

Cuernavaca, Morelos; veinticuatro de septiembre de dos mil veintiuno.

V I S T O S para resolver en definitiva los autos del expediente número **121/2019**, relativo al Juicio **SUMARIO CIVIL**, promovido por *********, contra *********; y *********, radicado en la **Tercera Secretaria**, y;

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

1.- Mediante escrito presentado el seis de marzo de dos mil diecinueve, en la Oficialía de Partes Común de los Juzgados Civiles y Familiares de Primera Instancia, que por turno correspondió conocer a este Juzgado Décimo Familiar, *********, demandó de *********; las siguientes prestaciones:

*“A).- La Elevación a Escritura Pública Notarial, respecto de los tres Contratos Privados de Compra-Venta de Derechos de Propiedad y Posesorios, de fecha de celebración de 13 de julio del año 1988 correspondiente a los tres predios ubicados en las casas; casa *********, casa ********* y la casa ********* todos en *********, con claves Catastrales actualmente y respectivamente con los números de clave; *********, ********* y *********, con registros en el ahora Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del estado de Morelos que también en forma respectiva son; a fojas ********* tomo ********* volumen ********* sección ********* serie ********* con el número *********, a fojas ********* tomo ********* volumen ********* sección ********* serie ********* con el número ********* y a fojas ********* tomo ********* volumen ********* sección ********* primera serie ********* con el número *********. Esta Pretensión se reclama a la negociación denominada **********

B).- Como consecuencia Jurídica, en caso de que la ahora Parte Demandada, se niegue a suscribir la Escritura Pública reclamada, en el plazo voluntario para ello, sea la Autoridad Judicial la que lo haga, para todos sus efectos legales.

*C).- La cancelación de la inscripción del gravamen de la Hipoteca ante el ahora Instituto de servicios registrales y catastrales del estado de Morelos respecto a los tres inmuebles motivo de este Juicio citados en inciso A de este escrito de Demanda de fecha 15 de julio y 30 de noviembre del año de 1987 de los contratos de mutuo con intereses celebrados con la entonces Institución bancaria denominada ********* que fue fusionando así primero con *********, después con *********, posteriormente con ********* y finalmente con la institución *********, de conformidad con el*

documento que anexo a este escrito de Demanda de esos fusionamientos realizados entre sí. Esto por la prescripción de derechos a favor del suscrito por haber transcurrido más de 31 años a la fecha.

D).- El pago de los gastos y costas que origine este Juicio, que como es evidente la Parte Demandada ha dado lugar al mismo...".

Manifestó como hechos, los que se desprenden de su escrito inicial de demanda, mismos que aquí se tienen por íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de repeticiones innecesarias; invocó los preceptos legales que consideró aplicables al caso y acompañó como documentos base de la acción, los que obran en autos.

2.- Por auto de doce de marzo de dos mil diecinueve, se admitió a trámite la demanda en la vía y forma correspondiente, se ordenó emplazar y correr traslado a *********, para que dentro del plazo de **cinco días** diera contestación a la demanda incoada en su contra y señalara domicilio procesal dentro de la jurisdicción de este Juzgado.

3.- Por auto de fecha doce de marzo de dos mil veintiuno, se tuvo al actor exhibiendo la actualización de las documentales públicas que fueron exhibidas en su libelo inicial.

4.- Mediante escrito presentado en este Juzgado el veinticuatro de marzo de dos mil veintiuno, el actor *********, se desistió de la acción de demanda entablada contra *********; a lo que este Juzgado proveyó en acuerdo de veinticinco de marzo de dos mil veintiuno.

5.- Con fecha quince de abril de dos mil veintiuno, se emplazó y corrió traslado a la demandada *********, **por conducto de su Apoderado legal *****.**

6- Mediante acuerdo de veintinueve de abril del año en curso, atento a la certificación secretarial hecha, y a la petición por parte de la actora, se declaró la rebeldía en que incurrió la demandada *****, al omitir dar contestación a la demanda instaurada en su contra, así mismo se ordenó que las siguientes notificaciones se les realizaran por medio del Boletín Judicial; y se señaló fecha para la celebración de audiencia de Conciliación y Depuración, misma que tuvo verificativo el diez de junio de dos mil veintiuno, diligencia, en la que se hizo constar la comparecencia del actor ***** y la incomparecencia de la demandada *****, o quien la representara no obstante de encontrarse debidamente notificada como se advierte de actuaciones; por lo que, ante la incomparecencia de la citada demandada, no fue posible exhortarlas a una conciliación, motivo por el cual, se procedió a la etapa de depuración del procedimiento, y al no advertirse excepciones de previo y especial pronunciamiento que requirieran previo análisis, se ordenó abrir el juicio a prueba por el plazo común de **cinco días** para las partes.

6.- En acuerdo de veintiuno de junio de dos mil veintiuno, se señaló fecha para el desahogo de la audiencia de Pruebas y Alegatos, y se admitieron como pruebas de la parte actora la Confesional de *****, **tres contratos privados de compraventa de fecha trece de julio de mil novecientos ochenta y ocho**, signados entre ***** como comprador e ***** como vendedor, respecto de tres predios el primero identificado como Casa *****, **con clave catastral *****; con su Certificado de Libertad o de Gravamen con número de folio ***** de ***** de la Constitución del Régimen de propiedad en Condominio Horizontal que constituyen la primera etapa del ***** sobre la fusión de *******, de fecha doce de febrero de dos mil dieciocho; y su **certificado de inscripción de fecha veintiocho de febrero de dos mil ocho, de la Casa**

*********, **Primera Etapa del *******, con las medidas y colindancias siguientes: al Surponiente 4.00 mtrs con *****; al Norponiente en 13.20 mtrs con Lote 2; Nororiente 4.00 mtrs con Lote 13; Suroriente en 5.00 mtrs con casa B; Nororiente en 1.00 mtrs con Casa B; Suroriente en 2.00 mtrs; Nororiente en 1.00 mtrs con Casa B; Suroriente en 2.00 mtrs con Casa B; Surponiente en 2.00 mtrs con Casa B; Suroriente en 2.00 mtrs; Nororiente en 1.00 mtrs con Casa B; Suroriente en 6.00 con Casa B; y diez recibos de pagos de predial, respecto de dicho bien raíz, de lo que se desprende que el bien inmueble descrito tiene una superficie de **71.00 metros cuadrados**; el segundo identificado como *****, **con clave catastral ***** con Certificado de Libertad o de Gravamen con número de folio ***** de la ******* de la Constitución del Régimen de propiedad en Condominio Horizontal que constituyen la primera etapa del ***** sobre la fusión de ***** de fecha doce de febrero de dos mil dieciocho; y su **certificado de inscripción de fecha catorce de marzo de dos mil ocho, de la *******, con las medidas y colindancias siguientes: al Surponiente en dos tramos línea quebrada 3.00 mtrs con ***** y en 4.40 mtrs con *****; al Norponiente en 6.00 mtrs con Casa A; Surponiente 1.00 mtrs con Casa A; Norponiente en 2.00 mtrs con Casa A; Nororiente en 2.00 mtrs con Casa A; Norponiente en 2.00 mtrs con Casa A; Surponiente en 1.00 mtrs con Casa A; Norponiente en 5.00 mtrs con casa A; Nororiente en 2 tramos 1.00 mtrs con lote 13 y en 6.00 mtrs con propiedad privada; Suroriente en 10.60 mtrs con propiedad privada; y diez recibos de pagos de predial, respecto de dicho bien raíz, de lo que se desprende que el bien inmueble descrito tiene una superficie de **63.00 metros cuadrados**; y el tercero identificado como *****, **con clave catastral número *******; con su **Certificado de Libertad o de Gravamen con número de folio ***** de la ******* de la Constitución del Régimen de propiedad en Condominio Horizontal que constituyen la primera etapa del *****

sobre la fusión de *****, de fecha doce de febrero de dos mil dieciocho; y su **certificado de inscripción de fecha veintiocho de febrero de dos mil ocho**, *****, con las medidas y colindancias siguientes: al Surponiente en 7.20 mtrs con *****; al Norponiente en 6.00 mtrs con Casa A; Surponiente 1.00 mtrs con Casa A; Norponiente en 2.00 mtrs con Casa A; Nororientado en 2.00 mtrs con Casa A; Surponiente en 2.00 mtrs con Casa A; Surponiente en 5.00 mtrs con Casa A; Nororientado en dos tramos 4.00 mtrs con lote 14 y en 3.00 mtrs con Lote 13; Surorientado en 13.20 mtrs con Lote 1; y diez recibos de pagos de predial, respecto de dicho bien raíz, de los que se desprende que el bien inmueble descrito tiene una superficie de **68.00 metros cuadrados**; la Testimonial de ***** y *****; la Presuncional en su Doble Aspecto Legal y Humana, y la Instrumental de Actuaciones, las cuales se desahogan por su propia y especial naturaleza.

7.- En diligencia de veinticuatro de agosto de dos mil veintiuno, se llevó a cabo la audiencia de Pruebas y Alegatos, diligencia en la que se hizo constar la comparecencia del actor *****, asistido de su abogado patrono, y de los atestes propuestos ***** y *****; no así la demandada *****; por conducto de su Apoderado Legal, ni persona alguna que la representara no obstante de encontrarse debidamente notificada como se encuentra acreditado en autos; acto continuo, se procedió al desahogo de las pruebas ofrecidas por la parte actora, consistentes en la CONFESIONAL de *****; por conducto de su Apoderado Legal, quien no compareció al desahogo de la misma, haciéndosele efectivo el apercibimiento decretado en autos, por lo que se le declaró CONFESA de todas y cada una de las posiciones calificadas de legales; la Testimonial de ***** y *****; y al advertirse que no existían medios de prueba que desahogar, se declaró cerrado el periodo probatorio y se ordenó recibir los ALEGATOS, se tuvieron por formulados

los del actor *****; y, por perdido el derecho de la demandada *****; por conducto de su Apoderado Legal, para formularlos o presentarlos, dada su incomparecencia a la citada diligencia, acto continuo, se citó a las partes para oír sentencia definitiva del presente asunto, se hace del conocimiento de las partes que en auto de nueve de septiembre de dos mil veintiuno, se hizo uso del plazo de tolerancia establecido en el artículo del Código Procesal Civil vigente, acotado lo anterior, se procede al dictado de la resolución correspondiente, misma que se dicta al tenor de los siguientes;

CONSIDERANDOS:

I.- Este Juzgado Décimo Familiar, es competente para conocer y resolver el presente asunto, de conformidad con los artículos **18, 26 y 34 fracción III** del Código Procesal Civil vigente en la Entidad, en razón de haberse sometido a la jurisdicción de este Juzgado.

Al respecto, cabe precisar lo que establece el precepto **18** del ordenamiento legal antes invocado, mismo 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...”

Por su parte, el numeral **34, fracción II**, del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, literalmente dice:

“Competencia por razón de territorio. Es órgano judicial competente por razón de territorio: II.- El del lugar que el demandado haya señalado para ser requerido judicialmente de pago o el convenido para el cumplimiento de la obligación. En ambas hipótesis surte el fuero para la ejecución y cumplimiento del convenio, así como para la rescisión, nulidad o cualesquiera otras pretensiones conexas”

Lo anterior es así, puesto que tal y como se desprende de la Cláusula **SEXTA** de los contratos privados de compraventa celebrados entre el hoy actor *********, y la hoy demanda persona moral denominada *********; por conducto de su Ingeniero *********; respecto de los bienes inmuebles identificados como *********; en los que manifestaron su voluntad de someterse a la jurisdicción y competencia de los Tribunales de la Ciudad de Cuernavaca, Morelos.

Así también, la vía elegida es la correcta, pues el dispositivo **604** del mismo cuerpo de leyes, establece que:

“Se ventilaran en juicio sumario:... II.- Las demandas que tengan por objeto la firma de una escritura, la elevación de convenio a instrumento público o el otorgamiento de un documento; y cuando la falta de forma de un acto jurídico produzca su nulidad, si la voluntad de las partes ha quedado indubitable y no se trata de un acto revocable, cualquier interesado puede exigir que el acto se otorgue en la forma prescrita por la Ley”.

II.- Ahora bien, acorde con la sistemática establecida por los ordinales **105 y 106** del Código Procesal Civil en vigor, se procede al estudio de la legitimación procesal de las partes en el presente asunto, para poner en movimiento este Órgano jurisdiccional.

Al respecto, el artículo **179** del Código Adjetivo Civil vigente en la Entidad, establece lo siguiente:

“Solo 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 condena y quien tenga el interés contrario.”

Por su parte, el arábigo **191** de dicha Codificación, 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...”

En ese sentido, se entiende como legitimación procesal activa, la potestad legal para acudir al órgano

jurisdiccional con la petición de que se inicie la tramitación del juicio o de una instancia, conociéndosele con el nombre de legitimación ad procesum, y por cuanto a la legitimación pasiva se entiende como la persona obligada por la ley para satisfacerlo; esa relación jurídica sustancial, como una de las condiciones para acoger la acción, en principio corresponde al actor acreditarla demostrando su calidad de titular del derecho y la calidad de obligado del demandado tal como lo prevé el artículo **191** del Código Procesal Civil en vigor; situación legal que se encuentra debidamente acreditada con los tres contratos privados de compraventa de trece de junio de mil novecientos noventa y ocho, celebrados entre *********, en su carácter de comprador, e, *********; en su carácter de vendedora, respecto de los inmuebles identificados como *********; documentales que valoradas conforme a lo establecido por el artículo **490** del Código Procesal Civil en vigor, es de otorgársele valor probatorio, en virtud, de que del mismo se desprende la relación contractual existente entre el actor y la demandada, y por lo tanto, la facultad del actor para deducir las acciones que se desprendan de la misma, así como el derecho de la demandada *********; a comparecer a juicio e interponer las defensas y excepciones que considere pertinentes, infiriéndose así la legitimación pasiva de la demandada en el presente asunto.

Robustece lo anterior, la Jurisprudencia emitida por la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, visible en la página 351, Tomo VII, Enero de 1998, en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, que indica:

“LEGITIMACIÓN PROCESAL ACTIVA. CONCEPTO.
Por legitimación procesal activa se entiende la potestad legal para acudir al órgano jurisdiccional con la petición de que se inicie la tramitación del juicio o de una instancia. A esta legitimación se le conoce con el nombre de ad procesum y se produce cuando el derecho que se cuestionará en el juicio es ejercitado en el proceso por quien tiene

aptitud para hacerlo valer, a diferencia de la legitimación ad causam que implica tener la titularidad de ese derecho cuestionado en el juicio. La legitimación en el proceso se produce cuando la acción es ejercitada en el juicio por aquel que tiene aptitud para hacer valer el derecho que se cuestionará, bien porque se ostente como titular de ese derecho o bien porque cuente con la representación legal de dicho titular. La legitimación ad procesum es requisito para la procedencia del juicio, mientras que la ad causam, lo es para que se pronuncie sentencia favorable"

III.- Antes de proceder al estudio de la acción ejercitada por *********, resulta pertinente establecer que de conformidad con el **"ARTICULO 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";** y el **"ARTICULO 1672.- La validez y el cumplimiento de los contratos no puede dejarse al arbitrio de uno de los contratantes";** lo anterior, permite establecer que 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 cumplimiento de contrato privado de compraventa y como consecuencia de lo anterior, la protocolización de la compraventa del bien inmueble ante el Instituto del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado, 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.

El actor *****, funda su pretensión esencialmente en que con fecha trece de julio de mil novecientos ochenta y ocho, celebró con *****, por conducto de su Apoderado Legal Ingeniero *****, en su carácter de "VENDEDORA", tres contratos de compraventa respecto de los bienes inmuebles identificados como *****; en donde la citada demandada recibió por concepto de pago la cantidad de **\$32,365,700.00 (treinta y dos millones trescientos sesenta y cinco mil setecientos pesos 00/100 m.n.), actualmente \$32,365.70 (treinta y dos mil trescientos sesenta y cinco pesos 00/100 m.n.)**, por cada uno de los bienes inmuebles señalados, cantidad que fue entregada en la fecha de celebración de los contratos mencionados, tal y como se advierte de la cláusula SEGUNDA de los documentos base de la acción, comprometiéndose la demandada a protocolizar la compraventa ante Notario Público para formalizar la escritura pública correspondiente; que no obstante los diversos requerimientos hechos a la demandada *****, incumplió con lo pactado en los Contratos Privados de Compraventa de fecha trece de julio de mil novecientos ochenta y ocho, pues a la data la demandada se ha negado a comparecer ante Notario Público a protocolizar la escritura pública correspondiente, motivo por el cual, el actor se ve en la necesidad de acudir ante este Juzgado a demandar en la presente vía el cumplimiento de contrato de Compraventa.

IV.- No existiendo cuestión previa que resolver, se procede al estudio de la cuestión principal planteada por *****, quien demandó de *****, por conducto de su Apoderado Legal Ingeniero *****, las siguientes prestaciones:

"A).- La Elevación a Escritura Pública Notarial, respecto de los tres Contratos Privados de Compra-Venta de Derechos de Propiedad y Posesorios, de fecha de celebración de 13 de julio del año 1988 correspondiente a los tres predios ubicados en las casas; casa *****, casa ***** y la casa ***** todos en *****, con claves Catastrales actualmente y respectivamente con los números de clave; *****, ***** y *****, con registros en el ahora Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del estado de Morelos que también en forma respectiva son; a fojas ***** tomo ***** volumen ***** sección ***** serie ***** con el número *****, a fojas ***** tomo ***** volumen ***** sección ***** serie ***** con el número ***** y a fojas ***** tomo ***** volumen ***** sección ***** serie ***** con el número *****. Esta Pretensión se reclama a la negociación denominada *****

B).- Como consecuencia Jurídica, en caso de que la ahora Parte Demandada, se niegue a suscribir la Escritura Pública reclamada, en el plazo voluntario para ello, sea la Autoridad Judicial la que lo haga, para todos sus efectos legales.

C).- La cancelación de la inscripción del gravamen de la Hipoteca ante el ahora Instituto de servicios registrales y catastrales del estado de Morelos respecto a los tres inmuebles motivo de este Juicio citados en inciso A de este escrito de Demanda de fecha 15 de julio y 30 de noviembre del año de 1987 de los contratos de mutuo con intereses celebrados con la entonces Institución bancaria denominada ***** que fue fusionando así primero con *****, después con *****, posteriormente con ***** y finalmente con la institución *****, de conformidad con el documento que anexo a este escrito de Demanda de esos fusionamientos realizados entre sí. Esto por la prescripción de derechos a favor del suscrito por haber transcurrido más de 31 años a la fecha.

D).- El pago de los gastos y costas que origine este Juicio, que como es evidente la Parte Demandada ha dado lugar al mismo...".

Al respecto el artículo **1729** del Código Civil el Estado de Morelos, establece: "**CONCEPTO DE COMPRAVENTA.** La compraventa es un contrato por virtud del cual una de las partes transfiere a la otra la propiedad en una cosa o la titularidad de un derecho, obligándose esta última al pago de un precio cierto y en dinero." Por su parte, el artículo **1715** del mismo ordenamiento legal prevé: "**INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL** 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; mientras que, el artículo 1730.- "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 el precio, perteneciendo la primera al comprador aún cuando no se le haya entregado y a pesar de que no haya satisfecho el precio"; por su parte, el precepto legal 1775, dice: "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; ...".

Ahora bien, para acreditar su acción, *****, exhibió tres Contratos Privados de Compraventa de fecha trece de julio de mil novecientos ochenta y ocho, celebrado entre *****, por conducto de su Apoderado Legal Ingeniero *****, como vendedora y *****, en su carácter de comprador, respecto de los bienes inmuebles identificados el primero de ellos como: **Casa *****, con clave catastral *****; con su Certificado de Libertad o de Gravamen con número de folio ***** de ***** de la Constitución del Régimen de propiedad en Condominio Horizontal que constituyen la primera etapa del ***** sobre la fusión de *******, de fecha doce de febrero de dos mil dieciocho; y su **certificado de inscripción de fecha veintiocho de febrero de dos mil ocho, de la Casa *******, **Primera Etapa del *******, con las medidas y colindancias siguientes: al Surponiente 4.00 mtrs con *****; al Norponiente en 13.20 mtrs con Lote 2; Nororiente 4.00 mtrs con Lote 13; Suroriente en 5.00 mtrs con casa B; Nororiente en 1.00 mtrs con Casa B; Suroriente en 2.00 mtrs; Nororiente en 1.00 mtrs con Casa B; Suroriente en 2.00 mtrs con Casa B; Surponiente en 2.00 mtrs con Casa B; Suroriente en 2.00 mtrs; Nororiente en 1.00 mtrs con Casa B; Suroriente en 6.00 con Casa B; y diez recibos de pagos de predial, respecto de dicho bien raíz, de lo que se desprende que el bien inmueble descrito tiene una superficie de **71.00 metros cuadrados**;

el segundo identificado como *********, con **clave catastral ******* con **Certificado de Libertad o de Gravamen con número de folio ***** de la ******* de la Constitución del Régimen de propiedad en Condominio Horizontal que constituyen la primera etapa del ***** sobre la fusión de ***** , de fecha doce de febrero de dos mil dieciocho; y su **certificado de inscripción de fecha catorce de marzo de dos mil ocho, de la *******, con las medidas y colindancias siguientes: al Surponiente en dos tramos línea quebrada 3.00 mtrs con ***** y en 4.40 mtrs con *****; al Norponiente en 6.00 mtrs con Casa A; Surponiente 1.00 mtrs con Casa A; Norponiente en 2.00 mtrs con Casa A; Nororientado en 2.00 mtrs con Casa A; Surponiente en 1.00 mtrs con Casa A; Norponiente en 5.00 mtrs con casa A; Nororientado en 2 tramos 1.00 mtrs con lote 13 y en 6.00 mtrs con propiedad privada; Surorientado en 10.60 mtrs con propiedad privada; y diez recibos de pagos de predial, respecto de dicho bien raíz, de lo que se desprende que el bien inmueble descrito tiene una superficie de **63.00 metros cuadrados**; y el tercero identificado como *****, con **clave catastral número *******; con su **Certificado de Libertad o de Gravamen con número de folio ***** de la ******* de la Constitución del Régimen de propiedad en Condominio Horizontal que constituyen la primera etapa del ***** sobre la fusión de ***** , de fecha doce de febrero de dos mil dieciocho; y su **certificado de inscripción de fecha veintiocho de febrero de dos mil ocho, *******, con las medidas y colindancias siguientes: al Surponiente en 7.20 mtrs con *****; al Norponiente en 6.00 mtrs con Casa A; Surponiente 1.00 mtrs con Casa A; Norponiente en 2.00 mtrs con Casa A; Nororientado en 2.00 mtrs con Casa A; Surponiente en 5.00 mtrs con Casa A; Nororientado en dos tramos 4.00 mtrs con lote 14 y en 3.00 mtrs con Lote 13; Surorientado en 13.20 mtrs con Lote 1; y diez recibos de pagos de predial, respecto de dicho bien raíz, de los que se desprende que el bien

inmueble descrito tiene una superficie de **68.00 metros cuadrados**; inmuebles respecto de los cuales la parte actora *********, sostiene adquirió en propiedad por compraventa que le hizo a la demandada *********, por conducto de su Apoderado Legal Ingeniero *********, por ello, se les otorga pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo **490** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; ahora bien, partiendo de lo anterior y, tomando en consideración que en el contrato celebrado cada una de las partes se obligó expresamente a cumplir íntegramente en los términos pactados en todas y cada una de las cláusulas contenidas en el mismo y, atendiendo a lo previsto por el artículo **1764** del Código Civil del Estado de Morelos, que establece como obligaciones del vendedor, el transmitir el dominio del bien enajenado y a otorgar al comprador los documentos necesarios para acreditar el traslado de dominio, así como al hecho de que la documental anexada por la parte actora consistente en el contrato de compraventa no fue objetada ni impugnado y si expresamente reconocido por la parte demandada así como la relación contractual, como así fue reconocido en la prueba confesional, a cargo de la parte demandada *********, por conducto de su Apoderado Legal Ingeniero *********, en diligencia desahogada con fecha veinticuatro de agosto de dos mil veintiuno, admitió fictamente al declarársele confesa, que: *“sí conoce al señor *****; que sí celebró tres Contratos privados de compra venta de Derechos de Propiedad y posesorios con fecha trece de julio del año de mil novecientos ochenta y ocho, respecto de tres inmuebles motivo de este Juicio ubicados en las casas; *****; que a partir del día trece de julio de mil novecientos ochenta y ocho, hasta la fecha su presentante ***** , ha tenido la posesión de los tres predios motivo de este Juicio ubicados en las casas; *****; que su presentante tiene los Derechos de Propiedad y Posesión mediante tres Contratos privados de compra venta de*

Derechos de propiedad y posesorios de fecha trece de julio del año de mil novecientos ochenta y ocho, de los tres inmuebles motivo de este Juicio ubicados en las casas; *****; que la persona que se hace cargo de todos los pagos de los concepto del Impuesto predial energía eléctrica, agua potable, entre otros servicios, desde el día trece de julio de mil novecientos noventa y ocho, a la fecha respecto de los tres inmuebles motivo de este Juicio ubicados en las casas ***** , es ***** , que el predio motivo de este Juicio ubicado en la casa; ***** , se encuentra inscrito en el ahora Instituto de Servicios registrales y catastrales del estado de Morelos, con el número de registro ***** a fojas ***** del tomo o libro ***** volumen ***** sección ***** con serie ***** con folio real ***** y que la persona que aparece como propietario es su representada *****; que el predio motivo de este Juicio ubicado en la ***** , se encuentra inscrito en el ahora Instituto de Servicios registrales y catastrales del estado de Morelos, con el número de registro ***** a fojas ***** del tomo o libro ***** volumen ***** sección ***** con serie ***** con folio real ***** , y que la persona que aparece como propietario de dicho bien raíz es su representada *****; que el predio motivo de este Juicio ubicado en la casa; ***** , se encuentra inscrito en el ahora Instituto de Servicios Registrales y catastrales del estado de Morelos, con el número de registro ***** a fojas ***** del tomo o libro ***** volumen ***** sección ***** con serie ***** con folio real ***** , y que la persona que aparece como propietario de dicho bien raíz, es su representada *****; que el inmueble motivo de este Juicio, ubicado en la casa ***** , tiene la clave catastral con el número *****; que el inmueble motivo de este Juicio, ubicado en la ***** , tiene la clave catastral con el número *****; que el inmueble motivo de este Juicio, ubicado en la casa ***** , tiene la clave catastral con

el número *****; que el inmueble motivo de este Juicio, ubicado en la casa; ***** , tiene una superficie de terreno de setenta y un metros cuadrados; que el inmueble motivo de este Juicio, ubicado en la casa, ***** , tiene una superficie de terreno de sesenta y tres metros cuadrados; que el inmueble motivo de este Juicio, ubicado en la casa; ***** , tiene una superficie de terreno de sesenta y ocho metros cuadrados; que el predio motivo de este Juicio ubicado en la casa; ***** , tiene las siguientes medidas y colindancias siguientes: al Surponiente 4.00 mtrs con *****; al Norponiente en 13.20 mtrs con Lote 2; Nororiente 4.00 mtrs con Lote 13; Suroriente en 5.00 mtrs con casa B; Nororiente en 1.00 mtrs con Casa B; Suroriente en 2.00 mtrs; Nororiente en 1.00 mtrs con Casa B; Suroriente en 2.00 mtrs con Casa B; Surponiente en 2.00 mtrs con Casa B; Suroriente en 2.00 mtrs; Nororiente en 1.00 mtrs con Casa B; Suroriente en 6.00 con Casa B; que el predio motivo de este Juicio ubicado en la ***** , tiene las siguientes medidas y colindancias siguientes: al Surponiente en dos tramos línea quebrada 3.00 mtrs con ***** y en 4.40 mtrs con *****; al Norponiente en 6.00 mtrs con Casa A; Surponiente 1.00 mtrs con Casa A; Norponiente en 2.00 mtrs con Casa A; Nororiente en 2.00 mtrs con Casa A; Norponiente en 2.00 mtrs con Casa A; Surponiente en 1.00 mtrs con Casa A; Norponiente en 5.00 mtrs con casa A; Nororiente en 2 tramos 1.00 mtrs con lote 13 y en 6.00 mtrs con propiedad privada; Suroriente en 10.60 mtrs con propiedad privada; que el predio motivo de este Juicio ubicado en la casa; ***** , tiene las siguientes medidas y colindancias; al sur poniente en 7.20 metros con ***** , al norponiente en 6.00 metros con casa A, al surponiente en 1.00 metros con casa A, al norponiente en 2.00 metros con casa A, al nororiente en 2.00 metros con casa A, al norponiente en 2.00 metros con casa A, al sur- poniente en 5.00 metros con casa A, al nororiente en dos tramos 4.00 metros con lote 14, y en 3.00 metros con lote 13, al sur-oriente en 13.20 metros con

*lote 1; que sí reconoce como propietario y poseedor al señor *****', de los tres predios motivo de este Juicio, ubicados en la casa; *****'.*

Confesión ficta, a la que se le concede valor probatorio pleno, en términos de lo dispuesto por el artículo **490** de la Ley Adjetiva Civil, en relación directa con los arábigos **426** y **427** de dicho ordenamiento legal, la cual beneficia los intereses del actor *********, pues con la misma se acreditan los hechos vertidos en su escrito inicial de demanda en el sentido de que con fecha trece de julio de mil novecientos ochenta y ocho, en su carácter de comprador, celebró con *********, por conducto de su Apoderado Legal Ingeniero *********, en su carácter de vendedora, tres contratos privados de compraventa, respecto de los bienes inmuebles identificados el primero de ellos como: **Casa *******, **con clave catastral *******; con las medidas y colindancias siguientes: medidas y colindancias siguientes: al Surponiente 4.00 mtrs con *********; al Norponiente en 13.20 mtrs con Lote 2; Nororiente 4.00 mtrs con Lote 13; Suroriente en 5.00 mtrs con casa B; Nororiente en 1.00 mtrs con Casa B; Suroriente en 2.00 mtrs; Nororiente en 1.00 mtrs con Casa B; Suroriente en 2.00 mtrs con Casa B; Surponiente en 2.00 mtrs con Casa B; Suroriente en 2.00 mtrs; Nororiente en 1.00 mtrs con Casa B; Suroriente en 6.00 con Casa B; y diez recibos de pagos de predial, respecto de dicho bien raíz, de lo que se desprende que el bien inmueble descrito tiene una superficie de **71.00 metros cuadrados**; el segundo identificado como *********, **con clave catastral ******* con las medidas y colindancias siguientes: al Surponiente en dos tramos línea quebrada 3.00 mtrs con ********* y en 4.40 mtrs con *********; al Norponiente en 6.00 mtrs con Casa A; Surponiente 1.00 mtrs con Casa A; Norponiente en 2.00 mtrs con Casa A; Nororiente en 2.00 mtrs con Casa A; Norponiente en 2.00 mtrs con Casa A; Surponiente en 1.00 mtrs con Casa A; Norponiente en 5.00

mtrs con casa A; Nororiente en 2 tramos 1.00 mtrs con lote 13 y en 6.00 mtrs con propiedad privada; Suroriente en 10.60 mtrs con propiedad privada; y diez recibos de pagos de predial, respecto de dicho bien raíz, de lo que se desprende que el bien inmueble descrito tiene una superficie de **63.00 metros cuadrados**; y el tercero identificado como *****, **con clave catastral número *******; con las medidas y colindancias siguientes: al Surponiente en 7.20 mtrs con *****; al Norponiente en 6.00 mtrs con Casa A; Surponiente 1.00 mtrs con Casa A; Norponiente en 2.00 mtrs con Casa A; Nororiente en 2.00 mtrs con Casa A; Norponiente en 2.00 mtrs con Casa A; Surponiente en 5.00 mtrs con Casa A; Nororiente en dos tramos 4.00 mtrs con lote 14 y en 3.00 mtrs con Lote 13; Suroriente en 13.20 mtrs con Lote 1; y diez recibos de pagos de predial, respecto de dicho bien raíz, de los que se desprende que el bien inmueble descrito tiene una superficie de **68.00 metros cuadrados**; inmuebles que desde la fecha de firma de los basales de la acción se encuentran en posesión del actor, comprometiéndose la actora a protocolizar la compraventa ante Notario Público para formalizar la escritura pública correspondiente; que no obstante los diversos requerimientos hechos a la demandada ***** , por conducto de su Apoderado Legal Ingeniero ***** , se ha negado a cumplir con lo pactado en los tres Contratos Privados de Compraventa base de la acción, respecto del bien inmueble mencionado, pues a la data la demandada se ha negado a comparecer ante Notario Público a protocolizar la escritura pública correspondiente; no siendo óbice para lo anterior, que en el presente asunto no existe prueba en contrario que desvirtúe lo confesado por el demandado.

Sirve de apoyo a lo anterior, la Jurisprudencia emitida por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito, visible en la página 1476, Tomo XVII,

Marzo de 2003, en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, que establece lo siguiente:

“CONFESIÓN FICTA, ES APTA PARA TENER POR DEMOSTRADOS LOS HECHOS REPUTADOS COMO CONFESADOS CUANDO NO EXISTE PRUEBA EN CONTRARIO.

El artículo 423 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Puebla en vigor, señala que la confesión ficta produce presunción legal cuando no ha sido desvirtuada por prueba en contrario; luego, es claro que la presunción que genera una prueba confesional ficta por falta de comparecencia a absolver las posiciones en términos del citado artículo, sí puede ser apta para tener por demostrados los hechos reputados como confesados, siempre que no haya probanza en contrario.”

Aunado a lo anterior, el actor *********, ofreció como prueba la Testimonial de ********* y *********, desahogada en diligencia de la misma data, en la que los citados atestes fueron uniformes y contestes al referir, que: *“la persona que habita la *****; es su presentante *****; que su presentante ha tenido la posesión de los tres predios motivos de este juicios, desde el año mil novecientos ochenta y ocho; que la persona que se hace cargo del mantenimiento de la *****; es su presentante *****; que reconocen como dueño de la *****; a su presentante *****.”*

*********, fundó la razón de su dicho, en: **“Porque yo lo voy a visitar por cuestiones de trabajo y con los vecinos en las calles se han organizado para gestionar los servicios Municipales, y a mí me ha tocado estar presente en dichas reuniones.”**

Por su parte, el segundo de los atestes *********, fundó la razón de su dicho, en: *“Porque conozco al doctor desde mil novecientos ochenta y cinco, lo he visitado en esos domicilios en varias ocasiones y lo he acompañado cuando realizó diversos pagos mencionados.”*

Prueba a la que se le confiere valor probatorio pleno en términos del artículo **490** del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos, en virtud de que fue desahoga conforme a derecho y que robustece los hechos vertidos por el actor *********, en su libelo de demanda, al corroborar que con fecha trece de julio de mil novecientos ochenta y ocho, el citado actor celebró contrato de compraventa en su calidad de comprador con *********, por conducto de su Apoderado Legal Ingeniero *********, respecto de los bienes inmuebles identificados como *********, con las medidas y colindancias descritas en la presente resolución, que en la fecha de la firma del contrato el actor cubrió el monto acordado y en esa misma fecha la demandada *********, por conducto de su Apoderado Legal Ingeniero *********, le transmitió la posesión del bien raíz citado.

Además, el actor *********, ofreció las documentales privadas consistentes en tres Contratos Privados de Compraventa suscritos todos con fecha trece de julio de mil ochocientos ochenta y ocho, por la demandada *********, por conducto de su Apoderado Legal Ingeniero *********, en su carácter de vendedora; y, *********, en su carácter de comprador; en el cual consta dentro de su contenido, que el precio pactado por la compra de cada bien inmueble fue de **\$32,365,700.00 (TREINTA Y DOS MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS PESOS 00/100 M.N.), actualmente \$32,365.70 (TREINTA Y DOS MIL TRESCIENTOS SESENTA Y CINCO PESOS 00/100 M.N.)**, por cada uno de los bienes inmuebles señalados, cantidad que fue entregada en la fecha de celebración de los contratos mencionados, tal y como se advierte de la cláusula SEGUNDA de los documentos base de la acción, comprometiéndose la demandada a protocolizar la compraventa ante Notario Público para formalizar la escritura pública correspondiente; prueba a la cual se le

concedió valor probatorio, ya que no fue objetada en su contenido y forma por la contraria, además que con las prueba confesional ofrecida por el actor y absuelta por la demandada a la cual se les declaro confesa por no comparecer al desahogo de la misma, confirmaron el valor de la operación de compraventa y el pago realizado por la misma.

Así como las documentales públicas, consistentes en treinta recibos de pago de predial expedidos por el Municipio *****, respecto de los tres inmuebles identificados como *****; un recibo de pago de Sistema de Conservación, Agua Potable y Saneamiento *****; dos recibo de luz expedido por la Comisión Federal de Electricidad; misas que obran glosadas a fojas 9 a 19; 22 a 32; y 35 a 48 del expediente en que se actúa, pruebas a las que se les concede valor probatorio de conformidad con lo dispuesto en los artículos **437** en relación directa con el **490**, ambos del Código Procesal Civil vigente en el Estado, con las que se acredita la titularidad de dueño de ***** , respecto de los bienes inmuebles identificados el primero de ellos como: **Casa ***** , con clave catastral ***** , con su Certificado de Libertad o de Gravamen con número de folio ***** de ***** de la Constitución del Régimen de propiedad en Condominio Horizontal que constituyen la primera etapa del ***** sobre la fusión de ***** , de fecha doce de febrero de dos mil dieciocho; y su **certificado de inscripción de fecha veintiocho de febrero de dos mil ocho, de la Casa ***** , Primera Etapa del ******* , con las medidas y colindancias siguientes: al Surponiente 4.00 mtrs con *****; al Norponiente en 13.20 mtrs con Lote 2; Nororient 4.00 mtrs con Lote 13; Surorient en 5.00 mtrs con casa B; Nororient en 1.00 mtrs con Casa B; Surorient en 2.00 mtrs; Nororient en 1.00 mtrs con Casa B; Surorient en 2.00 mtrs con Casa B; Surponiente en 2.00 mtrs con Casa B; Surorient en 2.00 mtrs; Nororient en**

1.00 mtrs con Casa B; Suroriente en 6.00 con Casa B; y diez recibos de pagos de predial, respecto de dicho bien raíz, de lo que se desprende que el bien inmueble descrito tiene una superficie de **71.00 metros cuadrados**; el segundo identificado como *********, **con clave catastral ***** con Certificado de Libertad o de Gravamen con número de folio ***** de la ******* de la Constitución del Régimen de propiedad en Condominio Horizontal que constituyen la primera etapa del ***** sobre la fusión de ***** , de fecha doce de febrero de dos mil dieciocho; y su **certificado de inscripción de fecha catorce de marzo de dos mil ocho, de la *******, con las medidas y colindancias siguientes: medidas y colindancias siguientes: al Surponiente en dos tramos línea quebrada 3.00 mtrs con ***** y en 4.40 mtrs con *****; al Norponiente en 6.00 mtrs con Casa A; Surponiente 1.00 mtrs con Casa A; Norponiente en 2.00 mtrs con Casa A; Nororiente en 2.00 mtrs con Casa A; Norponiente en 2.00 mtrs con Casa A; Surponiente en 1.00 mtrs con Casa A; Norponiente en 5.00 mtrs con casa A; Nororiente en 2 tramos 1.00 mtrs con lote 13 y en 6.00 mtrs con propiedad privada; Suroriente en 10.60 mtrs con propiedad privada; y diez recibos de pagos de predial, respecto de dicho bien raíz, de lo que se desprende que el bien inmueble descrito tiene una superficie de **63.00 metros cuadrados**; y el tercero identificado como *********, **con clave catastral número *******, con su **Certificado de Libertad o de Gravamen con número de folio ***** de la ******* de la Constitución del Régimen de propiedad en Condominio Horizontal que constituyen la primera etapa del ***** sobre la fusión de ***** , de fecha doce de febrero de dos mil dieciocho; y su **certificado de inscripción de fecha veintiocho de febrero de dos mil ocho, *******, con las medidas y colindancias siguientes: al Surponiente en 7.20 mtrs con *****; al Norponiente en 6.00 mtrs con Casa A; Surponiente 1.00 mtrs con Casa A; Norponiente en 2.00 mtrs con Casa A; Nororiente en 2.00 mtrs con Casa A;

Norponiente en 2.00 mtrs con Casa A; Surponiente en 5.00 mtrs con Casa A; Nororiente en dos tramos 4.00 mtrs con lote 14 y en 3.00 mtrs con Lote 13; Suroriente en 13.20 mtrs con Lote 1; y diez recibos de pagos de predial, respecto de dicho bien raíz, de los que se desprende que el bien inmueble descrito tiene una superficie de **68.00 metros cuadrados**.

Robustece lo anterior, la tesis de jurisprudencia sustentada por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Décimo Primer Circuito, visible en la página 182, Tomo: XIII, Enero de 1994, en el Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, que indica:

“COMPRAVENTA. EL PAGO DEL PRECIO POR EL COMPRADOR ES CONDICION NECESARIA PARA LA PROCEDENCIA DE LA ACCION SOBRE CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE. (LEGISLACION DEL ESTADO DE MICHOACAN). Lo determinado por los artículos 1918, 1953, 2149 y 2156 del Código Civil para el Estado de Michoacán, permiten concluir que en tratándose del contrato de compraventa, el pago del precio por el comprador es condición de 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 además así deriva de lo que establece el numeral 1805 del mismo ordenamiento legal que precisa que: "La facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliera con lo que le incumbe"; precepto que acoge, de entre 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”.

Así como el criterio emitido por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Segundo Circuito, publicada en la página 906, Tomo: XVII, Junio de 2003, en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, que establece:

“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".

Así mismo ofreció la parte Actora la Prueba de Instrumental de Actuaciones y La Presuncional en su Doble Aspecto Legal y Humana, las cuales se desprende que del estudio del juicio que nos incoa, las actuaciones de la parte actora fueron tendientes a demostrar sus hechos, así como que la parte demandada a pesar de haber sido legalmente notificada de la demanda entablada en su contra, no compareció a juicio, y se le llevo éste en su Rebeldía, así que de lo anterior expuesto y con las pruebas ofrecidas por la parte actora y el procedimiento ajustado a derecho que se llevó en juicio, se entiende que la parte actora probó sus hechos y se encuentra en el derecho para exigir sus prestaciones.

V.- En esa tesitura y por las razones expuestas con anterioridad en concepto de la que resuelve, es y se considera procedente la acción ejercitada por el actor *********, esto se considera así pues como ya se dijo, 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; y en virtud de que el cumplimiento de los contratos no debe dejarse al arbitrio de una sola de las partes, lo dable, es **condenar** a la demandada *********, al cumplimiento de los tres contratos de fechas trece de julio de mil novecientos ochenta y ocho, base de la acción; consecuentemente, en términos de la **fracción VII del artículo 1764** del Código Civil en vigor, **se condena** a la demandada *********; al otorgamiento en escritura pública de los tres contratos objetos del presente juicio, respecto de los siguientes bienes inmuebles:

Casa *****, **Primera Etapa del *******, registrada con el folio real electrónico *********; con las medidas y colindancias siguientes: al Surponiente 4.00 mtrs con *********; al Norponiente en 13.20 mtrs con Lote 2; Nororiente 4.00 mtrs con Lote 13; Suroriente en 5.00 mtrs con casa B; Nororiente en 1.00 mtrs con Casa B; Suroriente en 2.00 mtrs; Nororiente en 1.00 mtrs con Casa B; Suroriente en 2.00 mtrs con Casa B; Surponiente en 2.00 mtrs con Casa B; Suroriente en 2.00 mtrs; Nororiente en 1.00 mtrs con Casa B; Suroriente en 6.00 con Casa B; **con superficie de 71.00 metros cuadrados.**

*********, registrada con el folio real electrónico *********; con las medidas y colindancias siguientes: al Surponiente en dos tramos línea quebrada 3.00 mtrs con ********* y en 4.40 mtrs con *********; al Norponiente en 6.00 mtrs con Casa A; Surponiente 1.00 mtrs con Casa A; Norponiente en 2.00 mtrs con Casa A; Nororiente en 2.00 mtrs con Casa A; Norponiente en 2.00 mtrs con Casa A; Surponiente en 1.00 mtrs con Casa A; Norponiente en 5.00 mtrs con casa A; Nororiente en 2 tramos 1.00 mtrs con lote 13 y en 6.00 mtrs con propiedad privada; Suroriente en

10.60 mtrs con propiedad privada; **con superficie de 63.00 metros cuadrados.**

*****, registrada con el folio real electrónico *****; con las medidas y colindancias siguientes: al Surponiente en 7.20 mtrs con *****; al Norponiente en 6.00 mtrs con Casa A; Surponiente 1.00 mtrs con Casa A; Norponiente en 2.00 mtrs con Casa A; Nororiente en 2.00 mtrs con Casa A; Surponiente en 5.00 mtrs con Casa A; Nororiente en dos tramos 4.00 mtrs con lote 14 y en 3.00 mtrs con Lote 13; Suroriente en 13.20 mtrs con Lote 1, **con superficie de 68.00 metros cuadrados.**

En la inteligencia de que en caso de no hacerlo de acuerdo con lo establecido por el artículo **698** fracción **V** del Código Procesal Civil en vigor, la suscrita lo hará en su rebeldía.

Se concede a la parte demandada un plazo de **CINCO DIAS** para que dé cumplimiento a lo ordenado en el presente resolutivo, con el apercibimiento que en caso de no hacerlo se procederá conforme a las reglas de la ejecución forzosa.

Asimismo, con apoyo en lo dispuesto por el artículo **1764** fracción **III** del Código Civil aplicable al caso, resulta dable manifestar que, dicha hipótesis jurídica señala como obligación a cargo del vendedor, la de transmitir el dominio del bien enajenado, lo cual en el caso concreto ya aconteció; por lo que ante tales consideraciones, no se hace pronunciamiento alguno al respecto.

VI.- En cuanto al pago de Gastos y Costas, toda vez que en el presente asunto se advierte que ninguna de las partes procedió con temeridad o mala fe, en términos de lo dispuesto por el artículo **164** de la ley adjetiva civil, no se hace especial condena de gastos y costas en el presente asunto, aunado a que el juicio que

nos ocupa no versa sobre acción de condena, como los establece el artículo **158** del Código Procesal Civil.

Por lo expuesto y fundado en los artículos **17** Fracción **IV**, **104**, **105** y **106** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, se

RESUELVE:

PRIMERO.- Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente asunto y la vía elegida es la correcta, en virtud de lo expuesto en el Considerando I de esta resolución.

SEGUNDO.- El actor *********, probó la acción que ejerció contra *********; quien no compareció a juicio siguiéndose en su rebeldía, por las razones expuestas en el considerando **IV** de la presente resolución consecuentemente;

TERCERO.- Se condena a la demandada *********; al cumplimiento de los tres contratos de fechas trece de julio de mil novecientos ochenta y ocho, base de la acción; consecuentemente, en términos de la **fracción VII del artículo 1764** del Código Civil en vigor, **se condena** a la demandada *********; al otorgamiento en escritura pública de los tres contratos objetos del presente juicio, respecto de los siguientes bienes inmuebles:

Casa *****, **Primera Etapa del *******, registrada con el folio real electrónico *********; con las medidas y colindancias siguientes: al Surponiente en dos tramos línea quebrada 3.00 mtrs con ********* y en 4.40 mtrs con *********; al Norponiente en 6.00 mtrs con Casa A; Surponiente 1.00 mtrs con Casa A; Norponiente en 2.00 mtrs con Casa A; Nororienté en 2.00 mtrs con Casa A; Norponiente en 2.00 mtrs con Casa A; Surponiente en 1.00 mtrs con Casa A; Norponiente en 5.00 mtrs con casa A; Nororienté en 2 tramos 1.00 mtrs con lote 13 y en 6.00 mtrs con propiedad privada; Surorienté en 10.60 mtrs con

propiedad privada; **con superficie de 71.00 metros cuadrados.**

*****, registrada con el folio real electrónico *****; con las medidas y colindancias siguientes: al Surponiente en dos tramos línea quebrada 3.00 mtrs con ***** y en 4.40 mtrs con *****; al Norponiente en 6.00 mtrs con Casa A; Surponiente 1.00 mtrs con Casa A; Norponiente en 2.00 mtrs con Casa A; Nororiente en 2.00 mtrs con Casa A; Norponiente en 2.00 mtrs con Casa A; Surponiente en 1.00 mtrs con Casa A; Norponiente en 5.00 mtrs con casa A; Nororiente en 2 tramos 1.00 mtrs con lote 13 y en 6.00 mtrs con propiedad privada; Suroriente en 10.60 mtrs con propiedad privada; **con superficie de 63.00 metros cuadrados.**

*****, registrada con el folio real electrónico *****; con las medidas y colindancias siguientes: al Surponiente en 7.20 mtrs con *****; al Norponiente en 6.00 mtrs con Casa A; Surponiente 1.00 mtrs con Casa A; Norponiente en 2.00 mtrs con Casa A; Nororiente en 2.00 mtrs con Casa A; Norponiente en 2.00 mtrs con Casa A; Surponiente en 5.00 mtrs con Casa A; Nororiente en dos tramos 4.00 mtrs con lote 14 y en 3.00 mtrs con Lote 13; Suroriente en 13.20 mtrs con Lote 1, **con superficie de 68.00 metros cuadrados.**

Concediéndole a la citada demanda, un término de **CINCO DÍAS**, mismos que empezarán a transcurrir una vez que le sea notificado el auto en que cause ejecutoria la presente resolución y, del auto en que se tenga por designada la Notaria ante la cual deben comparecer a otorgar y firmar la escritura correspondiente; apercibidos que de no hacerlo, la titular de este Juzgado firmara en su rebeldía.

CUARTO.- En cuanto al pago de Gastos y Costas, toda vez que en el presente asunto se advierte que ninguna de las partes procedió con temeridad o mala fe, en términos de lo dispuesto por el artículo **164** de la ley

adjetiva civil, no se hace especial condena de gastos y costas en el presente asunto, aunado a que el juicio que nos ocupa no versa sobre acción de condena, como lo establece el artículo **158** del Código Procesal Civil.

QUINTO.- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así en definitiva lo resolvió y firma, la Licenciada **LAURA GALVAN SALGADO**, Juez Primero Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, ante el Tercer Secretario de Acuerdos, Licenciado **MAURICIO IVÁN AMADOR DÍAZ**, con quien legalmente actúa y da fe.

LGS/RDR