



Cuernavaca, Morelos, a trece de septiembre de dos mil veintiuno.

PODER JUDICIAL

V I S T O S, para resolver en definitiva los autos del expediente **132/2020** relativo al juicio **SUMARIO CIVIL**, promovido por ****, contra ****, radicado en la Primera Secretaría; y,

R E S U L T A N D O:

1.- Mediante escrito presentado ante Oficialía de Partes Común de éste Tribunal Superior de Justicia el diecisiete de junio de dos mil veinte, que por turno correspondió conocer a éste Juzgado, compareció ****, demandando en la vía **SUMARIA CIVIL** de ****, las siguientes **prestaciones**:

A).- El otorgamiento y firma de escritura pública del bien inmueble ubicado en la ****; actualmente identificado en los antecedentes registrales con numero de folio electrónico inmobiliario ****, con domicilio actual reconocido como **** con una superficie total de **** metros, cuyas medidas y colindancias son las siguientes:

AL Noroeste: ***
AL Este: ***
AL Sureste: ***
AL Oeste: *****

3.- Por auto de tres de agosto de dos mil veinte, se previno la demanda a efecto de que la promovente aclarara ciertos puntos de la demanda; prevención que se tuvo por aclarada en auto de veintiséis de agosto de dos mil veinte, donde se admitió la demanda en sus términos, ordenándose formar y registrar el expediente correspondiente, con el juego de copias simples exhibidas, se ordenó correr traslado y emplazar a la parte demandada para que dentro del plazo de **CINCO DÍAS**, diera

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

contestación a la demanda instaurada en su contra, requiriendo a ambas partes para que señalaran correo electrónico y número móvil que cuente con WhatsApp para ser notificadas.

4.- Por auto de fecha veintisiete de octubre de dos mil veinte, se tuvo al demandado en tiempo dando contestación a la demanda entablada en su contra, y con la cual se ordenó dar vista a la contraria por el plazo de tres días para que manifestara lo que a su derecho corresponda.

5.- Por auto de cinco de noviembre de dos mil veinte, se tuvo a la actora en tiempo y forma dando contestación a la vista ordenada en auto de veintisiete de octubre de dos mil veinte.

6.- En audiencia de fecha veintinueve de marzo de dos mil veintiuno, se ordenó abrir el presente juicio a prueba por el término de cinco días común para ambas partes.

7.- Mediante auto de fecha doce de abril de dos mil veintiuno, les fueron admitidas a las partes las siguientes probanzas **LA CONFESIONAL** a cargo de ***** en su carácter de demandado, **LA DECLARACIÓN DE PARTE** a cargo de *****, Las **DOCUMENTALES PUBLICAS** marcadas con los numerales 3, 4, 5 y 9 de su escrito de ofrecimiento de pruebas, la **INSTRUMENTAL PÚBLICA DE ACTUACIONES y PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA**; asimismo y por cuanto a la parte demandada, se admitieron **LA CONFESIONAL** a cargo de *****, **LA DECLARACIÓN DE PARTE** a cargo de *****, **LA DOCUMENTAL PRIVADA** marcada con el número 4 de su

**PODER JUDICIAL**

escrito de cuenta, sin ser necesario dar vista a su contraparte en razón de ya haber sido de su conocimiento, LA TESTIMONIAL a cargo de ***** y *****, LA INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES Y PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA.

8.- Por auto de veintidós de abril de dos mil veintiuno, se le tuvo a la parte actora en tiempo desahogando la vista ordenada por auto de doce de abril de dos mil veintiuno y se le tuvo por reducido a dos el número de testigos ofertados por la actora y de esta manera, se admitió la prueba testimonial ofrecida por la actora a cargo de los CC. **** y ***.

9.- Finalmente, el catorce de junio de dos mil veintiuno, tuvo verificativo la audiencia de pruebas y alegatos, en la cual se desahogaron las pruebas ofrecidas por las partes, se pasó a la etapa de alegatos y en lo que respecta a la parte demandada, se tuvo por perdido su derecho para emitirlos dada su incomparecencia a la audiencia y se ordenó turnar los autos para el dictado de la resolución respectiva.

10.- Por auto de dos de agosto de dos mil veintiuno, se dejó sin efecto la citación para sentencia ordenadas en diligencia de catorce de junio de dos mil veintiuno, y se requirió a la parte actora para que dentro del termino de tres días exhibiera otro juego en original o de copias del contrato de compra venta celebrado entre las partes.

11.- Mediante auto de nueve de agosto de dos mil veintiuno, se tuvo a la C. ***** por presentada en tiempo dando cumplimiento a lo ordenado por auto de fecha dos de agosto de dos mil veintiuno, exhibiendo copia simple del contrato de compra venta de fecha quince de mayo de dos

mil ocho y en consecuencia se ordenó dar vista a la parte demandada para que dentro del plazo de tres días manifestara lo que a su derecho correspondiera.

12.- Ahora bien, por auto de veintitrés de agosto de dos mil veintiuno, se tuvo en tiempo y forma al abogado patrono de la parte demandada desahogando la vista ordenada por auto de dos de agosto de dos mil veintiuno, y por exhibida la documental que describe en el sello fechador y asimismo se turnaron los autos para resolver en definitiva el presente asunto, por lo que con base a lo anterior y en atención a la carga de trabajo que reporta el área de proyectos de este Juzgado, para el efecto de dictar la sentencia definitiva correspondiente, con fundamento en lo dispuesto en el diverso 102 del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos, la presente determinación es dictada haciendo uso del plazo de tolerancia a que se refiere dicho numeral.

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

I.- COMPETENCIA Y VÍA.-

Este Juzgado Cuarto Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, es competente para conocer y resolver el presente asunto y la vía elegida por la parte actora es la correcta, esto de conformidad a lo dispuesto por los artículos 29 y 34 fracciones II, y 604 fracción II, del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos¹.

¹ **29.-** La competencia podrá fijarse atendiendo al interés jurídico preponderante del negocio, civil o familiar. Esta última materia abarca controversias sobre derecho de familia y personas. La competencia concurrente, en los casos de aplicación de leyes federales, se determinará de acuerdo con lo previsto en la fracción IV del Artículo 104 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. **34.-** 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 conenido 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; **604.-** Se ventilarán 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

**PODER JUDICIAL****II.- LEGITIMACIÓN.**

Corresponde en este apartado entrar al estudio de la legitimación procesal activa entendiéndose como tal la potestad legal para acudir al órgano jurisdiccional con la petición de que se inicie la tramitación del juicio o de una instancia, esto en términos del artículo 179 del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos,² situación legal que se encuentra debidamente acreditada por cuanto a la parte actora *****, pues en términos de la fracción I del artículo 180 del cuerpo de leyes mencionado³, no consta que se encuentre impedida legalmente para ejercer los derechos que le corresponden, pues hace valer un derecho personal que es el cumplimiento de contrato de compraventa de fecha quince de mayo de dos mil ocho, respecto al, otorgamiento y firma de escritura, documental que fue exhibida y la cual para efectos del presente apartado, recibe pleno valor probatorio en términos del artículo 490 del Código Procesal Civil en vigor, así como la legitimación pasiva de *****, pues en caso de ser procedente las prestaciones reclamadas, dicho demandado, deberá firmar la escritura correspondiente del bien inmueble materia del contrato. Lo anterior sin perjuicio del análisis y estudio de la procedencia de la acción hecha valer por la parte actora, es decir, de la legitimación ad causam, pues esto se analizara en la parte considerativa que precede. Siendo aplicable al caso concreto la Jurisprudencia cuyo rubro reza:

LEGITIMACIÓN PROCESAL ACTIVA. CONCEPTO. Por legitimación procesal activa se entiende la potestad legal

se trata de un acto revocable, cualquier interesado puede exigir que el acto se otorgue en la forma prescrita por la Ley...;

² 179.- 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 condena y quien tenga el interés contrario.

³ 180.- Tienen capacidad para comparecer en juicio: I.- Las personas físicas que conforme a la Ley estén en pleno ejercicio de sus derechos civiles; podrán promover por sí o por sus representantes legales o mandatarios con poder bastante, salvo que la Ley exija su comparecencia personal...;

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.⁴

III.- ESTUDIO DE LA ACCIÓN.

A continuación, y no obstante de que la parte demandada dio contestación a la demanda instaurada en su contra, sin embargo de la misma se desprende que esta, no interpuso defensas y excepciones para desvirtuar las pretensiones de la parte actora, en relación a la acción principal, por lo que, se procede al estudio y resolución del fondo del presente asunto, por lo que en el presente caso, tenemos que *****, reclama de ****, las siguientes **prestaciones:**

A).- El otorgamiento y firma de escritura pública del bien inmueble ubicado en la ****; actualmente identificado en los antecedentes registrales con numero de folio electrónico inmobiliario *****, con domicilio actual reconocido como ****, *** con una superficie total de **** metros, cuyas medidas y colindancias son las siguientes:

AL Noroeste: en ***

AL Este: En ***

AL Sureste: En ***

AL Oeste: EN ***

2.- El pago de los gastos y costas que el presente juicio originen.”

⁴ Novena Época. Instancia: Segunda Sala. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo: VII, Enero de 1998. Tesis: 2a./J. 75/97. Página: 351.



PODER JUDICIAL

Al respecto establece el Código Civil lo siguiente:

ARTÍCULO 1669.- NOCIÓN DE CONTRATO. Contrato es el convenio que produce o transfiere derechos y obligaciones.”.

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

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

ARTICULO 1730.- PERFECCIONAMIENTO DE LA COMPRAVENTA. Tratándose de cosas ciertas y determinadas individualmente, la venta es perfecta y obligatoria para las partes, por el solo acuerdo de las mismas en la cosa y en el precio, perteneciendo la primera al comprador aun cuando no se le haya entregado, y a pesar de que no haya satisfecho el precio.

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

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

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

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

ARTICULO 1805.- DE LAS FORMALIDADES EN COMPRAVENTA SOBRE BIENES INMUEBLES. Las enajenaciones de bienes inmuebles cuyo valor no exceda al equivalente a trescientos sesenta y cinco días de salario mínimo general vigente en el Estado de Morelos en el momento de la operación y la constitución o transmisión de derechos reales estimados hasta la misma cantidad o que garanticen un crédito no mayor de dicha suma, podrán

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

otorgarse en documento privado firmado por los contratantes ante dos testigos cuyas firmas se ratifiquen ante Notario, Juez competente, o Registro Público de la Propiedad.

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

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

ARTICULO 1806.- FIRMA DE LOS CONTRATANTES EN LA COMPRAVENTA. Si alguno de los contratantes no supiere escribir, firmará a su nombre y a su ruego otra persona con capacidad legal, no pudiendo firmar con ese carácter ninguno de los testigos, observándose lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 1673 de este Código.

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

Así mismo dispone el artículo **35** del ordenamiento en cita lo siguiente:

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

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

De igual forma dispone el artículo **1258** del Código Civil lo siguiente:



PODER JUDICIAL

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

“OPCIÓN DEL ACREEDOR POR INCUMPLIMIENTO VOLUNTARIO DE LA OBLIGACIÓN. El acreedor puede optar, cuando la obligación no sea satisfecha voluntariamente, entre exigir el cumplimiento ejecutivo, mediante la intervención coactiva del Estado, cuando ello sea posible, o demandar el pago de los daños y perjuicios por concepto de indemnización compensatoria y moratoria según previene este Código. En las obligaciones recíprocas, ninguna de las partes incurre en mora si la otra no cumple o se allana a cumplir la obligación que sea a su cargo. Cuando el acreedor exija el cumplimiento de la obligación, puede demandar también por el pago de los daños y perjuicios moratorios.”

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

Ahora bien, el acto jurídico celebrado entre las partes el quince de mayo de dos mil ocho, constituye un contrato de compraventa, pues en este se convino sobre la cosa y precio como lo requiere el artículo **1730** del Código Civil vigente en la entidad, para la existencia de la compraventa, por lo que ésta resulta perfecta y obligatoria para las partes conforme al mismo precepto legal; por lo que el comprador tiene derecho a exigir del vendedor el otorgamiento de la

escritura definitiva, siempre y cuando haya cumplido con las obligaciones convenidas.

En la especie tenemos que la parte actora en su escrito de demanda manifestó esencialmente que en fecha quince de mayo de dos mil ocho, realizó contrato de compraventa con el señor ***** quien tiene el carácter de su hermano y vendedor y la promovente como compradora de un lote de terreno con con construcciones ubicada en la ***** dentro de la zona de urbanización del poblado de *****, actualmente identificado como con numero de folio electrónico inmobiliario **** con domicilio actual reconocido como Lote numero ***** con una superficie de **** metros cuadrados, que el precio pactado entre la accionante y el demandado fue por la cantidad de \$**** (****), mismos que liquido en varios pagos, realizando el ultimo de ellos el treinta de julio de dos mil nueve finiquitando la totalidad del terreno, que en la cláusula tercera del contrato de compraventa resulta ser que como consta en los recibos de pago que anexa, se hace constar que pago en su totalidad lo pactado en el contrato de compraventa de fecha quince de mayo de dos mil ocho, que desde esa fecha se encuentra en posesión física, jurídica, real y material del multicitado inmueble, que en ningún momento ni época se realizaron los tramites tendientes a la escrituración del bien inmueble en cita a favor de *****, que su hermano no se niega a ello, pero que nunca le dice cuándo y que por ello solicita la escrituración, que en todo momento se ha ostentado como propietaria del inmueble afecto, y que se ha hecho cargo de los gastos y compensaciones derivadas de la propiedad y posesión que ostenta sobre dicho inmueble, ello, aduce la accionante, toda vez de que pagó la totalidad de dicha propiedad y que hasta la fecha del contrato de compraventa es la propietaria de ese inmueble.



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

PODER JUDICIAL

Por otro lado tenemos que *****, una vez que fue emplazado dió contestación a la demanda instaurada en su contra, alegando en esencia lo siguiente: que nunca se ha negado al otorgamiento de escritura, que no tiene inconveniente en escriturar dicha propiedad en litigio a nombre de la actora, que la verdad histórica del hecho es que su hermana a la fecha le adeuda la cantidad de \$**** (*****.) para liquidar el precio que pactaron en el contrato de compraventa de fecha quince de mayo de dos mil ocho, que si la escrituración no se ha hecho, es porque la actora viaja mucho a la Ciudad de ***** y que ello no es su responsabilidad.

Con el objeto de acreditar su acción la parte actora exhibió la documental consistente en el contrato privado de compraventa de fecha quince de mayo de dos mil ocho, y del cual se aprecia que *****, vendió a *****, el inmueble identificado como *****, *****; actualmente identificado en los antecedentes registrales con numero de folio electrónico inmobiliario *****, con domicilio actual reconocido como LOTE NUMERO ***** DE LA MANZANA *****, DE LA ZONA *****, DEL POBLADO DE ***, MUNICIPIO DE ***, ESTADO DE ***** con una superficie total de ***** metros, cuyas medidas y colindancias so0n las siguientes:

AL Noroeste: **
AL Este: ***
AL Sureste: ****
AL Oeste: *****

transmitiéndole a la parte actora la propiedad del referido inmueble; documental privada, la cual al no haber sido objetada ni impugnada por la parte demandada, y al no haber sido desvirtuada se le otorga valor probatorio en

términos de lo dispuesto por los artículos **442, 444, 449 y 490** de la Ley Adjetiva Civil en vigor, con la que se acredita la relación contractual de compraventa entre **** y *****, respecto del bien inmueble materia de la controversia.

Cabe hacer la precisión que tratándose el presente asunto de un contrato privado de compraventa, 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, acreditar haber realizado el pago del precio pactado, pues es esta, una 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 esta se 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. Se inserta como sustento de lo anterior, los siguientes criterios que a la letra dicen:

Época: Octava Época
Registro: 213707
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Tipo de Tesis: Aislada
Fuente: Semanario Judicial de la Federación
Tomo XIII, Enero de 1994
Materia(s): Civil
Tesis: XI.2o.195 C
Página: 182



PODER JUDICIAL

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

COMPRAVENTA. EL PAGO DEL PRECIO POR EL COMPRADOR ES CONDICIÓN NECESARIA PARA LA PROCEDENCIA DE LA ACCIÓN SOBRE CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE. (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MICHOACÁN).

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.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL DECIMO PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 614/92. María Guadalupe Méndez García de Reguero. 14 de enero de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Murillo Delgado. Secretaria: Libertad Rodríguez Verduzco.

Época: Novena Época

Registro: 188161

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Tipo de Tesis: Aislada

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XIV, Diciembre de 2001

Materia(s): Civil

Tesis: II.2o.C.291 C

Página: 1767

OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA, ES IMPROCEDENTE LA ACCIÓN DE, CUANDO LAS PARTES SE IMPONGAN OBLIGACIONES RECÍPROCAS Y UNA DE ELLAS INCUMPLA CON LAS SUYAS.

Tratándose de la acción de cumplimiento de un contrato de compraventa, si por vía de consecuencia se exige el otorgamiento y firma de la escritura respectiva, para obtener resolución favorable, debe comprobarse por el enjuiciante la ejecución cabal y formal del acuerdo de voluntades respectivo. Por tanto, si existe pacto sobre la ineludible obligación para el

adquirente de realizar los pagos pendientes del inmueble que recibió, según el convenio habido con el ahora tercero perjudicado, deberá constatarse el cumplimiento previo de la obligación consistente en haber liquidado la hipoteca, a fin de tener plena legitimación para obtener la escrituración de cierto inmueble. De ahí que al no aportarse elemento alguno por el adquirente para demostrar el cumplimiento previo de los pagos mensuales, en la forma y términos convenidos, no podrá prosperar tal demanda por incumplirse con dicha obligación elemental.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEGUNDO CIRCUITO.

Amparo directo 271/2001. Nicanor Aldama Rivera. 5 de junio de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Virgilio A. Solorio Campos. Secretario: Faustino García Astudillo.

En efecto, el cumplimiento de pago a cargo del actor, de conformidad a lo pactado en el básico de la acción, se comprueba con lo asentado en el propio contrato de compraventa de fecha quince de mayo de dos mil ocho, así como con los diversos recibos de pago que la actora anexa a su escrito inicial de demanda, pues en el referido contrato, en su inciso A) de la cláusula TERCERA se establece que a la firma del mismo, se entregara en pago la cantidad de \$**** (****.), como primer pago, sirviendo dicho contrato como el mas amplio recibo que en derecho proceda; documental que debe adminicularse con los recibos de pago siguientes: un recibo de pago de fecha uno de junio de dos mil ocho, por la cantidad de \$**** (****.), otro de ellos de fecha diez de julio de dos mil ocho por la cantidad de \$*** (****.), otro de fecha quince de agosto de dos mil ocho, por \$*** (****.), otro de fecha diez de septiembre de dos mil ocho por la cantidad de \$*** (****) otro recibo de fecha seis de octubre de dos mil ocho, por la cantidad de \$*** (****), otro de ellos de fecha quince de noviembre de dos mil ocho por la cantidad de \$**** (****.), otro mas de fecha dos de diciembre de dos mil ocho, por la cantidad de \$*** (****.), otro de ellos de fecha tres de enero de dos mil nueve por la cantidad de \$**** (****), otro de fecha ocho de febrero de dos mil nueve por la cantidad de

**PODER JUDICIAL**

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

\$****(****.), otro de fecha quince de marzo de dos mil nueve por la cantidad de \$*** (***), otro de fecha doce de abril de dos mil nueve por la cantidad de \$*** (***), otro de ellos de fecha siete de mayo de dos mil nueve por la cantidad de \$*** (***) otro mas de fecha catorce de junio de dos milo nueve, por la cantidad de \$** (***), y por ultimo uno de fecha treinta de julio de dos mil nueve, por la suma de \$** (***.); todos estos recibos, tienen como concepto la venta de un terreno ubicado en Privada Reforma sin número ***** con un total de **** metros cuadrados cuyas medidas y colindancias son **AL Noroeste:** en **** MTS. ****, **AL Este:** En **** MTS con expropiación a favor de la **** **AL Sureste:** En *** MTS. Con solar numero *** y/o ****, **AL Oeste:** EN **** MTS. En línea quebrada con solar numero ** y con solar numero *** y/o con **** y ****; recibos que además, se encuentran a nombre de **** como vendedor y *** como compradora, documentales que sumadas todas ellas en sus cantidades hacen un total de \$*** (*****.); monto total pactado por la compra venta del inmueble afecto; lo que es eficaz para acreditar que la parte actora –compradora- ha cumplido con el pago total pactado en el contrato privado de compraventa base de la acción; por lo tanto, está facultada para exigir el cumplimiento de dicho contrato a la parte demandada. Aunado a lo anterior, de las documentales se acredita la relación contractual de ***y *****.

De igual forma, la parte actora exhibió la **DOCUMENTAL PÚBLICA**, consistente en constancia de inscripción, respecto del lote número **** del ejido/poblado de ****, de fecha siete de mayo de dos mil doce, expedida por el registrador de la Dirección de Certificaciones del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, de la que se desprende que el predio antes referido y objeto del contrato base de la acción, se

encuentra registrado a nombre de *****; documental a la cual en términos de lo previsto en los artículos **437, 449 y 490** de la Ley Adjetiva Civil en vigor, se le concede valor probatorio, al ser una documental pública, y al no haber sido impugnada por la parte contraria.

Asimismo, se encuentra desahogada la prueba **CONFESIONAL** a cargo de *****, misma que tuvo verificativo el día catorce de junio de dos mil veintiuno, en la cual en virtud de su incomparecencia fue declarado confeso de las posiciones que fueron previamente calificadas de legales, las cuales se tienen aquí por reproducidas íntegramente como si a la letra se insertasen en obvio de repeticiones; prueba de la cual, esencialmente se desprende que el demandado confesó fictamente que conoce a *****, (**), que con fecha quince de mayo de dos mil ocho firmo como vendedor el contrato de compraventa que realizo con **** respecto del bien inmueble ubicado en Privada Reforma sin numero *****, dentro de la zona de urbanización del poblado de ***** que el precio pactado en el contrato de compraventa que realizó con ***** respecto del bien inmueble ubicado en Privada Reforma sin numero Colonia ****, dentro de la zona de urbanización del poblado de ***** lo fue por la cantidad de \$*****(*****.)(****), que al momento de la celebración del contrato de compraventa de fecha quince de mayo de dos mil ocho, ***** le entrego la cantidad de \$***** (*****.) como primer pago del precio pactado (***), y que posteriormente le realizó catorce pagos mensuales por la cantidad de \$***** (*****.) (***), que reconoce plenamente el contrato de compraventa de fecha quince de mayo de dos mil ocho, en el cual aparece su firma en el apartado de vendedor (**), que ***** dio cumplimiento en tiempo y forma a la cláusula TERCERA del contrato privado de compraventa

**PODER JUDICIAL**

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

de fecha quince de mayo de dos mil ocho, (****) que reconoce a la señora **** como única propietaria y poseedora del bien inmueble ubicado en Privada reforma sin numero Colonia las *****s y/o Lote *** Manzana **** de la zona ***del poblado de **** (***) que desde la fecha quince de mayo del dos mil ocho, la única que se ha ostentado como propietaria y poseedora del bien inmueble ubicado en Privada ****dentro de la zona de urbanización del poblado de **** y/o Lote ***, Manzana *** de la Zona ***del poblado de ***, es la señora **** que a pesar de haber sido requerido en múltiples ocasiones por parte de la señora *****, para la firma de escritura correspondiente, hasta la fecha ha hecho caso omiso; que ha hecho caso omiso a realizar la firma de escritura del bien inmueble materia del contrato privado de compra venta de fecha quince de mayo del dos mil ocho de manera voluntaria; que la señora **** a partir del quince de mayo del dos mil ocho, se ha hecho cargo de los gatos y compensaciones derivadas del bien inmueble materia del presente juicio en su calidad de dueña; que a partir de que la señora **** liquidó el precio pactado en el contrato privado de compraventa de fecha quince de mayo del dos mil ocho, le ha exigido el otorgamiento y firma del escritura del bien inmueble ubicado en Privada ****sin numero, *****; que usted ha omitido dar cumplimiento a la clausula Cuarta del contrato privado de compraventa de fecha quince de mayo de dos mil ocho; que está totalmente finiquitado el contrato de compra venta de fecha quince de mayo del dos mil ocho por parte de la señora ****; que los pagos que le realizó la señora *** fueron catorce por la cantidad de \$*** (*****.); que autorizó que los pagos numero ****, ***, ***, ***, *** y ***, los recibiera su hija de nombre *****; que a pesar de haberle pagado la totalidad del contrato de compraventa de fecha quince de mayo del dos mil ocho, su hermana **** le

dio un compensatorio de \$*** (****.), mismos que usted recibió con fecha veintinueve de junio de dos mil diez, en donde firmó la absolvente y su hija ***; que sabe que el contrato de compraventa de fecha quince de mayo de dos mil ocho la señora **** cumplió con todos y cada uno de sus pagos pactados en el mismo.

Prueba que para otorgarle el valor probatorio que merece, debemos considerar que la prueba confesional en su sentido más amplio es el reconocimiento expreso o tácito que hace una de las partes de hechos que le son propios, relativos a las cuestiones controvertidas y que le perjudican. En otras palabras, la prueba de confesión es la admisión por parte de una persona de determinados hechos que le son propios; las manifestaciones hechas de esa manera, pueden beneficiar o perjudicar a quien las hace; sin embargo, la confesión sólo tiene valor para el juicio en lo que le perjudica a su autor y no en lo que le beneficia, pues esto último debe ser probado durante la sustanciación del juicio, lo cual así se desprende de lo preceptuado por los artículos 416 primer párrafo, 421 y 426 todos del Código Adjetivo de la materia, confesión ficta que produce una presunción, la cual puede ser desvirtuada por cualquier medio de prueba rendida en juicio, pero del análisis que se hace a las constancias que integran el presente asunto, no se encuentra algún medio de prueba que la contradiga, pues por el contrario la misma se encuentra corroborada con las documentales antes citadas, por tanto es de concedérsele valor probatorio.

Por otra parte obran las Testimoniales a cargo de **** y ****, de fecha catorce de junio de dos mil veintiuno, siendo que, en lo que hace al primero mencionado, manifestó lo siguiente: que conoce a la señora ****, que en

**PODER JUDICIAL**

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

fecha quince de mayo de dos mil ocho, estuvo ***** contrato de compraventa respecto del inmueble ubicado en ****, dentro de la zona de urbanización del poblado de Temixco, Municipio de **** y/o lote ***, Manzana ** de la zona ***del poblado de ***; que sabe que la superficie total del inmueble ubicado en Privada **** dentro de la urbanización del poblado de ***, Municipio de **** metros; que el precio pactado en el contrato de compraventa que realizaron los CC. *** y **** respecto del inmueble ubicado en Privada *****, sin numero Colonia ***, dentro *, Municipio de Temixco, **** fue por la cantidad de \$***(***.); que sabe que para liquidar el pago total pactado por los CC. *** y *** respecto del inmueble ubicado en Privada ***, sin numero Colonia *** era de catorce pagos por la cantidad de \$*** (*** que sabe que al momento de la celebración del contrato de compraventa de fecha quince de mayo de dos mil ocho, la señora **** entrego al señor **** como enganche del contrato de la compraventa del terreno la cantidad de \$*** (***.); que sabe que la señora **** cumplió con los pagos, incluso la acompaño en unas ocasiones a realizar los pagos a su hermano ****, que sabe que la señora ***, es la única poseedora y dueña del inmueble ubicado en *** y/o lote **, Manzana ** de la zona **del poblado de **; que sabe que la señora **, requirió al señor *** para que otorgara la firma de la escritura pactada por ambas partes en el contrato privado de compraventa de fecha quince de mayo de dos mil ocho; que la señora ***** se ha encargado de pagar todos los servicios públicos y gastos públicos, que hasta la fecha el señor **** ha sido omiso en el otorgamiento y firma de escritura del inmueble ubicado en Privada **a, sin número **** y/o lote ***, Manzana **** de la zona *** del poblado de ***a favor de la señora ****, que sabe que en el terreno motivo de este juicio existe una casa y es de la señora *** ya que la

mandó construir; que sabe que el terreno de *** metros cuadrados, tiene las colindancias al Noreste en *** metros con solar numero **y/****. Al este en *** metros con la expropiación a favor de la **. y/o *** al sureste en *** metros con solar número *** y/o ***, al sur en *** con *** al **** en *** metros en línea quebrada, solar número *** y/o Solar numero *** y/o con ***** y *** con un total de *** metros punto cincuenta metros cuadrados, que la razón de su dicho es porque estuvo presente al momento de la firma del contrato de compraventa.

En lo que respecta al segundo testigo, este declaró en esencia lo siguiente: que conoce a ****, que que en fecha quince de mayo de dos mil ocho, estuvo presente cuando firmaron **** y **** contrato de compraventa respecto del inmueble ubicado en ****y/o lote ***, Manzana *** de la zona ** del poblado de *** porque colinda con un terreno de su otra cuñada; que sabe que la superficie total del inmueble ubicado en Privada ***sin numero ***** es de *** metros; que sabe que el precio pactado en el contrato de compraventa que realizaron los CC. *** y **** respecto del inmueble ubicado en Privada *****, sin numero Colonia las *****, dentro de la zona de urbanización del poblado de ***** de ***** y/o lote *****, Manzana **** de la zona ***** del poblado de Temixco fue por la cantidad de \$***** (*****) que sabe que para liquidar el pago total pactado por los CC. ***** y ***** respecto del inmueble ubicado en Privada ***** sin numero Colonia las *****, dentro de la zona de urbanización del poblado de ***** y/o lote **** Manzana ***** de la zona ***** del poblado de Temixco era de catorce pagos por la cantidad de \$**** (**** que sabe que al momento de la celebración del contrato de compraventa de fecha quince de mayo de dos mil ocho, la ***** para la celebración del contrato de

**PODER JUDICIAL**

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

la compraventa del terreno la cantidad de \$*** (*****.); que sabe que la señora **** cumplió con los pagos, ya que en algunas ocasiones yo los recibí junto con mi pareja los pagos a realizar los pagos a su hermano ***, que sabe que la señora *** es la única propietaria del inmueble ubicado en Privada ***, sin numero **** y/o lote ***, Manzana *** de la zona *** del poblado de Temixco; que sabe que la señora **** requirió al señor ***** para que otorgara la firma de la escritura pactada por ambas partes en el contrato privado de compraventa de fecha quince de mayo de dos mil ocho pero que el nunca tenía tiempo ya que siempre se iba a trabajar y así se la sigue llevando hasta este momento; que la señora **** se ha encargado de pagar todos los servicios públicos y gastos públicos, que hasta la fecha el señor **** ha sido omiso en el otorgamiento y firma de escritura del inmueble ubicado en Privada *****, sin número Colonia las **** dentro de la zona de urbanización del poblado de ****, Municipio de **** a favor de la señora **** que ella ha pagado la construcción que sabe que en el terreno motivo de este juicio existe una casa y es de la señora **** ya que la mandó construir; que sabe que el terreno de **** metros cuadrados, tiene las colindancias al Noreste en *** metros con solar numero *** y/o ****. Al este en **** metros con la expropiación a favor de la ****. y/o Autopista *** al sureste en *** metros con solar número *** y/o *** al sur en *** con Privada **** al Oeste en **** metros en línea quebrada, solar número *** y/o Solar numero *** y/o con *** y **** con un total de **** metros punto cincuenta metros cuadrados, que la razón de su dicho es porque estuvo presente al momento de la firma del contrato de compraventa.

Prueba a la cual se le concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 471, 472 y 473

del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos, y con eficacia jurídica para los efectos de acreditar que la actora es dueña y poseedora del bien inmueble afecto, el cual no le fue escriturado por el demandado, no obstante de que la referida actora pagó el precio pactado en el contrato de compraventa.

De lo antes expuesto y atendiendo el numeral 386 y 387 del Código Adjetivo Civil en vigor, administradas todas las probanzas ofrecidas en autos por la parte actora, máxime que las mismas no fueron desvirtuadas por la contraria, la suscrita Juzgadora considera, **fundada** la acción ejercitada por la parte actora, puesto que de las pruebas antes reseñadas, se advierte la existencia del contrato privado de compraventa de fecha quince de mayo de dos mil ocho, celebrado entre **** como compradora y ***, respecto del inmueble ubicado en *****; actualmente identificado en los antecedentes registrales con número de folio electrónico inmobiliario **** con domicilio actual reconocido como **** con una superficie total de *** metros, cuyas medidas y colindancias son las siguientes: **AL Noroeste:** en *** MTS. Con solar número 2 y/o *****, **AL Este:** En *** MTS con expropiación a favor de la ****. y/o la autopista ****, **AL Sureste:** En *** MTS. Con solar número ***/o M**, **AL Oeste:** EN *** MTS. En línea quebrada con solar número *** y con solar número *** y/o con **** y **, así como al cumplimiento por parte de la actora a su obligación de pago del precio del bien materia de la compraventa y además el incumplimiento por parte de la demandada a lo pactado en el básico de la acción, es decir, la obligación de otorgar en favor de la actora la protocolización del contrato de compraventa; en consecuencia, se concluye, que la parte actora ****, probó el ejercicio de su acción y el demandado no opuso defensas y excepciones.

**PODER JUDICIAL**

Encuentra sustento la conclusión a la que se arriba, en la siguiente jurisprudencia:

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

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

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

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.

En tal virtud, se **condena** al demandado ****, al otorgamiento y firma de la escritura pública en favor de

****, respecto del **bien inmueble** identificado como **** actualmente identificado en los antecedentes registrales con numero de folio electrónico inmobiliario ***, con domicilio actual reconocido como *** con una superficie total de ***** metros, cuyas medidas y colindancias son las siguientes: **AL Noroeste:** en **** MTS. Con solar numero *** y/o ***, **AL Este:** En ***** MTS con expropiación a favor de la ***. y/o la autopista ***, **AL Sureste:** En **** MTS. Con solar numero ** y/o *** **AL Oeste:** EN **** MTS. En línea quebrada con solar numero **** y con solar numero **** y/o con ***** y *****.

Por ende, 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 cumpla voluntariamente con lo sentenciado y además para que comparezca ante la Notaría Pública a elección de la actora, a efecto de realizar el otorgamiento y firma de la escritura pública de propiedad del inmueble citado con anterioridad, apercibiéndolo que en caso de no hacerlo, la suscrita Juez otorgará la firma correspondiente en su rebeldía.

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

Por lo anteriormente expuesto que y con fundamento en los artículos 96 fracción IV, 101, 104,105, 106, y; 107,



del Código Procesal Civil para el Estado⁵, es de resolverse y así se;

PODER JUDICIAL

RESUELVE:

PRIMERO.- Este Juzgado 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 opuso defensas y excepciones para desvirtuar las pretensiones del actor, en consecuencia;

TERCERO.- Se **condena** a *****, al otorgamiento y firma de la escritura pública en favor de ****, respecto del bien inmueble identificado como LOTE NUMERO *** DE LA MANZANA ****, DE LA ZONA **, DEL POBLADO DE ****, MUNICIPIO DE ****, ESTADO DE **** con una superficie total de **** metros, cuyas medidas y colindancias son las siguientes: **AL Noroeste:** en **** MTS. Con solar numero *** y/o **, **AL Este:** En ** MTS con expropiación a favor de la ****. y/o la autopista ** **AL Sureste:** En ** MTS. Con solar numero *** y/o **, **AL Oeste:** EN ** MTS. En línea quebrada con solar numero *** y con solar numero ***y/o con ** y ****; lo anterior, de acuerdo a lo analizado en el considerando tercero de la presente resolución.

CUARTO.- 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 cumpla voluntariamente con lo sentenciado y además para que comparezca ante la Notaría Pública a elección de la actora,

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

a efecto de realizar el otorgamiento y firma de la escritura pública de propiedad del inmueble citado con anterioridad, apercibiéndole que en caso de no hacerlo, la suscrita Juez otorgará la firma correspondiente en su rebeldía.

QUINTO.- Se **absuelve** a la demandada, del pago de los gastos y costas pretendidos por la parte actora, en virtud de que no se advierte que haya procedido con temeridad o mala fe ni se actualiza alguno de los supuestos contemplados en el artículo 159 del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE Así definitivamente lo resolvió y firma la Licenciada **ERIKA MENA FLORES**, Jueza Cuarto Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado, ante la Primera Secretaria de Acuerdos, Maestra **SARAI JUALLEK VILLALOBOS**, con quien legalmente actúa y da fe.-