



PODER JUDICIAL

Zacatepec de Hidalgo, Morelos, a *****.

VISTOS para resolver el expediente número **373/2019-2** relativo al juicio *****, promovido por *****, contra *****, radicado en la Segunda Secretaria, y;

R E S U L T A N D O S:

1.-Mediante escrito presentado ante la Oficialía de Partes Común del Juzgado Segundo Civil en Materia Familiar y de Sucesiones de Primera Instancia del Cuarto Distrito Judicial del Estado de Morelos, y que por turno correspondió conocer a ésta autoridad, el día *****, compareció *****, demandando en la Vía Sumaria Civil en contra de *****, entre otras prestaciones, el otorgamiento y firma de la escritura pública; manifestó como hechos de su demanda los que consideró necesarios, siguientes **pretensiones**:

- a) El cumplimiento del Contrato Privado de Compraventa que celebré con la ahora demandada, con fecha *****, respecto del inmueble que se ubica en la calle ***** número *****, fraccionamiento ***** Municipio de *****, con una superficie aproximada de ***** con las medidas y colindancias que se detallarán en el capítulo de hechos de esta demanda, cumplimiento que se hace consistir en el otorgamiento y firma de la escritura Pública de Propiedad respectiva, ante el Notario Público que en su momento oportuno señalará el suscrito.
- b) El pago de los daños y perjuicios que la demandada me ha causado con motivo del incumplimiento del Contrato, del que hago referencia en el punto anterior, ante su negativa a otorgarme la Escritura Propiedad respectiva.
- c) El pago de los gastos y costas que la tramitación del presente juicio me origine

2.- Por auto de *****, se admitió la demanda en sus términos, ordenándose formar y registrar el expediente correspondiente, y con el juego de copias simples exhibidas, se ordenó correr traslado y emplazar a la parte demandada para que dentro del plazo de *****, dieran contestación a la demanda instaurada en su contra, ordenándose requerir a la demandada para que señalara domicilio dentro de la jurisdicción de este Juzgado, apercibida que en caso de no hacerlo así, las posteriores notificaciones, aún las de carácter personal, se le practicarían por medio del Boletín Judicial que se edita en esta Ciudad, decretándose como medida provisional girar atento oficio al Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado, a efecto de que se hiciera la anotación marginal de que el bien inmueble objeto del presente juicio se encuentra sujeto a litigio.

3.- El *****, se emplazó a la parte demandada *****, mediante cédula de notificación personal y por conducto de *****, previo citatorio.

4.- En auto de *****, a petición de la parte actora y previa certificación realizada por la Secretaria de Acuerdos, se tuvo acusada la rebeldía de la demandada, teniéndole por perdido el derecho que pudo haber ejercitado para tal efecto y se ordenó las subsecuentes notificaciones por medio del Boletín Judicial y se señaló fecha para la audiencia de conciliación y depuración.

5.- El *****, tuvo verificativo la audiencia de conciliación y depuración, en la cual ante la incomparecencia de ambas partes, no fue posible llevar a cabo la conciliación entre los mismos y previa depuración



PODER JUDICIAL

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

del procedimiento, se ordenó abrir el juicio a prueba por el término común de ocho días.

6.- Por auto de *****, se tuvo a la parte actora ofreciendo las pruebas que a su parte correspondían, de las cuales se le tuvieron por admitidas la Confesional y Declaración de parte a cargo de la demandada; testimonial a cargo de *****, Inspección Judicial, la Pericial en materia de Topografía, Agrimensura y Valuación, teniéndole por designado como perito de la parte actora al arquitecto *****, así como al designado por este juzgado a *****, por lo que se ordenó requerir a la parte demandada, para que dentro del término de ***** designe perito de su parte, con el apercibimiento que en caso de no hacerlo, o el que designen no aceptare el cargo o dejare de rendir su dictamen, la prueba pericial que nos ocupa se perfeccionara únicamente con el dictamen del perito designado por este H. Juzgado; las Documentales Públicas marcadas con los numerales 7) y 8) del escrito inicial de cuenta, con las cuales se ordenó darle vista a la parte contraria para que en el plazo de ***** manifieste lo que su derecho corresponda, la Instrumental de Actuaciones y Presuncional en su doble aspecto Legal y Humana, señalándose día y hora para el desahogo de la audiencia de Pruebas y Alegatos.

7.- El *****, compareció a las oficinas que ocupa este juzgado, el arquitecto ***** en su carácter de perito designado por la parte actora, a aceptar y protestar el cargo que le fuera conferido; y en fecha ***** de nueva cuenta compareció a ratificar en todas y cada una de sus partes el dictamen registrado en este Juzgado con el número de folio *****.

8.- Por auto de *****, se tuvo por presentado al arquitecto *****, en su carácter de perito designado por la parte actora, teniéndole por emitido su dictamen en materia de topografía, agrimensura y valuación.

9.- Mediante proveído de *****, se ordenó de nueva cuenta turnar los presentes autos a la actuario adscrita a este juzgado, a fin de llevar a cabo la inspección judicial ordenada por auto de fecha *****.

10.- El *****, tuvo verificativo la audiencia de Pruebas y Alegatos, a la cual se hizo constar que comparecieron la parte actora, asistida de su abogado patrono, no así la demandada *****, por lo que se le declaró confesa de todas y cada una de las posiciones que fueron calificadas de legales; asimismo y en uso de la palabra que se le concedió al actor se desistió del desahogo de la Declaración de parte a cargo de la demandada a su más entero perjuicio; por otra parte y en virtud de encontrarse preparada se procedió al desahogó la testimonial ofrecida por la parte actora, y en virtud de encontrarse pruebas pendientes por desahogarse se procedió a señalar de nueva cuenta día y hora hábil a efecto de llevar a la cabo la continuación de la audiencia de pruebas y alegatos.

11.- El *****, se procedió al desahogo de la inspección judicial ordenada en autos, por parte de la actuario adscrita a este juzgado, en el bien inmueble objeto del presente juicio.

12.- El *****, compareció a las oficinas que ocupa este H. Juzgado el arquitecto *****, en su carácter de perito designado por este juzgado, a efecto de aceptar y protestar el cargo que le fuera conferido, y con fecha *****ratificó en todas y cada una de sus partes



PODER JUDICIAL

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

su dictamen en materia de Grafoscopía, Agrimensura y Valuación, exhibido en la misma fecha.

13.- Por auto de *****, se tuvo por presentado al arquitecto Fernando Flores Servín, exhibiendo su dictamen pericial mismo que se ordena agregar a los presentes autos.

14.- El *****, se procedió al desahogo de la continuación de la audiencia de pruebas y alegatos, en la cual se hizo constar que compareció la parte actora asistido de su abogado patrono, no así la demandada ni persona alguna que la represente a pesar de encontrarse debidamente notificada tal y como obra en autos, por lo que al no existir prueba pendiente por desahogar se procedió a la etapa de alegatos, teniendo a la parte actora por exhibidos y ratificados sus alegatos y por perdido el derecho de la demandada para formularlos ante su incomparecencia y por así permitirlo el estado procesal, se ordenó turnar los presentes autos para dictar la sentencia correspondiente.

15.- Mediante proveído de fecha *****, se dejó sin efectos la citación para resolver en definitiva y se requirió a la parte actora para que dentro del plazo de ***** exhibiera el certificado de libertad de gravamen respecto al bien inmueble objeto del presente juicio.

16.- Por auto de *****, se concedió una prórroga de diez días a la parte actora, a efecto de que exhibiera el certificado de libertad de gravamen requerido por auto de fecha *****.

17.- El *****, se tuvo por presentado a la parte actora *****, exhibiendo el certificado de libertad de gravamen y por así permitirlo el estado procesal que

guardan los autos, se ordenó turnar los presentes autos, lo que se hace al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS:

I.- En primer término se procede al estudio de la competencia de este Juzgado Segundo Familiar de Primera Instancia del Cuarto Distrito Judicial del Estado de Morelos, para conocer y fallar el presente asunto sometido a su consideración; ello en atención a lo dispuesto por el artículo 18 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; que señala: *“...Toda demandada debe formularse por escrito ante órgano jurisdiccional competente. Se entiende por competencia del Juzgado o Tribunal, el límite de juzgamiento que a cada uno de los órganos judiciales le corresponde de acuerdo con los mandatos de la Ley...”*, ahora bien, para determinar la competencia de este Juzgado para fallar el presente asunto, en primer plano se debe precisar lo dispuesto por el artículo 23 del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos que a la letra indica: *“Criterios para fijar la competencia. La competencia de los tribunales se determinará por la materia, la cuantía, el grado y el territorio”*, así, por lo que se refiere a la competencia por materia, atendiendo a lo dispuesto por el artículo 29 del Ordenamiento Legal antes invocado que a la letra dice: *“Competencia por materia. La competencia podrá fijarse atendiendo al interés jurídico preponderante del negocio, civil o familiar”*, este juzgado resulta indefectiblemente competente pues el interés jurídico preponderante en el presente asunto es eminentemente civil al tratarse la prestación principal del actor sobre el cumplimiento de un contrato civil, así mismo por cuanto a la competencia por razón de la cuantía, este Juzgado es



PODER JUDICIAL

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

7

competente para conocer del mismo atendiendo a lo dispuesto por los artículos 30 del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos y 68 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos, por lo que respecta a la competencia por razón del grado, igualmente es competente para conocer este Juzgado ya que el presente asunto se encuentra eminentemente en primera instancia, así mismo tratándose de la competencia por razón del territorio, se debe tomar en cuenta lo preceptuado por el artículo 26 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, que literalmente dice: “Sumisión tácita. I.- El actor, por el hecho de ocurrir al órgano jurisdiccional en turno, entablando la demanda...”; por consiguiente y dado que las partes se someten tácitamente a la jurisdicción de este Juzgado resulta indefectiblemente **competente** para conocer y resolver el presente Juicio, aunado a lo anterior no existe impugnación de ninguna de las partes respecto a la competencia de este juzgado, sirve de apoyo el criterio de la Novena Época, con número de registro 168719 a instancia de los Tribunales Colegiados de Circuito, cuya fuente es el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXVIII, de octubre de 2008, en materia común, Tesis II.T.38.K., página 2320, la cual indica:

“COMPETENCIA DE LA AUTORIDAD. SU FALTA DE ESTUDIO POR LA RESPONSABLE CONSTITUYE UNA VIOLACIÓN PROCESAL QUE AFECTA A LAS PARTES EN GRADO PREDOMINANTE O SUPERIOR CONTRA LA CUAL PROCEDE EL AMPARO INDIRECTO

La figura procesal de la competencia debe estudiarse de oficio por ser una cuestión de

orden público al ser una exigencia primordial de todo acto de autoridad y un presupuesto procesal. Ahora bien, la falta de estudio de la competencia de la autoridad responsable constituye una violación de carácter procesal que afecta a las partes en grado predominante o superior, pues de resultar fundada trae como consecuencia, por una parte, la reposición del procedimiento; y, por la otra, que se retarde la administración de justicia en contravención al artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; de ahí que contra dicho acto proceda su impugnación mediante el amparo indirecto, y una vez resuelto no puede reclamarse nuevamente en otro juicio de garantías, ya que de hacerse se actualizaría la causal de improcedencia prevista en el artículo 73, fracción II, de la Ley de Amparo...”

TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA DE TRABAJO DEL SEGUNDO CIRCUITO.

Amparo en revisión 176/2006. Irma Corona Gasca. 30 de marzo de 2007. Mayoría de votos. Disidente: José Luis Guzmán Barrera. Ponente: Arturo García Torres. Secretaria: Yolanda Leyva Zetina.

II.- Acorde a la sistemática establecida por los artículos **105** y **106** del Código Procesal Civil, se procede a examinar la legitimación de las partes, análisis que es obligación de la suscrita juzgadora y una facultad que la Ley le otorga para estudiarla de oficio.

Al efecto, es de señalar que, el precepto **179** del Código Procesal Civil, establece:

“Sólo puede iniciar un procedimiento judicial o intervenir en él, quien tenga interés en que la autoridad judicial declare o constituya un derecho o imponga una obligación y quien tenga el interés contrario.”



PODER JUDICIAL

Por su parte, el numeral **191**, de la misma legislación procesal, señala:

"Habrá 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 juicio en nombre propio, un derecho ajeno, excepto en los casos previstos por la Ley."

Así mismo, el artículo **356** en su fracción **IV**, de la citada ley, establece que:

"Si de los documentos presentados se desprende que existe legitimación del actor, su apoderado o representante legal; y legitimación pasiva del demandado."

Por su parte, Ugo Rocco refiere que:

"En el proceso, está constituida por la titularidad efectiva o afirmada de la relación o estado jurídico, materia del juicio", estando legitimadas en juicio las personas que son titulares o afirman ser titulares de la relación jurídica substancial que se debate en el juicio. (Fuente: Pallares, Eduardo, Diccionario de derecho procesal civil. 8a, Porrúa, México 1975, pp. 435-440.

Así mismo, es menester establecer la diferencia entre la **legitimación en el proceso** y la **legitimación ad causam**; pues la primera se refiere a que la persona que ejerce el derecho, es capaz y tiene aptitudes para hacerlo valer, como titular del mismo, el cual es requisito para la procedencia del juicio; mientras que la segunda, implica tener la titularidad del derecho que se cuestiona en el

mismo, el cual es una condición para obtener sentencia favorable. Ahora bien, **la legitimación activa** consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley; en consecuencia, la actora está legitimada cuando ejerce un derecho que realmente le corresponde. Tiene aplicación a lo anterior, el criterio sustentado por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, publicado en la página 99, del Tomo 199-204 Sexta Parte, Séptima Época del Semanario Judicial de la Federación, que a la letra indica:

“LEGITIMACIÓN "AD-CAUSAM" Y LEGITIMACIÓN "AD-PROCESUM". *La legitimación en el proceso y la legitimación en la causa son situaciones jurídicas distintas, toda vez que la primera de ellas, que se identifica con la falta de personalidad o capacidad en el actor, se encuentra referida a un presupuesto procesal, necesario para el ejercicio del derecho de acción que pretenda hacer valer quien se encuentre facultado para actuar en el proceso como actor, demandado o tercero; la falta de personalidad se refiere a la capacidad, potestad o facultad de una persona física o moral, para comparecer en juicio, a nombre o en representación de otra persona, en los términos de los artículos 44 a 46 del Código de Procedimientos Civiles, por lo que si no se acredita tener personalidad, "legitimatío ad procesum", ello impide el nacimiento del ejercicio del derecho de acción deducido en el juicio; es decir, la falta de dicho requisito procesal puede ser examinada oficiosamente por el Juez de la instancia, conforme lo dispone el artículo 47 del Código de Procedimientos Civiles, o bien opuesta como excepción por el demandado en términos de lo preceptuado por la fracción IV del artículo 35 de dicho ordenamiento, en cuyo caso, por tratarse de una excepción dilatoria que no tiende a destruir la acción ejercitada, sino*



PODER JUDICIAL

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

que retarda su curso, y además de previo y especial pronunciamiento, puede resolverse en cualquier momento, sea durante el procedimiento o en la sentencia; en cambio, la legitimación activa en la causa es un elemento esencial de la acción que presupone o implica la necesidad de que la demanda sea presentada por quien tenga la titularidad del derecho que se cuestiona, esto es, que la acción sea entablada por aquella persona que la ley considera como particularmente idónea para estimular en el caso concreto la función jurisdiccional; por tanto, tal cuestión no puede resolverse en el procedimiento sino únicamente en la sentencia, por tratarse de una cuestión de fondo, perentoria; así, estima este Tribunal Colegiado que cuando la Suprema Corte de Justicia de la Nación alude a que la legitimación puede estudiarse de oficio en cualquier fase del juicio, se refiere a la legitimación "ad procesum", no a la legitimación ad causam. En consecuencia, si la parte demandada niega el derecho que hace valer la parte actora, por considerar aquélla que ésta no es la titular del derecho litigioso, resulta inconcuso que se trata de una excepción perentoria y no dilatoria que tiende a excluir la acción deducida en el juicio, por lo que tal cuestión debe examinarse en la sentencia que se llegue a pronunciar en el juicio".

En esa tesitura tenemos, que la parte actora ***** , exhibió como documento para acreditar la legitimación con la que promueve el presente juicio, UN CONTRATO PRIVADO DE COMPRA VENTA celebrado según la literalidad del mismo el ***** , entre ***** , que en términos de redacción de dicho contrato se denominarán como "LA VENDEDORA y por otra parte ***** por su propio derecho y a quien en lo sucesivo se le denominada como " **EL COMPRADOR**",

documental a la que se le otorga valor probatorio en términos del artículo 442 en relación con el 491 del Código Procesal Civil vigente, con lo que se acredita la legitimación tanto activa como pasiva de las partes en el presente juicio, pues no fue objetada por la parte contraria y con las mismas se acredita la legitimación activa de la parte actora para poner en movimiento a este órgano jurisdiccional y se deduce la legitimación pasiva de la parte demandada *****, en razón de lo anterior, lo anterior según lo señala el artículo 191 del propio código adjetivo, sin que esto signifique la procedencia de la acción misma.

III.- A continuación, toda vez que no existe cuestión incidental pendiente de resolver, se procede al análisis de la acción principal para lo cual tenemos que la parte actora demando en la Vía Sumaria Civil lo siguiente:

- a) El cumplimiento del Contrato Privado de Compraventa que celebré con la ahora demandada, con fecha *****, respecto del inmueble que se ubica en la calle ***** número *****, Fraccionamiento ***** Municipio de ***** con una superficie aproximada de ***** con las medidas y colindancias que se detallarán en el capítulo de hechos de esta demanda, cumplimiento que se hace consistir en el otorgamiento y firma de la escritura Pública de Propiedad respectiva, ante el Notario Público que en su momento oportuno señalara el suscrito.
- b) El pago de los daños y perjuicios que la demandada me ha causado con motivo del incumplimiento del Contrato, del que hago referencia en el punto anterior; ante su negativa a otorgarme la Escritura de Propiedad respectiva..
- c) El pago de los gastos y costas que la tramitación del presente juicio me origine.



PODER JUDICIAL

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

Al respecto los artículos 1671, 1715, 1729, y; 1764 del Código Civil vigente en el Estado de Morelos,¹ que en esencia establecen que 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; además de que si el obligado en un contrato dejare de cumplir su obligación, podrá el otro interesado exigir judicialmente el cumplimiento de lo convenido o la rescisión del contrato, y que 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, contrato por el cual el vendedor está obligado, a transmitir el dominio del bien enajenado; y otorgar al comprador los documentos legalmente necesarios para acreditar el traslado de dominio, o los que exijan las leyes fiscales.

¹ **1671.-** 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. **1715.-** Si el obligado en un contrato dejare de cumplir su obligación, podrá el otro interesado exigir judicialmente el cumplimiento de lo convenido o la rescisión del contrato, y en uno y en otro caso el pago de daños y perjuicios. **1729.-** 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. **1764.-** El vendedor está obligado: I.- A transmitir el dominio del bien enajenado; II.- A conservar y custodiar la cosa entre tanto la entregue, respondiendo de la culpa leve y de la grave; III.- A entregar al comprador la cosa vendida; IV.- A garantizar al comprador una posesión pacífica respecto a la cosa, contra los actos jurídicos de tercero anteriores a la enajenación; V.- A responder de los vicios o defectos ocultos del bien; VI.- A responder del saneamiento para el caso de evicción; y VII.- A otorgar al comprador los documentos legalmente necesarios para acreditar el traslado de dominio, o los que exijan las leyes fiscales.

Por lo que en la especie tenemos que la parte actora en su escrito de demanda manifestó, esencialmente que, el *****, celebró un contrato de compraventa, que realizó con la parte demandada, respecto del inmueble que se encuentra ubicado en la Calle ***** número *****, Fraccionamiento ***** Municipio de *****, con una superficie aproximada de ***** con las medidas y colindancias: al norte.- En ***** y colinda con el lote *****, al *****.- En ***** y colinda con Calle *****, al *****.- En ***** . Colinda con Calle ***** lote número *****, al *****.- En ***** . colinda con el lote número *****

El cual se encuentra inscrito en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo el Registro de folio real ***** donde aparece como propietaria ***** .

Pactándose como precio total de la operación la cantidad de *****, por el citado bien inmueble y que no obstante, que pagó el precio pactado y realizado múltiples gestiones no ha logrado la protocolización de su contrato, en escritura pública.

Ahora bien; tratándose el presente asunto de un contrato de compraventa, y al haberse cumplido desde ese momento las condiciones para tenerlo como tal, puesto que una de las partes transfirió a la otra la propiedad de una cosa o la titularidad de un derecho, y esta última realizó el pago de un precio cierto y en dinero, tal y como se desprende la cláusula **SEGUNDA** del contrato referido; compraventa que se tiene perfeccionada al tratarse de una cosa cierta y determinada



PODER JUDICIAL

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

individualmente, siendo la venta perfecta y obligatoria para las partes, por el solo acuerdo de las mismas en la cosa y en el precio, por lo que tenemos, que para la procedencia de la acción, debe el actor en términos de los artículos 1671, 1672, 1687, 1703, 1717, 1775 fracción I, y; 1783 fracción II, del Código Civil Vigente para el Estado de Morelos,² acreditar haber realizado el pago del precio pactado, pues es ésta, es una condición del ejercicio de la acción en que se demanda el cumplimiento del acuerdo de voluntades e indispensable para que el actor obtenga sentencia favorable, siendo que ésta deriva de los artículos acabados de mencionar, entre los que se encuentran los principios fundamentales para la vigencia y cumplimiento de los contratos, el de la buena fe, que establece que si una parte no cumple con las obligaciones a su cargo carece de derecho para exigir a la otra el cumplimiento o rescisión de las suyas, pues esta parte siempre podrá oponer la excepción de contrato no cumplido, y que en cambio, cuando uno de los contratantes en un acuerdo bilateral cumpla su obligación, está facultado para exigir la rescisión o el cumplimiento del mismo, sirve a lo anterior el criterio emitido en la Octava Época, consultable bajo el número 214015 a

² **1671.-** 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. **1672.-** La validez y el cumplimiento de los contratos no puede dejarse al arbitrio de uno de los contratantes. **1687.-** El contrato es unilateral cuando una sola de las partes se obliga hacia la otra sin que ésta le quede obligada. El contrato es bilateral cuando las partes se obligan recíprocamente. **1703.-** Las cláusulas de los contratos deben interpretarse las unas por las otras, atribuyendo a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas. **1717.-** En los contratos bilaterales ninguno de los contratantes incurre en mora si el otro no cumple o no se allana a cumplir debidamente la obligación que le corresponde. **1775.-** El comprador está obligado: I.- A pagar el precio de la cosa en el tiempo, lugar y forma convenidos, y a falta de estipulación, en los términos establecidos en este título...; **1783.-** El comprador tiene las siguientes garantías: ...**II.-** Una pretensión de cumplimiento, con el pago de daños y perjuicios, si el vendedor incurre en mora en cuanto a la entrega de la cosa...;

instancia de los Tribunales Colegiados de Circuito, cuya fuente es el Semanario Judicial de la Federación Tomo XII, de Diciembre de 1993, Materia Civil, página 844, la cual indica:

COMPRAVENTA. LAS PARTES DEBEN CUMPLIR CON LO QUE SE OBLIGARON, PARA ASÍ ESTAR EN APTITUD DE EJERCITAR ACCIÓN EN CONTRA DEL INCUMPLIDO. *El contrato de compraventa es de naturaleza evidentemente bilateral, es decir en él las partes se obligan recíprocamente a cumplir lo expresamente pactado en la manera y términos que aparezca que quisieron obligarse; y para que proceda la acción de cumplimiento de dicho contrato es indispensable que se haya cubierto el precio de la cosa materia del convenio, ello es así porque el artículo 2293 del Código Civil establece que el comprador debe cumplir todo aquello a lo que se haya obligado, y especialmente a pagar el precio de la cosa en el tiempo, lugar y forma convenidos.³*

Por lo que para acreditar lo anterior la parte actora ofreció como pruebas la **CONFESIONAL** a cargo de la demandada *****, la cual fue desahogada mediante diligencia de fecha *****y en la cual fue declarada confesa fictamente la demandada, reconociendo lo siguiente:

“Que si conoce al ciudadano *****y que lo conoce desde hace *****, que si es cierto como lo es que la casa ubicada en calle *****número *****, fraccionamiento *****Municipio de ***** , con una

³ Octava Época. Registro: 214015. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Tesis Aislada. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. XII, Diciembre de 1993. Materia(s): Civil. Tesis: Página: 844.



PODER JUDICIAL

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

superficie aproximada de *****con las siguientes medidas y colindancias: al norte en *****es de su propiedad; que si es cierto que el inmueble de su propiedad cuenta con el número de cuenta catastral *****; que si es cierto que celebró contrato de compraventa del inmueble con número de cuenta catastral ***** , inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Morelos, bajo el número ***** , a fojas ***** , del Tomo número ***** , Volumen ***** , de la Sección ***** , Serie *****de fecha *****de *****de ***** , con una superficie total aproximada de *****metros cuadrados con el señor *****; que si es cierto que el inmueble antes descrito cuenta con una superficie de *****y que en él se encuentra una construcción, casa habitación, hoy propiedad del actor; que si es cierto que actualmente la parte actora se encuentra habitando y poseyendo en carácter de propietario de forma pacífica, pública, continua, ininterrumpida, de buena fe y a título de dueño del bien inmueble objeto del presente juicio; que si es cierto que se me ha requerido el otorgamiento y firma de escritura del inmueble que nos ocupa, con el fin de regularizar el patrimonio familiar del actor en el presente juicio y que si es cierto que suscribió contrato de compraventa con el señor *****en la ciudad de ***** , Estado de ***** , el ***** , respecto del bien inmueble ubicado en calle *****número ***** , Fraccionamiento *****Municipio de ***** . Con una Superficie total aproximada de *****cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: al norte en *****; que si es cierto que se obligó con el actor *****a entregarle sus escrituras ante notario público y a regularizar ante el catastro el inmueble identificado con número de cuenta catastral *****; que si ese cierto que dicha operación de compraventa la realizaron ante testigos y que el precio estipulado en el contrato de compraventa se realizó por la cantidad de *****y que si es cierto que dicha cantidad la recibió de las manos del actor ***** .

Prueba a la que se le concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 414, 415, 417 y 490 del Código Procesal Civil en vigor y con las que se acreditan los hechos expuestos por la parte actora, así como la compra venta celebrada entre la actora y

demandada respectivamente, la cantidad pactada como operación de dicha compraventa y la entrega formal del bien inmueble al comprador, así como la liquidación del mismo, datos del inmueble y fecha de su operación; sirviendo de apoyo las siguientes tesis:

Novena Época

Instancia: PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA DE TRABAJO DEL PRIMER CIRCUITO.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Tomo: VII, Abril de 1998

Tesis: I.1o.T. J/34

Página: 669

PRUEBA CONFESIONAL. ALCANZA PLENO VALOR CUANDO ES CLARA Y PRECISA. *Si bien es cierto que la prueba confesional puede decidir una controversia y ser bastante para resolverla, haciendo inútil el estudio de otros medios de convicción, esto sólo es admisible cuando la confesión es expresa, clara y perfectamente referida a los términos de la controversia, de manera que, sin lugar a dudas, implique el reconocimiento de la pretensión o bien de la excepción opuesta.*

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA DE TRABAJO DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 10381/96. Martín Fuentes Rodríguez. 31 de octubre de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: Horacio Cardoso Ugarte. Secretaria: Teresa Sánchez Medellín.

Amparo directo 141/97. Eloísa Ramírez Romero. 20 de febrero de 1997. Unanimidad de votos. Ponente: Horacio Cardoso Ugarte. Secretario: José Manuel Rodríguez Puerto.

Amparo directo 641/97. Karina Gabriela García Martínez. 20 de febrero de 1997. Unanimidad de votos. Ponente: Rubén Pedrero Rodríguez. Secretario: Ángel Salazar Torres.

Amparo directo 8981/97. Ramón Rodríguez Mora. 21 de agosto de 1997. Unanimidad de votos. Ponente: Rubén Pedrero Rodríguez. Secretario: José Francisco Becerril Mendoza.

Amparo directo 1481/98. Idilberto González García. 5 de marzo 1998. Unanimidad de votos. Ponente: Ricardo Rivas Pérez. Secretario: Carlos Gregorio Ortiz García.

Novena Época

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

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Tomo: V, Abril de 1997

Tesis: I.8o.C.122 C

Página: 270

PRUEBA CONFESIONAL. SU EFICACIA PROBATORIA. *La prueba confesional sólo tiene eficacia probatoria en contra de la parte absolvente, cuando la misma acepta un hecho que le perjudica; y en contra de la parte oferente,*



PODER JUDICIAL

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

cuando ésta al articular posiciones realiza afirmaciones que perjudican a sus propios intereses.

OCTAVO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 840/96. María Eugenia Monterrubio Rocha de León. 12 de diciembre de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: María del Carmen Sánchez Hidalgo. Secretaria: María Concepción Alonso Flores.

Véase: Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-1995, Tomo IV, Materia Civil, tesis 329, página 222, de rubro: "PRUEBA CONFESIONAL, VALOR DE LA."

Séptima Época
 Instancia: Tercera Sala
 Fuente: Apéndice 2000
 Tomo: Tomo IV, Civil, Jurisprudencia SCJN
 Tesis: 333
 Página: 280

PRUEBA CONFESIONAL, VALOR DE LA.- Tratándose de la prueba confesional, sólo tiene valor probatorio pleno lo que el confesante admite en su perjuicio, pero no en lo que le beneficia, pues para que esto tenga valor necesita ser demostrado.

Séptima Época:

Amparo directo 1332/60.-Francisco Rayas Sánchez.-27 de junio de 1962.-Cinco votos.-Ponente: José López Lira.

Amparo directo 7989/65.-Concepción Berea Tirado.-28 de julio de 1967.-Cinco votos.-Ponente: José Castro Estrada.

Amparo directo 5412/71.-Sofía Medina viuda de Kakim.-7 de enero de 1974.-Cinco votos.-Ponente: José Ramón Palacios Vargas.

Amparo directo 4406/74.-Fraccionadora y Constructora de Acapulco, S.A.-2 de abril de 1976.-Cinco votos.-La publicación no menciona el nombre del ponente.

Amparo directo 4407/74.-Fraccionadora y Constructora de Acapulco, S.A.-2 de abril de 1976.-Cinco votos.-Ponente: José Ramón Palacios Vargas.

Apéndice 1917-1995, Tomo IV, Primera Parte, página 222, Tercera Sala, tesis 329.

Novena Época
 Instancia: SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEGUNDO CIRCUITO.
 Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
 Tomo: XIV, Diciembre de 2001
 Tesis: II.2o.C.309 C
 Página: 1701

El anterior medio de convicción se encuentra debidamente adminiculado con la testimonial a cargo de ***** , misma que fue desahogada en diligencia de ***** , en la cual, los atestes al dar contestación a las preguntas del interrogatorio que se exhibió para tal efecto,

respondieron que si conocen al señor *****, que los conocen porque eran sus vecinos por motivos de trabajo, que sí reconocen su firma que estamparon en el contrato de compraventa de fecha *****, que si conocen la ubicación del inmueble que el señor *****le compró a la señora *****y es el ubicado en Calle *****número *****, en el fraccionamiento o Colonia *****de *****, que en ese inmueble construyó su casa y vive actualmente ahí y que si le pago a la señora *****totalmente el inmueble, testimonios los anteriores a los que se les otorga valor probatorio conforme a las leyes de la lógica y la experiencia, en términos de lo dispuesto por el artículo 490 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, en virtud de no existir regla específica para su valoración, mismos que fueron rendidos por personas que no son parte en el juicio quienes pusieron en conocimiento de este juzgador, acontecimientos que esclarecieron la decisión de este proceso, al informar que estuvieron presentes como testigos en el contrato privado de compraventa que celebraron por una parte la ciudadana *****como vendedora con el señor *****como comprador, respecto del bien inmueble ubicado en calle *****número *****, en el Fraccionamiento o Colonia *****de *****, el *****, bien inmueble que fue totalmente pagado por el comprador a la vendedora, y que actualmente se encuentra viviendo con el carácter de propietario de forma pacífica, publica, continua, ininterrumpida, de buena fe; prueba misma que se encuentra robustecida con los dictámenes que obran en autos suscritos por el arquitecto *****, perito designado por la parte actora quien en sus conclusiones



PODER JUDICIAL

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

determinó lo siguiente: “ **1)**.- Cabe aclarar que la fecha que se advierte del citado Contrato Privado de Compraventa, respecto del inmueble que nos ocupa, es de ***** , pasada ante la Fe del Licenciado ***** , Notario Público número ***** de ***** (conforme documentales que se exhiben en autos y que obran a fojas 31-58); **2)**.- La posesión del inmueble que nos ocupa, cito ubicado en Calle ***** número ***** , Fraccionamiento ***** Municipio de ***** , localizado geográficamente en las coordenadas ***** , al centro del predio: *****; al tiene la parte actora, *****; **3)**.- La superficie del terreno es ***** y ***** de construcción y se tiene registrado catastralmente bajo la cuenta no. *****; **4)**.- Se estima una edad constructiva de ***** años”; así como el emitido por el arquitecto ***** designado por este Juzgado, quien manifestó en su **conclusión**: ”De acuerdo con lo examinado por el suscrito perito y de acuerdo con las medidas topográficas da una superficie total de ***** metros cuadrados de construcción, con las características descritas en el dictamen. Por lo que de acuerdo con los documentos exhibidos en autos demuestra que la parte actora tiene la posesión del predio causa de estudio”, dictámenes mismo a los cuales se les concede pleno valor probatorio de conformidad a lo establecido por el artículo 394 y 490 del Código Procesal Civil en Vigor en el Estado de Morelos toda vez que, fueron emitidos por expertos en la materia de acuerdo a sus conocimientos y técnicas utilizadas; proporcionando la ubicación, medidas y colindancias y la superficie total del bien inmueble objeto del presente juicio; bajo esa tesitura obra en autos el desahogo de la **inspección**

judicial llevada a cabo en el bien inmueble antes descrito el día *****, en la cual se hizo constar entre otras cosas, la ubicación del inmueble cito en calle ***** número *****, fraccionamiento ***** municipio de *****, asimismo se dio fe de existir una construcción de una planta, tipo casa habitación, la cual se encuentra delimitada con bardas y que actualmente se encuentra viviendo en dicho inmueble la parte actora, quien le permitió el acceso a la funcionaria adscrita a este juzgado para el desahogo de dicha probanza a la cual se le confiere pleno valor probatorio de conformidad a lo establecido por los artículos 466, 467, 468, 469, 470 y 490 del Código Procesal Civil en Vigor

Por otra parte y para corroborar lo anterior, obra en autos las Documentales PUBLICAS marcadas con los números 2, 3 y 4 consistentes en:

Contrato Privado de Compra venta de fecha *****, celebrado entre la parte actora *****y la demandada *****, del que se desprende el objeto de la compra venta fue el inmueble reclamado por el accionante, que se fijó como precio de la venta la cantidad de ***** que desde el momento de la firma entrego al comprador la posesión física, legal y material del citado inmueble, así mismo el contrato sirvió como finiquito de la suma recibida.

Un certificado de LIBERTAD DE GRAVAMEN, expedido por el Instituto de Servicios Registrales y catastrales del Estado de Morelos, bajo el folio electrónico *****correspondiente al predio marcado como predio urbano número *****, manzana *****fraccionamiento *****, Municipio de *****.



PODER JUDICIAL

Escritura pública Número ***** , que obra a foja ***** , Volumen ***** , referente al Contrato de Compraventa Celebrado entre ***** , pasada ante la Fe del Notario Público Número ***** Licenciado ***** , en esta ciudad de ***** , la cual contiene el contrato de compra venta mediante el cual la hoy demandada adquirió la propiedad del inmueble materia de la litis.

Documentales públicas y privadas que al no ser objetadas por la parte contraria y que concatenadas con las anteriores probanzas, se les concede pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 437, 440, 442, 444, 445, 446, y 490 del Código Procesal Civil en vigor, con las cuales queda acreditada la compraventa celebrada entre la parte actora y demandada, la identidad de la demandada y su legitimación para vender, el cumplimiento del pago realizado por parte de la actora por la compra- venta, así como la identidad del inmueble materia del presente juicio.

Cumplimiento de pago a cargo del actor, que como se dijo, se acredita con lo pactado en el básico de la acción en la que se estableció la cantidad de ***** los cuales fueron entregados en el acto de la compra venta a la vendedora, quien recibió en ese acto la cantidad completa, sirviendo ese mismo contrato de finiquito de la suma recibida, por lo cual quedo perfeccionado el objeto y precio del inmueble de mérito y en cuestión, lo que se encuentra corroborado con el resultado que se obtiene de la prueba confesional ficta ofrecida por la parte actora, derivada de la falta de contestación de la demanda, así como el pago de la

operación que se encuentra implícito en el contrato de compra-venta, documento base de la acción, documental ofrecida, misma que ha sido valoradas en líneas que anteceden.

Medios probatorios reseñados que analizados individualmente y valorados en su conjunto crean convicción para concluir que la parte actora acredita que en su carácter de comprador, ha cumplido con sus obligaciones y además acredita el incumplimiento de la parte demandada, es decir, que la parte demandada no ha otorgado la escritura correspondiente; en consecuencia, se concluye, que la parte actora *********, acreditó el ejercicio de la acción que hizo valer contra *********, quien no compareció a juicio ni opuso defensas y excepciones.

Por tanto, se condena a *********, al otorgamiento y firma de la escritura pública respecto del bien inmueble identificado como **Calle *****número *******, **Fraccionamiento *****municipio de *******, registrado actualmente ante el Instituto de Servicios Registrales y catastrales del Estado de Morelos bajo el folio Electrónico Inmobiliario ********* con una superficie de ********* metros cuadrados

Con las medidas y colindancias

Se concede a la parte demandada *********, el plazo de **CINCO DÍAS** a partir de la fecha en que cause ejecutoria la presente resolución, para que cumplan voluntariamente con lo sentenciado y además para que comparezcan ante la Notaría Pública a elección del actor,



PODER JUDICIAL

a efecto de realizar el otorgamiento y firma de la escritura pública de los derechos de propiedad del inmueble citado en líneas que anteceden, apercibiéndola que en caso de no hacerlo, la Suscrita Juzgadora lo otorgará en su rebeldía, sustenta lo anterior, la jurisprudencia, emitida en la Novena Época, consultable bajo el número de registro 191273 a instancia de los Tribunales Colegiados de Circuito, cuya fuente es el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XII, de Septiembre de 2000, materia Civil, Tesis III. 2o.C. J/8, página 598, la cual indica:

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.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL TERCER CIRCUITO.

Amparo directo 480/90. Humberto de Alba Morán. 11 de octubre de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: Óscar Vázquez Marín. Secretario: Luciano Martínez Sandoval.

Amparo directo 782/91. Pedro Ochoa de Anda. 16 de enero de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Jaime Julio López Beltrán. Secretario: E. Manuel Cordero Avilez.

Amparo directo 738/95. Alfredo Martín de la Torre. 21 de septiembre de 1995. Unanimidad

de votos. Ponente: Eduardo Lara Díaz.
 Secretaria: Ana Celia Cervantes Barba.
 Amparo directo 815/99. Javier Loza Torres y
 otros. 27 de agosto de 1999. Unanimidad de
 votos. Ponente: Gustavo Alcaraz Núñez.
 Secretaria: Lucía Díaz Moreno.

Amparo directo 3084/99. Antonio Ramírez
 Jiménez. 13 de marzo de 2000. Unanimidad de
 votos. Ponente: Gustavo Alcaraz Núñez.
 Secretario: Ricardo López Rodríguez.

III.- Por cuanto a la prestación reclamada en el inciso **B)** por la parte actora, se absuelve a la parte demandada *****al pago de daños y perjuicios, por no haber sido acreditados de conformidad a lo establecido por la ley.

IV.- Por cuanto a la prestación marcada con el inciso **C)**, y con fundamento en lo dispuesto por el primer párrafo del artículo 158 del Código Procesal Civil en vigor, se condena a la demandada *****, al pago de gastos y costas que se hayan originado en la presente Instancia.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en los artículos 96 fracción IV, 101, 104, 105, 106, y; 107, del Código Procesal Civil para el Estado⁴, es de resolverse y así se;

⁴ **96.-** Las resoluciones judiciales son: **...IV.-** Sentencias definitivas. **101.-** Las sentencias definitivas son las resoluciones que deciden la controversia principal del litigio, se dictarán dentro del plazo de quince días de haber sido puestos los autos a la vista de las partes para sentenciar. **104.-** Todas las resoluciones de Primera y Segunda Instancia serán autorizadas por los Magistrados o Jueces que las dicten con firma entera y por la del Secretario correspondiente. **105.-** Las sentencias deben ser claras, precisas y congruentes con las demandas y las contestaciones y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito condenando o absolviendo al demandado, y decidiendo todos los puntos litigiosos que hayan sido objeto de debate. Cuando estos hubieren sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos. **106.-** Los Jueces y Magistrados para dictar las sentencias observarán las siguientes normas: **I.-** Principiarán expresando el lugar y fecha en que se dicten, el juzgado o Tribunal que las pronuncia, los datos generales de las partes contendientes y el carácter con que litiguen, y, el objeto y clase de juicio de que se trate; **II.-** Consignarán lo que



PODER JUDICIAL

RESUELVE:

PRIMERO.- Este Juzgado Cuarto Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, es competente para conocer y resolver el presente juicio y la vía elegida es la procedente, esto en términos de lo expuesto en el considerando primero del presente fallo.

SEGUNDO.- La parte actora *****, acreditó el ejercicio de su acción, y la parte demandada *****, no compareció a juicio, y por ende, no opuso defensas y excepciones para desvirtuar las pretensiones de la actora, en consecuencia.

TERCERO.- Se condena a la parte demandada *****, al otorgamiento y firma de la escritura pública respecto del bien inmueble identificado como **Calle** *****, número *****, **Fraccionamiento** *****,

*resulte respecto de cada uno de los hechos conducentes en los escritos polémicos en párrafos separados, que comenzarán con la palabra "Resultando". En iguales términos asentarán los puntos relativos a la reconvención, a la compensación y a las demás defensas o contrapretensiones hechas valer en la audiencia de conciliación y de depuración cuando ésta se haya verificado. Harán mérito de los medios de prueba rendidos y de los alegatos esgrimidos por cada una de las partes; **III.-** A continuación mencionarán, en párrafos separados también, que empezarán con la palabra "Considerando", de cada uno de los puntos de derecho, dando las razones y fundamentos legales que estime procedentes y citando las leyes, jurisprudencia o doctrinas que crea aplicables; estimará el valor de las pruebas basándose en las reglas de la lógica y la experiencia, así como, las argumentaciones en que funde la condenación de costas y lo previsto por el artículo 110 de este Ordenamiento; **IV.-** Cuando sean varios los puntos litigiosos se hará la debida separación de cada uno de ellos en la resolución que no dejará de ventilar todos y cada uno de los puntos a debate; **V.-** Apoyará los puntos considerativos en preceptos legales, criterios jurisprudenciales o en principios jurídicos, de acuerdo con el Artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; **VI.-** En la sentencia definitiva no se concederá a las partes lo que no hubieren pedido; y, **VII.-** El Tribunal tendrá libertad de determinar cuál es la Ley aplicable y para fijar el razonamiento o proceso lógico para la resolución del litigio a él sometido, sin quedar sobre estos puntos vinculado a lo alegado por las partes. **107.-** Toda resolución judicial, una vez firmada, tiene a su favor la presunción de haberse pronunciado con conocimiento de causa del Juez o Magistrado que la debe dictar, según la forma prescrita por la Ley y por órgano competente.*

municipio de *****, registrado actualmente ante el Instituto de Servicios Registrales y catastrales del Estado de Morelos bajo el folio Electrónico Inmobiliario ***** con una superficie de ***** metros cuadrados.

CUARTO.- Se concede a la demandada *****, para que en el plazo de **CINCO DÍAS**, a partir de que cause ejecutoria la presente resolución, cumplan voluntariamente con lo sentenciado y además para que comparezcan ante la Notaría Pública a elección de la actora, a efecto de realizar el otorgamiento y firma de la escritura pública del inmueble antes citado, apercibiéndolo que en caso de no hacerlo, el Juez otorgará la firma correspondiente en su rebeldía.

QUINTO.- Se absuelve a la parte demandada ***** al pago de daños y perjuicios, por no haber sido acreditados de conformidad a lo establecido por la ley.

SEXTO.- Se condena a la demandada ***** al pago de gastos y costas que se hayan originado en la presente Instancia, previa liquidación que al efecto se formule.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE. Así, definitivamente lo resolvió y firma la Licenciada *****, Juez Segundo Familiar de Primera Instancia del Cuarto Distrito Judicial en el Estado de Morelos, ante la Secretaria de Acuerdos *****, con quien actúa y da fe.