o a instancia de cualesquiera de las partes; y, en todo caso, en la audiencia previa y de conciliación el juez debe examinar las cuestiones relativas a la legitimación procesal (artículos 45, 47 y 272 a la del Código de Procedimientos Civiles). La legitimación en la causa, en cambio, es una condición para obtener sentencia favorable. La legitimación activa consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley; en consecuencia, el actor estará legitimado cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde. En esa virtud, la legitimación en la causa debe examinarse al momento en que se dicte la sentencia de fondo, y no antes.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 1053/93. José Cárdenas Venegas. 5 de marzo de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: José Becerra Santiago. Secretario: Marco Antonio Rodríguez Barajas.

NOTA: Octava Época: Tomo VIII, Octubre, pág. 279.

En este orden de ideas, la legitimación procesal de las partes en el presente juicio, quedó debidamente acreditada con

el **CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA** celebrado el nueve de enero de mil novecientos noventa y nueve, por una parte el hoy actor ***** como EL COMPRADOR, y por la otra parte ***** , como LA VENDEDORA, respecto del bien inmueble consistente en *****; en el cual en la cláusula **SEGUNDA** las partes convinieron como precio de la compraventa, la cantidad de **\$200,000.00 (DOSCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.)**, suma que se advierte el comprador pagó en efectivo a la firma del contrato a la parte vendedora ***** , la cantidad de \$170,000.00, conviniendo que el saldo de \$30,000.00, los pagaría la parte compradora en un término de tres meses a partir del contrato, suscribiendo un pagaré en garantía a favor de la vendedora, mismo que devolvería a la compradora al momento del pago correspondiente; documental privada a la que se le confiere pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos los artículos **442, 444, 445 y 490** de la ley adjetiva civil, al no haber sido impugnada por la parte contraria, y de la que se deriva el acuerdo de voluntades celebrado por las partes, respecto del bien inmueble motivo del presente juicio.

Asimismo, la Licenciada VANESSA GUADALUPE CORNEJO DE ITA, en su carácter de **Directora General del INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, acredita su personalidad en términos de la escritura pública número ***** , pasada ante la fe del Aspirante a Notario Público, actuando en sustitución del Titular de la Notaría Número Uno y del Patrimonio Inmobiliario Federal, actuando en la Novena Demarcación Notarial del

**PODER JUDICIAL**

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL;
A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

Estado de Morelos, del cual se advierte que la promovente cuenta con el oficio del nombramiento con el que se ostenta; documental a la cual se le concede pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos **437 y 491** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

III.- Estudio de las excepciones. En seguida, se procede al estudio de las excepciones opuestas por la Directora General del **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, en el escrito presentado con fecha once de noviembre de dos mil veinte, siendo las siguientes:

1.- LA FALTA DE ACCIÓN Y DERECHO. Atribuible a todas y cada una de las prestaciones del líbello inicial de demanda, toda vez que la parte actora no se encuentra en ninguno de los supuestos para el reclamo de dichas prestaciones.

2.- LA FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA ASÍ COMO EN EL PROCESO. Toda vez que del escrito inicial de demanda se desprende que este ente registral no se encuentra en algún supuesto para ser demandado, menos aún se acredita haber desplegado alguna acción de la cual emane responsabilidad alguna, pues como ha sido reiteradamente señalado nuestro objeto es dar publicidad a actos jurídicos formalizados o decretados por entes externos a este Organismo.

3.- LA DE CONTESTACIÓN. Deriva de la forma, términos, contenido y argumentos de hecho y de derecho citados en la presente contestación de demanda en beneficio y conforme a los intereses del **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS.**"

Con respecto a la primera de las excepciones consistente en la de **falta de acción y derecho**, se debe decir que la misma no constituye propiamente una excepción, pues la excepción es una defensa que hace valer el demandado para

retardar el curso de la acción o para destruirla, por lo que la alegación de que el actor carece de acción, no es otra cosa que la simple negación del derecho ejercitado, cuyo efecto jurídico solamente consiste en arrojar la carga de la prueba al actor, y el de obligar al Juez a examinar todos los elementos constitutivos de la acción; por lo anterior, el excepcionante deberá estarse al resultado del estudio de la acción ejercitada por la parte actora. Resulta aplicable el siguiente criterio jurisprudencial, que es del tenor siguiente:

“Época: Octava Época
 Registro: 219050
 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
 Tipo de Tesis: Jurisprudencia
 Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación
 Núm. 54, Junio de 1992
 Materia(s): Común
 Tesis: VI. 2o. J/203
 Página: 62

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.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.”

Por cuanto a la marcada con el número **2**, consistente en la **falta de legitimación a la causa así como en el proceso**, como ha quedado señalado en líneas anteriores, la misma tiene relación con el ejercicio de una acción, y en consecuencia

**PODER JUDICIAL**

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL;
A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

supone la existencia de un derecho, que sólo puede ser materia de juicio y de análisis por el órgano jurisdiccional si queda debidamente demostrado, por lo que en tal sentido, en la especie, se debe analizar si se encuentran acreditados los actos en que la parte actora funda su acción, y en consecuencia, el interés jurídico del actor en este juicio, por lo que se declara improcedente la misma.

En relación a la **de contestación**, consistente en la forma y términos en que se da contestación a la demanda y que benefician a los intereses del excepcionista, se tiene que del escrito de contestación de demanda no se desprenden diversas excepciones opuestas, que benefician a sus intereses, razón por la cual se considera **improcedente** la referida excepción.

IV.- ESTUDIO DE LA ACCIÓN.- Enseguida, al no existir cuestiones incidentales que resolver previamente y toda vez que la demandada ***** no opuso defensas o excepciones al no haber comparecido a juicio, se procede al estudio de la acción principal planteada por ***** quien en la **vía Sumaria Civil** demandado de ***** e **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, textualmente las siguientes prestaciones:

“A) De la demandada física *****

I.- **EL OTORGAMIENTO Y FIRMA** de la Escritura Publico **traslativa de dominio** que contenga el contrato de **COMPRAVENTA** que celebramos de fecha *****; que el suscrito ***** en mi carácter de **comprador** celebré con la señora ***** en su carácter de **vendedora**, respecto del bien inmueble consistente en ***** , inscrito en el **Instituto De Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos** con el **Folio Real Inmobiliario Número *******.

II.- El pago de los **derechos e impuesto** que conforme a la ley le corresponda a la parte vendedora conforma al contrato privado de compraventa de fecha *****, que celebró en su carácter de vendedora con el actor en su carácter de comprador.

III.- El pago de Gastos y Costas que el presente juicio origine.

B).- Del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos.

IV.- **La Cancelación del Registro Folio Real Inmobiliario** Número *****, y como consecuencia la inscripción del inmueble materia de la presente demanda a nombre del suscrito en un asiento registral que le corresponda.”.

De las que se desprende principalmente el otorgamiento y firma de la escritura pública, respecto del bien inmueble consistente en *****, esto debido al contrato de compraventa que refiere celebraron ambas partes el *****.

Al respecto, cabe señalar que el Código Civil vigente en el Estado de Morelos, lo siguiente:

ARTICULO 1669.- NOCION DE CONTRATO. Contrato es el convenio que produce o transfiere derechos y obligaciones.

ARTICULO 1671.- PERFECCIONAMIENTO DE LOS CONTRATOS. Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento; excepto aquellos que deben revestir una forma establecida por la ley. Desde que se perfeccionan obligan a los contratantes no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, son conforme a la buena fe, al uso o a la ley.

ARTICULO 1729.- CONCEPTO DE COMPRAVENTA. La compraventa es un contrato por virtud del cual una de las partes transfiere a la otra la propiedad de una cosa o la titularidad de un derecho, obligándose esta última al pago de un precio cierto y en dinero.

ARTICULO 1730.- PERFECCIONAMIENTO DE LA COMPRAVENTA. Tratándose de cosas ciertas y determinadas individualmente, la venta es perfecta y obligatoria para las partes, por el solo acuerdo de las mismas en la cosa y en el precio,

**PODER JUDICIAL**

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL;
A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

perteneciendo la primera al comprador aun cuando no se le haya entregado, y a pesar de que no haya satisfecho el precio.

Tratándose de cosas no determinadas individualmente, la propiedad no se transmitirá al comprador sino hasta que la cosa le haya sido entregada real, jurídica o virtualmente, o bien cuando declare haberla recibido sin que materialmente se le haya entregado.

ARTICULO 1736.-MOMENTO EN QUE EL COMPRADOR DEBE REALIZAR EL PAGO DEL PRECIO. El comprador debe pagar el precio en los términos y plazos convenidos. A falta de convenio lo deberá pagar en el momento en que recibe la cosa.

La demora en el pago del precio lo constituirá en la obligación de pagar réditos al tipo convencional o legal, sobre la cantidad que adeude.

ARTICULO 1804.- DE LAS FORMALIDADES EN LA COMPRAVENTA. El contrato de compraventa no requiere para su validez formalidad alguna especial, sino cuando recae sobre un inmueble.

ARTICULO 1805.- DE LAS FORMALIDADES EN COMPRAVENTA SOBRE BIENES INMUEBLES. Las enajenaciones de bienes inmuebles cuyo valor no exceda al equivalente a trescientos sesenta y cinco días de salario mínimo general vigente en el Estado de Morelos en el momento de la operación y la constitución o transmisión de derechos reales estimados hasta la misma cantidad o que garanticen un crédito no mayor de dicha suma, podrán otorgarse en documento privado firmado por los contratantes ante dos testigos cuyas firmas se ratifiquen ante Notario, Juez competente, o Registro Público de la Propiedad.

De dicho instrumento se formarán dos originales, uno para el comprador y otro para el Registro Público de la Propiedad.

También se podrán otorgar en la forma señalada en el primer párrafo de este artículo, aunque el valor de los respectivos inmuebles exceda el límite establecido, los contratos de compraventa, en cualquiera de sus modalidades, que celebren dependencias o entidades de la Administración Pública, sea ésta federal, estatal o municipal, incluyendo a los Institutos, Fondos, Fideicomisos, Comisiones u otros organismos que legalmente operen en materia de vivienda o de titulación de la tierra.

ARTICULO 1807.- COMPRAVENTA SOBRE INMUEBLES QUE DEBE CONSTAR EN ESCRITURA PUBLICA. Si el valor de avalúo del inmueble excede de trescientos días de salario mínimo general vigente en el Estado de Morelos, en el momento de la operación, la venta se hará en escritura pública.

Así mismo, el artículo **35** del ordenamiento en cita refiere:

ARTICULO 35.- EXIGENCIAS FORMALES DE LOS ACTOS JURIDICOS. Cuando la Ley requiera determinada forma para un acto jurídico, mientras que éste no revista dicha forma no será válido, salvo disposición en contrario, pero si la voluntad del autor o autores del acto consta de manera fehaciente, bien sea por escrito o de alguna forma indubitable, cualquiera de los interesados podrá exigir que se dé al acto la forma legal, exceptuándose el caso de los actos revocables.

Cuando se exija la forma escrita para el acto, el documento relativo debe ser firmado por todos los que intervengan en el mismo. Si alguno de ellos no puede o no sabe firmar, lo hará otro a su ruego y en el documento se imprimirá la huella digital del interesado que no firmó.

De los anteriores preceptos legales se desprende que el contrato de compraventa es aquél por virtud del cual una de las partes transfiere a otra la propiedad de una cosa o la titularidad de un derecho, obligándose ésta última al pago de un precio cierto y en dinero, que para su validez no requiere formalidad alguna sino cuando recae sobre un inmueble cuyo valor excede del equivalente a trescientos sesenta y cinco días de salario mínimo general vigente en el Estado de Morelos en el momento de la operación, no obstante la venta es perfecta y obligatoria para las partes, por el sólo acuerdo de las mismas en la cosa y en el precio, perteneciendo la primera al comprador aun cuando no se le haya entregado, y a pesar de que no haya satisfecho el precio.

En la especie tenemos que la parte actora ***** en su escrito de demanda manifestó esencialmente que con fecha *****, celebró con la señora ***** contrato privado de **compraventa** respecto del bien inmueble consistente en el terreno, inmueble identificado como *****, inscrito en el

**PODER JUDICIAL**

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL;
A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

Instituto De Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos con el Folio Real Inmobiliario Número ***;** que con el contrato de *****, se acredita en sus **antecedentes** del Título de Propiedad consistente en el instrumento Público número *****, ante la fe del Licenciado José Juan de la Garza Gutiérrez, Notario Público Número 2 de la Ciudad de Cuautla, Morelos, mediante el cual refiere que la señora ***** adquirió en propiedad el referido bien inmueble; que en la cláusula **SEGUNDA** del contrato de compraventa se estableció como precio de la compraventa la cantidad de **\$200,000.00 (doscientos mil pesos 00/100 M.N.) recibiendo la vendedora ******* a la firma del contrato de compraventa de fecha *****, la cantidad de \$170,000.00 (ciento setenta mil pesos 00/100 M.N.) sirviendo como lo señala el propio contrato como recibo más amplio que en derecho proceda de dicho pago a cuenta del precio de la compraventa; que ambas partes convinieron en la misma cláusula segunda que el saldo del precio de la compraventa, la cantidad de \$30,000.00 sería pagado por el **COMPRADOR** a la **VENDEDORA** ahora demandada, en tres meses a partir de la firma del contrato de compraventa, que dicha cantidad sería pagada contra la entrega del pagaré que ***** le firmó a la **VENDEDORA** por la cantidad de \$30,000.00 que dejó en garantía del pago del saldo del precio; que en la cláusula **TERCERA** del contrato, las partes convinieron que la **posesión** física y material del bien inmueble materia de la compraventa se entregaría el mismo día de la firma del contrato de compraventa, lo que refiere se realizó y se firmó el contrato en constancia de dicho hecho, como consta en el propio contrato; que en la cláusula **CUARTA** inciso a) del

contrato de compraventa de fecha ***** , SE ESTABLECEN LAS OBLIGACIONES a cargo de la parte vendedora ***** , otorgar en escritura pública el contrato traslativo de dominio respecto de la compraventa celebrada a favor del comprador; que como lo acredita con el contrato aludido, el actor pagó el 09 el día de su celebración la cantidad de \$170,000.00 en efectivo a la ahora demandada, así como haber recibido en dicha fecha la posesión del inmueble materia del contrato de compraventa mencionado; que como lo establece el contrato mencionado, suscribió el pagaré número 1/1 a favor de la vendedora ***** por la cantidad de \$30,000.00 (treinta mil pesos 00/100 M.N.), por concepto de garantía en el pago del saldo de esa cantidad como parte finiquito del precio de la compraventa celebrada, así también que dicho pagaré fue debidamente cancelado por haber sido pagado y devuelto al suscriptor y que acompaña a la presente demanda, pago que refiere haber realizado el día quince de abril del año 1999, por el saldo del precio de la compraventa como lo establece la cláusula SEGUNDA del multicitado contrato; que con fechas veinte de septiembre del dos mil, diecinueve de junio de dos mil uno, posteriormente el catorce de febrero de dos mil cuatro, dieciséis de marzo del dos mil cuatro, veinte de abril, veinte de agosto, veinte de septiembre y veinte e octubre, inclusive todos del año dos mil ocho, requirió a la ahora demandada en su domicilio, a efecto de que acudieran a la notaría pública número dos para realizar la escrituración que contenga el contrato traslativo de dominio a favor del actor, respecto de la compraventa celebrada, pero que esto no ocurrió debido a la negativa y desidia de la demandada, argumentando que de todos modos no tenía problemas con el

**PODER JUDICIAL**

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL;
A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

predio, que posteriormente lo harían, sin que hasta la fecha se haya realizado dicha escrituración por lo antes narrado; asimismo, refiere que en la cláusula SEXTA del contrato de compraventa de *****, la demandada señaló su domicilio para los efectos del contrato celebrado el *****; que en el mes de noviembre de dos mil diecinueve, se puso en contacto con la ahora demandada ***** para solicitarle de nueva cuenta la escrituración a favor del actor y la misma se realizara en la Notaría Número Dos de esta Ciudad, sin tener respuesta positiva de la misma.

Por otro lado, tenemos que la demandada *****, una vez emplazada, no produjo contestación a la demanda instaurada en su contra, tal y como se aprecia del auto de **trece de abril de dos mil veintiuno**, por lo tanto en términos del artículo **368** del Código Procesal Civil, los hechos se presumen contestados en sentido negativo.

Y con el objeto de acreditar su acción, la parte actora exhibió los siguientes medios de convicción:

Las **documentales pública y privadas** consistentes en:

- Certificado de Libertad o de Gravámenes, de fecha trece de enero del dos mil veinte, expedido por el **Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos** con el folio **Real Inmobiliario Número *******, respecto del bien inmueble identificado como *****; en el cual refiere aparece el predio materia del presente juicio a nombre de la demandada *****.
- Original de **CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA** de fecha ***** , celebrado por el actor en su carácter de Comprador con

la ahora demandada *****, en su carácter de Vendedora, respecto del bien inmueble que le fue vendido y objeto del contrato consistente en el terreno, inmueble identificado como *****.

- Original del **pagaré** número **1/1** de fecha *****, suscrito por el comprador a favor de la ahora demandada *****, en su carácter de vendedora, por la cantidad de \$30,000.00 (treinta mil pesos 00/100 M.N.),

Documentales a las cuales en términos de lo dispuesto por los artículos **442, 444, 445** y **490** de la ley adjetiva civil, al no haber sido impugnada por la contraria, y de las que se deriva el acuerdo de voluntades celebrado por las partes, respecto del bien inmueble motivo del presente juicio, mismo que se encuentra inscrito ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos con el folio Real Inmobiliario Número *****, a nombre de la demandada *****; pues atendiendo a lo previsto por el artículo **1729** del Código Civil para el Estado de Morelos, habrá compraventa cuando alguien se obliga a transferir la propiedad de una cosa o la titularidad de un derecho y otro a su vez se compromete a pagar por ellos un precio cierto y en dinero, elementos que se encuentran reunidos en el referido acto jurídico; cuyo pago de la compraventa quedó establecido en la cláusula SEGUNDA, el cual fue fijado por la cantidad \$200,000.00, respecto de la cual pagó en efectivo el comprador a la vendedora, únicamente la cantidad de \$170,000.00 (ciento setenta mil pesos 00/100 M.N.), conviniendo las partes que el saldo de \$30,000.00 (treinta mil pesos 00/100 M.N.), que sería pagado por el comprador en un término de tres meses, suscribiendo un pagaré en garantía de esta última cantidad a favor de la vendedora *****, el cual sería devuelto

**PODER JUDICIAL**

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL;
A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

al comprador al momento del pago correspondiente, mismo que fue exhibido como prueba, a fin de acreditar que dicho pagaré fue debidamente cancelado por haber sido pagado y devuelto al suscriptor y que acompaña a la presente demanda, pago que refiere haber realizado el día quince de abril del año mil novecientos noventa y nueve, por el saldo del precio de la compraventa aludida.

De igual forma, la parte actora ofreció la prueba **confesional** a cargo de la demandada *****, desahogada en diligencia del uno de julio de dos mil veintiuno, en la cual **se declaró confesa** a la absolvente ante su incomparecencia injustificada, quien admitió fictamente: Que conoce a *****; que lo conoció desde el año de mil novecientos noventa y nueve; que con fecha *****, celebró contrato privado de compraventa con *****; que el contrato antes citado fue respecto del inmueble identificado como *****; que vendió con fecha ***** el inmueble antes citado a *****; que conoce el contrato privado de compraventa de fecha ***** base de la acción; que conoce la cláusula **PRIMERA** del contrato base de la acción, vende en forma absoluta a ***** el inmueble antes citado; que conoce el inmueble antes citado, y se encuentra identificado catastralmente con el número *****; que el lote de terreno materia del contrato base de esta acción de fecha nueve de enero del año mil novecientos noventa y nueve cuenta con una superficie de doscientos metros cuadrados; que el lote de terreno materia del contrato base de esta acción, cuenta con las siguientes medidas y colindancias *****; que dicho lote se encuentra inscrito ante

el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos con el Folio Real Inmobiliario *****; que conoce las medidas y colindancias con que cuenta el inmueble antes descrito; que conoce el antecedente número I, del contrato privado de compraventa de fecha ***** , que celebró con la actora en el presente juicio; que en el antecedente I del contrato privado de compraventa antes citado, se encuentran especificadas las medidas y colindancias del predio que usted vendió a *****; que en el antecedente I del contrato privado de compraventa antes mencionado, se encuentran especificado la clave catastral del predio que vendió a *****; que el número de identificación catastral ante el catastro municipal del municipio de Cuernavaca, con el que está identificado el lote de terreno materia del contrato privado de compraventa de fecha ***** , es el número *****; que adquirió el predio materia del contrato de compraventa, con fecha *****; que adquirió el predio materia del contrato privado de compraventa de fecha ***** mediante escritura pública ***** fue otorgada por el Licenciado José Juan de la Garza Gutiérrez, Notario Público número 2 de la Ciudad de Cuautla, Morelos; que el contenido de la escritura ***** , contiene el contrato traslativo de dominio entre la absolvente y la señora *****; que adquirió el predio materia del contrato privado de compraventa de fecha ***** , de la señora *****; que conoce las cláusulas **PRIMERA y SEGUNDA** del contrato de fecha ***** base de esta acción; que convino con el señor ***** que el precio de la compraventa sería por la cantidad de \$200,000.00; que recibió de parte del comprador ***** la cantidad de \$170,000.00 el día ***** , a la firma del contrato de compraventa base de

**PODER JUDICIAL**

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL;
A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

esta acción, conforme a la cláusula **SEGUNDA**; que convino en la cláusula **SEGUNDA** de dicho contrato, que el propio contrato sería el recibo más amplio que en derecho proceda de la cantidad de \$170,000.00 por concepto del pago del precio del inmueble materia del contrato privado de compraventa materia del presente juicio; que conforme a la cláusula **SEGUNDA** del contrato base de acción, el señor ***** le suscribió un pagaré por la cantidad de \$30,000.00; que el pagaré que le suscribió ***** le fue entregado en garantía del pago del saldo del precio de la compraventa del inmueble ubicado e identificado como *****; que el pagaré que le suscribió ***** de fecha ***** , le fue en cumplimiento de la cláusula **SEGUNDA** del contrato privado de compraventa de fecha ***** , materia del presente juicio; que recibió con fecha quince de abril del año de mil novecientos noventa y nueve de ***** , la cantidad de \$30,000.00; que tal cantidad la recibió por concepto de resto del precio del inmueble ubicado e identificado como *****; que a la fecha ha recibido el total del precio del inmueble antes descrito; que a la fecha ha recibido el total del precio pactado en la cláusula **SEGUNDA** el contrato privado de compraventa de fecha *****; que conoce la cláusula **TERCERA** del contrato privado de compraventa de fecha *****; que con fecha ***** entregó la posesión física y material del inmueble ubicado e identificado como *****; que la posesión física y materia del inmueble antes descrito se la entregó al señor *****; que entregó el pagaré número 1/1 por la cantidad de \$30,000.00, lo entregó al señor *****; que con fecha quince de abril de mil novecientos noventa y nueve, entregó el pagaré número 1/1 por la cantidad

de \$30,000.00 de fecha nueve de enero del año de mil novecientos noventa y nueve, lo entregó a *****; que en la cláusula SEXTA del contrato base de la acción señaló como su domicilio para los efectos del contrato privado de compraventa el ubicado en *****; que a la fecha ha dejado de firmar la escritura pública traslativa de dominio a favor del señor ***** , por concepto de la compraventa que contiene el contrato de fecha *****; que con fecha ***** celebró en su calidad de vendedora el contrato privado de compraventa con el señor *****; que en fecha ***** vendió a ***** , el multicitado inmueble; que a la fecha ha dejado de dar debido cumplimiento al contrato de *****; que conoce el contenido de la cláusula CUARTA de fecha *****; que conoce el inciso a) de la cláusula CUARTA del contrato de fecha *****; que se obligó a transmitir el inmueble materia del contrato privado de compraventa de ***** mediante contrato traslativo de dominio ante Notario Público a favor del comprador; que conforme a la cláusula CUARTA inciso a) del contrato privado de compraventa de ***** , se obligó a transmitir la propiedad a favor del comprador ante Notario Público. Prueba confesional a la que se le **concede valor probatorio** en términos de lo dispuesto por los artículos **426 fracción I, 427 y 490** del Código Procesal Civil vigente, ya que el absolvente admitió hechos que le perjudican y favorecen los intereses de la parte actora, y particularmente se acredita la celebración del contrato privado de compraventa base de la presente acción, así como el pago total pactado para la compraventa, realizado por la parte actora a la aquí demandada, y la abstención de la parte demandada de formalizar en escritura pública el referido contrato.

**PODER JUDICIAL**

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL;
A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

En este orden de ideas, una vez analizadas y valoradas las pruebas de la parte actora de acuerdo a la sana crítica, a las reglas de la lógica y las máximas de la experiencia, el suscrito Juzgador arriba a la conclusión que la parte actora *****, sí acredita la pretensión que deduce contra la demandada *****, sobre el otorgamiento y firma de la escritura pública del **Contrato privado de compraventa** celebrado el nueve de enero del año de mil novecientos noventa y nueve, por una parte el hoy actor ***** como EL COMPRADOR, y por la otra parte *****, como LA VENDEDORA, respecto del bien inmueble consistente en *****; inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, con el Folio Real Inmobiliario número *****; en el cual en la cláusula **SEGUNDA** las partes convinieron como precio de la compraventa, la cantidad de **\$200,000.00 (DOSCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.)**, suma que se advierte el comprador pagó en efectivo a la firma del contrato a la parte vendedora *****, la cantidad de \$170,000.00, conviniendo que el saldo de \$30,000.00, los pagaría la parte compradora en un término de tres meses a partir del contrato, suscribiendo un pagaré en garantía a favor de la vendedora, mismo que obra exhibido como prueba en el presente asunto, y que fue devuelto por la vendedora el quince de abril de mil novecientos noventa y nueve, en cumplimiento a lo pactado en la cláusula CUARTA inciso b), es decir, una vez recibido el monto del saldo del precio señalado en la cláusula segunda de dicho contrato; por lo que **al encontrarse debidamente acreditado el cumplimiento de la obligación de pago** pactada en el contrato, -aspecto que debe

ser estudiado por el Juzgador para estar en posibilidades de declarar la procedencia de la acción-, aunado al hecho de que la demandada no ofreció medio de prueba alguno para desvirtuar la acción, se arriba a la conclusión que es procedente la acción ejercitada en el presente juicio.

Encuentra sustento la conclusión a la que se arriba, en los siguientes criterios jurisprudenciales:

Época: Novena Época
 Registro: 191273
 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
 Tipo de Tesis: Jurisprudencia
 Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
 Tomo XII, Septiembre de 2000
 Materia(s): Civil
 Tesis: III.2o.C. J/8
 Página: 598

ACCIÓN PROFORMA. AL EJERCERLA DEBE ACREDITARSE EL PAGO TOTAL DEL ADEUDO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE JALISCO).

Una recta comprensión del artículo 23 de la ley del enjuiciamiento civil del Estado de Jalisco, que concede derecho al perjudicado por falta de título legal para exigir que el obligado le extienda el documento correspondiente, nos lleva al convencimiento de que, para que prospere en juicio la acción proforma de que habla dicho numeral, es necesario que el actor acredite en el procedimiento haber pagado la totalidad del precio convenido, porque es a partir de entonces que nace el derecho para demandar el cumplimiento del contrato suscrito por el demandado.”

**“Época: Novena Época
 Registro: 184239
 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
 Tipo de Tesis: Aislada
 Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
 Tomo XVII, Junio de 2003
 Materia(s): Civil
 Tesis: II.2o.C.411 C
 Página: 906**

**PODER JUDICIAL**

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL;
A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

**ACCIÓN DE OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA.
ES CONSECUENCIA LEGAL DE UN CONTRATO PRIVADO
DE COMPRAVENTA CONFIGURADO IDÓNEAMENTE.**

De acuerdo con lo que previene el artículo 1625 del Código Civil para el Estado de México, vigente hasta el veintiuno de junio de dos mil dos (cuyo texto es similar a lo que previene el numeral 7.73 de la actual legislación sustantiva invocada), los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento de las partes y desde entonces obligan a los interesados que en dicho acto jurídico intervienen no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que de ello deriven. De ahí que si se reclama el otorgamiento y firma de escritura de un contrato privado de compraventa como mera consecuencia de la obligación contraída a través de ese pacto, tal pretensión procederá aunque ese acuerdo no revista las formalidades exigidas por la ley, siempre que la compraventa se actualice; ello en razón a que la forma no es un elemento en sí configurativo o de existencia de dicho acto jurídico, sino sólo de validez, teniéndose en cuenta que la carencia de dicha formalidad es precisamente lo que origina la acción de que se trata, por lo que, para que prospere, sólo ha de justificarse la celebración del acto jurídico correlativo.

**SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL
DEL SEGUNDO CIRCUITO.**

Amparo directo 139/2003. Sindicato de Maestros al Servicio del Estado de México. 8 de abril de 2003. Unanimidad de votos. Ponente: Virgilio A. Solorio Campos. Secretario: Faustino García Astudillo.”

En tal virtud, se condena a la demandada ***** a otorgar la firma y escritura del contrato privado de compraventa celebrado el *****, respecto del bien inmueble consistente en el terreno y edificaciones existentes en el inmueble identificado como *****; identificado catastralmente con el número ***** con las siguientes medidas y colindancias: ***** , inscrito en el **Instituto De Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos con el Folio Real Inmobiliario Número *****.**

Para lo anterior, se concede a la demandada *****, un plazo de **CINCO DÍAS** contados a partir de que ésta resolución cause ejecutoria, para que acuda ante el Notario Público que en su momento designe la parte actora y firmen la escritura correspondiente, con el **apercibimiento** que en caso de no hacerlo, el Titular de este Juzgado lo hará en su rebeldía.

Asimismo, **se condena** al **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, a cancelar la inscripción que obra en el **Folio Real Inmobiliario Número *******, e **inscriba** el inmueble especificado en párrafos anteriores, a favor de la parte actora *****, lo anterior previo la satisfacción de las formalidades y el pago de los derechos correspondiente.

IV. GASTOS Y COSTAS.

Por otra parte, atendiendo a lo dispuesto en el artículo **159** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, **se absuelve** a la demandada *****, del pago de los gastos y costas, en virtud de que no se advierte que haya procedido con temeridad o mala fe ni se actualiza alguno de los supuestos contemplados en el citado dispositivo legal.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en los artículos 101, 104, 105, 106, 504, 505 y 506 del Código de Procesal Civil, es de resolverse y se;

RESUELVE:

**PODER JUDICIAL**

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL;
A SU REALIZACIÓN USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

PRIMERO.- Este Juzgado Noveno Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, es competente para conocer y resolver el presente asunto y la vía intentada por el promovente es la correcta.

SEGUNDO.- Se declara fundada la acción ejercitada por la parte actora *****, contra *****, quien no compareció a juicio, siguiéndose el mismo en su rebeldía, en consecuencia;

TERCERO.- Se condena a la parte demandada ***** a otorgar la firma y escritura del contrato privado de compraventa celebrado el *****, respecto del bien inmueble consistente en el terreno y edificaciones existentes en el inmueble identificado como *****; identificado catastralmente con el número ***** con las siguientes medidas y colindancias: *****; inscrito en el **Instituto De Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos con el Folio Real Inmobiliario Número *****.**

CUARTO.- Se concede a la parte demandada ***** un plazo de **CINCO DÍAS** contados a partir de que ésta resolución cause ejecutoria, para que acuda ante el Notario Público que en su momento designe la parte actora y firmen la escritura correspondiente, con el **apercibimiento** que en caso de no hacerlo, el Titular de este Juzgado lo hará en su rebeldía

QUINTO.- Se condena al **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, a cancelar la inscripción que obra en el **Folio Real**

Inmobiliario Número *****, e **inscriba** el inmueble especificado en el resolutivo **tercero**, a favor de la parte actora *********, lo anterior previo la satisfacción de las formalidades y el pago de los derechos correspondiente.

SEXTO.- Se **absuelve** a la parte demandada ********* del pago de los **gastos y costas**, en virtud de que no se advierte que haya procedido con temeridad o mala fe ni se actualiza alguno de los supuestos contemplados en la ley.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.- Así, lo resolvió en definitiva y firma el Maestro en Procuración y Administración de Justicia **ANTONIO PÉREZ ASCENCIO**, Juez Noveno Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, ante la Tercera Secretaria de Acuerdos Licenciada **LILIANA GARCÍA ALARCÓN**, con quien actúa y da fe.