



PODER JUDICIAL

Cuernavaca, Morelos; a diez de enero de dos mil veintidós.

VISTOS para resolver en definitiva los autos del expediente **241/2021**, relativo al juicio **sumario civil** el otorgamiento y firma de escritura, promovido por [REDACTED], por su propio derecho contra [REDACTED], radicado en la Segunda Secretaría; y,

R E S U L T A N D O:

1.- Mediante escrito presentado el **diecinueve de julio de dos mil veintiuno**, ante la Oficialía de Partes Común de los Juzgados Civiles de Primera Instancia del Primer Distrito del Poder Judicial del Estado de Morelos, compareció [REDACTED], por su propio derecho demandando en la vía sumaria civil el otorgamiento y firma de escritura, contra [REDACTED], las siguientes pretensiones:

*“a. El otorgamiento y firma de escritura definitiva a favor de la suscrita, respecto del inmueble identificado como el **Departamento** [REDACTED], nivel [REDACTED], Módulo [REDACTED], del Conjunto Habitacional [REDACTED], en el Municipio de [REDACTED], Estado de Morelos, con una superficie de **CINCUENTA Y SEIS METROS SETENTA Y SIETE CENTÍMETROS CUADRADOS**, con una superficie construida de **SESENTA Y CINCO METROS SETENTA Y DOS CENTÍMETROS CUADRADOS**, con el porcentaje de indivisos de “0.104712%” (CERO PUNTO UNO CERO CUATRO SIETE UNO DOS PO CIENTO) y las siguientes medidas y colindancias: **AL NORTE**, en un metro noventa y nueve centímetros colinda con vacío a área común hacia el departamento [REDACTED], en cuatro metros veintisiete centímetros con el departamento [REDACTED] tramos de sesenta y dos centímetros colinda con vacío a áreas comunes; **AL NOROESTE**, en dos metros sesenta y cuatro centímetros colinda con pasillo de acceso y vacío a plazoleta del módulo, **AL SURESTE**, en dos metros setenta centímetros con vacío a la misma plazoleta; **AL ESTE**, en tres tramos de dos punto cincuenta y ocho metros, un metro ochenta centímetros y un metro treinta y dos centímetros colinda con vacío a plazoleta del módulo, **AL SUR**, en tres tramos de sesenta y dos centímetros colinda con vacíos a áreas comunes y en uno de cinco metros ochenta y dos centímetros con vacío a área común; **AL OESTE**, en un metro treinta y dos centímetros, un metro ochenta centímetros, tres metros doce centímetros, un metro noventa y un centímetros y un metro veintiséis centímetros colinda con*

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

vacíos a áreas comunes hacia estacionamiento; ARRIBA, con el departamento trescientos uno; y, ABAJO, con el departamento ciento uno, identificado con el número de Folio Real Electrónico Inmobiliario: [REDACTED], ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos y catastralmente con el número de cuenta: [REDACTED] ([REDACTED]), apercibiendo al demandado que en caso de rebeldía será otorgada la escritura del inmueble materia de este asunto por conducto de su Señoría.

a. (sic) *El pago de los gastos y costas que originen el presente juicio hasta su total conclusión.*”

Expuso como hechos los que plasmó en su escrito inicial de demanda, los cuales se tienen aquí por reproducidos como si a la letra se insertasen en obvio de repeticiones innecesarias. Asimismo invocó el derecho que creyó aplicable.

2.- El veintiuno de julio de dos mil veintiuno, se admitió la demanda en la vía sumaria civil, ordenando emplazar al demandado [REDACTED]. Así también, se ordenó las anotaciones marginales preventivas en el folio inmobiliario de mérito¹.

3.- En uno de septiembre de dos mil veintiuno, previo citatorio, se emplazó al demandado [REDACTED], por conducto de [REDACTED], quien dijo ser empleada del buscado. Seguida la secuela procesal el **diez de septiembre de dos mil veintiuno**, se tuvo por acusada la rebeldía en que incurrió la parte demandada [REDACTED], al no haber dado contestación a la demanda entablada en su contra, ordenándose hacer las subsecuentes notificaciones aún las de carácter personal por medio de Boletín Judicial, y se señaló día y hora para que tuviera verificativo la audiencia de conciliación y depuración la que se llevó a cabo el **trece de octubre de dos mil veintiuno**, ante la incomparecencia de la parte demandada así como de

¹ Oficio ISRyC/DJ/2836/2021 visible a foja treinta y seis a treinta y nueve



PODER JUDICIAL

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

persona alguna que sus derechos representara, por lo que no fue posible procurar una conciliación entre las partes; así también al no haber dado contestación a la demanda entablada en su contra, y no existiendo excepción alguna de previo y especial pronunciamiento, se mandó abrir el Juicio a prueba por el término común de cinco días.

4.- Abierto el juicio a prueba, el Abogado patrono de la parte actora, ofreció y le fueron admitidos el **veintidós de octubre de dos mil veintiuno**, los siguientes medios de prueba: **confesional** y **declaración de parte** a cargo de la parte demandada [REDACTED], **documental** consistente en certificado de libertad o de gravamen expedido por el instituto de servicios registrales y catastrales del Estado de Morelos, de diecisiete de mayo de dos mil veintiuno, y la **presuncional** en su doble aspecto de legal y humano e **instrumental de actuaciones**.

5.- El **diez de diciembre de dos mil veintiuno**, tuvo verificativo la audiencia de pruebas y alegatos donde se desahogaron las pruebas ofrecidas por la parte actora, declarándose ante la incomparecencia injustificada de la parte demandada [REDACTED] [REDACTED] confesa de las posiciones previamente calificadas de legales, ante la falta de exhibición del pliego de interrogatorio al tenor del cual se desahogaría la **declaración de parte** a cargo del demandado, así como la incomparecencia de la oferente, se declaró desierta tal probanza. Toda vez que no existen pruebas pendientes por desahogar, se ordenó pasar al periodo de alegatos, teniéndose por

formulados por escrito, los alegatos respecto de la parte actora, y dada la incomparecencia de la parte demandada, se tuvo perdido su derecho para hacerlo; enseguida se turnaron los autos para dictar sentencia definitiva; la cual se dicta al tenor siguiente,

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

1. Este Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, es competente para conocer y resolver el presente asunto, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 1², 23³, 29⁴, 30⁵, 31⁶, 18 y 34 fracción II, del Código Procesal Civil vigente en la Entidad, los 02 dos últimos a la literalidad siguiente:

“Artículo 18.- 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.”

“Artículo 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 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 del contrato privado de compraventa

² ARTÍCULO 10.- Ámbito de aplicación. Las disposiciones de este Código regirán en el Estado de Morelos para la tramitación y resolución judicial de los asuntos civiles y de lo familiar; en dichos negocios deberán respetarse las Leyes, los tratados y convenciones internacionales en vigor, según lo ordena el Artículo 133 de la Constitución General de la República. El procedimiento será de estricto derecho.

³ ARTÍCULO 23.- Criterios para fijar la competencia. La competencia de los tribunales se determinará por la materia, la cuantía, el grado y el territorio.

⁴ ARTÍCULO 29.- Competencia por materia. 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.

⁵ ARTÍCULO 30.- Competencia por cuantía. Cuando la competencia del órgano Juzgador se determine por el monto pecuniario, este será apreciado en días de salario mínimo diario general vigente en el Estado de Morelos al momento de la presentación de la demanda.-La Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos especificará la competencia por cuantía de los diversos órganos judiciales.- Cuando el interés jurídico no sea cuantificable económicamente, la propia Ley Orgánica señalará el órgano judicial competente para conocer del negocio.

⁶ ARTÍCULO 31.- Criterios para fijar la cuantía. Para determinar la competencia por razón de la cuantía del negocio, se tendrá en cuenta lo que demandó el actor como suerte principal. No así el importe de los réditos, daños y perjuicios y demás accesorios reclamados. -Cuando se trate de arrendamiento o se demande el cumplimiento de una obligación consistente en prestaciones periódicas, se computará el importe de las pensiones de un año, a no ser que se trate sólo de prestaciones vencidas, en cuyo caso se tomarán éstas como base para fijar la cuantía.-Si fueren varios los actores o se exigiera pluralidad de prestaciones de carácter principal, el monto se determinará por la totalidad de lo reclamado.

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

celebrado el **diecinueve de febrero de dos mil diecinueve**, entre la compradora [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] con [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], como parte vendedora, se firmó en esta Ciudad de Cuernavaca, Morelos, así también bajo la cláusula **Quinta**, las partes convinieron para el caso de interpretación y cumplimiento en someterse a los tribunales competentes en esta ciudad capital, donde ejerce jurisdicción este Juzgado por lo cual, resulta **competente** para conocer y resolver el presente juicio. Es aplicable en lo sustancial la Tesis emitida por el Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, Sexta Época, publicada en el Semanario Judicial de la Federación, Tomo LXXIX, Primera Parte, bajo el siguiente rubro:

“COMPETENCIA, FORMAS DE. *Por competencia ha de entenderse, en términos generales, la facultad o capacidad que tienen las autoridades jurisdicentes para conocer y decidir sobre determinadas materias. Cabe distinguir, desde luego, entre competencia constitucional y competencia jurisdiccional. Por la primera se entiende la capacidad que, de acuerdo con su ley orgánica o constitutiva, corresponde a los órganos judiciales de un fuero específico para conocer y decidir, con exclusión de otros fueros judiciales, sobre cuestiones litigiosas de determinada índole (común, federal, laboral, civil, militar, etcétera). Con la segunda, en cambio, se alude a la capacidad que un órgano jurisdiccional tiene para conocer y decidir, con exclusión de los demás órganos similares que con él integran un mismo fuero judicial (tribunales comunes, Juntas de Conciliación y Arbitraje, tribunales militares, tribunales federales, etcétera), sobre un determinado asunto. Ahora bien, la competencia constitucional deriva o se genera automáticamente de las disposiciones legales orgánicas o constitutivas de los tribunales que componen los distintos fueros judiciales, y se surte de acuerdo con la naturaleza de las prestaciones exigidas y de los preceptos jurídicos fundatorios invocados por el titular de la acción correspondiente, o con la condición jurídica de las partes en litigio. Por tanto, la competencia constitucional es originaria para los tribunales de los distintos fueros y sólo pueden suscitarse conflictos respecto de ella cuando el titular de una acción pretenda ejercitarla ante un tribunal de fuero distinto del que corresponde a la naturaleza de las prestaciones que reclame y de los preceptos legales que invoque como fundatorios de su demanda o querrela, o a la condición jurídica (federal o común) de las partes en litigio. La competencia jurisdiccional, en cambio, nace o se genera de las disposiciones jurídicas orgánicas de los tribunales de las reguladoras de los distintos procedimientos que han de sustanciarse ante éstos, y se surte de acuerdo con las circunstancias de materia, de lugar, de grado o de cuantía que rodeen al litigio planteado. Consecuentemente, es respecto de este tipo de competencia que normalmente deben de plantearse las llamadas cuestiones o conflictos competenciales, o sea aquellas controversias que se susciten entre dos autoridades jurisdicentes para conocer o para no conocer de un determinado asunto*

litigioso. Generalmente, pues, tales cuestiones competenciales surgen entre órganos jurisdiccionales pertenecientes a un mismo fuero o cuerpo judicial y, casi siempre, está en juego en ellas la razón de lugar o territorio, dentro de cuya jurisdicción consideran los tribunales competidores que radica o debe radicar el asunto litigioso a debate. Esta última conclusión se deduce fácilmente tan sólo de la consulta de las disposiciones que, sobre "Competencia" y "Sustanciación de las competencias", contienen los diversos códigos u ordenamientos procesales de los distintos fueros (códigos comunes de procedimientos, códigos federales de procedimientos, Ley Federal del Trabajo, Código de Justicia Militar, etcétera). Ahora bien, debe decidirse que se está claramente ante un conflicto competencial de carácter constitucional, si está a discusión el fuero, laboral o civil, a que debe corresponder el conocimiento y decisión sobre la acción ejercitada por el actor ante una Junta Municipal Permanente de Conciliación y que ha sido objetada mediante una competencia por inhibitoria promovida por la demandada, ante un Juez de lo Civil. Para resolver dicha cuestión competencial, el Pleno de la Suprema Corte de Justicia no debe entrar en el estudio de la naturaleza real de la relación jurídica existente entre el actor y la demandada, ya que esta es una cuestión de fondo de que corresponde conocer y juzgar, previos los trámites de ley, a la autoridad jurisdicente ante la cual el actor ha planteado su demanda y que, es la mencionada Junta de Conciliación, puesto que la naturaleza de las prestaciones que en ella se reclaman (indemnización por despido injustificado) y los preceptos jurídicos que se invocan en su apoyo (Ley Federal del Trabajo), surten la competencia constitucional en favor de dicha Junta. El hecho de que la empresa demandada niegue indirectamente al plantear la inhibitoria la existencia de la relación laboral entre ella y el actor, sosteniendo en cambio su naturaleza mercantil, es materia de defensa o de excepción que la mencionada empresa debe hacer valer en el procedimiento laboral en que ha sido emplazada, y en el cual, si logra demostrar los elementos de su negativa, obtendrá laudo absolutorio, pero tal negativa no puede dar base, por la simple vía de la inhibitoria, para cambiar el fuero laboral del negocio que ha quedado fijado, como se indica, por los términos mismos de la demanda propuesta."⁷

II. Continuando con la sistemática establecida por los artículos 105⁸ y 106⁹ del Código Procesal Civil en vigor, se procede al análisis de la vía en la cual la parte actora intenta su pretensión; en virtud de que la vía es

⁷ Sexta Época Reg. 257883 Pleno Tesis Aislada Semanario Judicial de la Federación Volumen LXXIX Primera Parte Común Pág. 9

⁸ ARTÍCULO 105.- Claridad, precisión, congruencia y exhaustividad de las sentencias. Las sentencias deben ser claras, precisas y congruentes con las demandas y las contestaciones y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito condenando o absolviendo al demandado, y decidiendo todos los puntos litigiosos que hayan sido objeto de debate. Cuando estos hubieren sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos.

⁹ ARTÍCULO 106.- Reglas para la redacción de las sentencias. Los Jueces y Magistrados para dictar las sentencias observarán las siguientes normas: I.- Principiarán expresando el lugar y fecha en que se dicten, el juzgado o Tribunal que las pronuncia, los datos generales de las partes contendientes y el carácter con que litiguen, y, el objeto y clase de juicio de que se trate; II.- Consignarán lo que resulte respecto de cada uno de los hechos conducentes en los escritos polémicos en párrafos separados, que comenzarán con la palabra "Resultando". En iguales términos asentarán los puntos relativos a la reconvencción, a la compensación y a las demás defensas o contrapretensiones hechas valer en la audiencia de conciliación y de depuración cuando ésta se haya verificado. Harán mérito de los medios de prueba rendidos y de los alegatos esgrimidos por cada una de las partes; III.- A continuación mencionarán, en párrafos separados también, que empezarán con la palabra "Considerando", de cada uno de los puntos de derecho, dando las razones y fundamentos legales que estime procedentes y citando las leyes, jurisprudencia o doctrinas que crea aplicables; estimará el valor de las pruebas basándose en las reglas de la lógica y la experiencia, así como, las argumentaciones en que funde la condenación de costas y lo previsto por el artículo 110 de este Ordenamiento; IV.- Cuando sean varios los puntos litigiosos se hará la debida separación de cada uno de ellos en la resolución que no dejará de ventilar todos y cada uno de los puntos a debate; V.- Apoyará los puntos considerativos en preceptos legales, criterios jurisprudenciales o en principios jurídicos, de acuerdo con el Artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; VI.- En la sentencia definitiva no se concederá a las partes lo que no hubieren pedido; y, VII.- El Tribunal tendrá libertad de determinar cuál es la Ley aplicable y para fijar el razonamiento o proceso lógico para la resolución del litigio a él sometido, sin quedar sobre estos puntos vinculado a lo alegado por las partes.



PODER JUDICIAL

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

un presupuesto procesal, de manera oficiosa es menester entrar a su estudio, aun cuando no la hayan impugnado, porque de otra manera se vulnerarían las garantías de legalidad y seguridad jurídica establecidas en el artículo **14** constitucional, de acuerdo con las cuales nadie puede ser privado de la vida, de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento, ya que el derecho a la tutela jurisdiccional establecido por el artículo **17**, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos no es ilimitado, sino que está restringido por diversas condiciones y plazos utilizados para garantizar la seguridad jurídica. Así, las leyes y disposiciones de carácter adjetivo determinan cuál es la vía en que debe intentarse cada acción, por lo cual, la prosecución de un juicio en la forma establecida por aquéllas tiene el carácter de presupuesto procesal que debe atenderse previamente a la decisión de fondo, por ello, el estudio de la procedencia del juicio, al ser una cuestión de orden público, debe analizarse de oficio porque la ley expresamente ordena el procedimiento en que deben tramitarse las diversas controversias, sin permitirse a los particulares adoptar diversas formas de juicio salvo las excepciones expresamente señaladas en la ley. Luego entonces, el juzgador con plenitud de jurisdicción, en aras de garantizar la seguridad jurídica de las partes en el proceso, debe asegurarse siempre de que la vía elegida por el solicitante de justicia sea la procedente, en cualquier momento de la contienda, incluso en el momento de dictar la sentencia definitiva,

por lo que debe realizar de manera oficiosa el estudio de la procedencia de la vía, aún y cuando no la hubieran impugnado previamente; así tenemos que una vez analizadas las constancias procesales esta autoridad judicial determina que **la vía¹⁰ elegida es la correcta**, pues el precepto 604 del Código Procesal Civil en vigor, establece:

“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...”

Lo anterior es así, puesto que tal y como se desprende del libelo inicial de demanda, la pretensión principal de la compareciente tiene por objeto el otorgamiento y firma de una escritura. Análisis anterior que se realiza previamente al estudio del fondo del presente asunto, pues el derecho a la tutela jurisdiccional establecido por el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos no es ilimitado, sino que está restringido por diversas condiciones y plazos utilizados para garantizar la seguridad jurídica. Así, las leyes procesales determinan cuál es la vía en que debe intentarse cada acción, por lo cual, la prosecución de un juicio en la forma establecida por aquéllas tiene el carácter de presupuesto procesal que debe atenderse previamente a la decisión de fondo, porque el análisis de las acciones sólo puede llevarse a efecto si el juicio, en la vía escogida por el actor, es procedente, pues de no serlo, el Juez estaría impedido para resolver sobre las acciones planteadas. Por ello, el estudio de la procedencia del juicio, al ser una cuestión de orden público, debe analizarse de oficio porque la ley expresamente ordena

¹⁰ En estricta observancia con las garantías de legalidad y seguridad jurídica establecidas en el artículo 14 y 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

**PODER JUDICIAL**

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

el procedimiento en que deben tramitarse las diversas controversias, sin permitirse a los particulares adoptar diversas formas de juicio salvo las excepciones expresamente señaladas en la ley. Sirve de apoyo a lo anterior, la Jurisprudencia sustentada por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, visible en la página 576, Tomo XXI, Abril de 2005, en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, que a la letra dice:

“PROCEDENCIA DE LA VÍA. ES UN PRESUPUESTO PROCESAL QUE DEBE ESTUDIARSE DE OFICIO ANTES DE RESOLVER EL FONDO DE LA CUESTIÓN PLANTEADA. El derecho a la tutela jurisdiccional establecido por el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos no es ilimitado, sino que está restringido por diversas condiciones y plazos utilizados para garantizar la seguridad jurídica. Así, las leyes procesales determinan cuál es la vía en que debe intentarse cada acción, por lo cual, la prosecución de un juicio en la forma establecida por aquéllas tiene el carácter de presupuesto procesal que debe atenderse previamente a la decisión de fondo, porque el análisis de las acciones sólo puede llevarse a efecto si el juicio, en la vía escogida por el actor, es procedente, pues de no serlo, el Juez estaría impedido para resolver sobre las acciones planteadas. Por ello, el estudio de la procedencia del juicio, al ser una cuestión de orden público, debe analizarse de oficio porque la ley expresamente ordena el procedimiento en que deben tramitarse las diversas controversias, sin permitirse a los particulares adoptar diversas formas de juicio salvo las excepciones expresamente señaladas en la ley. En consecuencia, aunque exista un auto que admita la demanda y la vía propuesta por la parte solicitante, sin que la parte demandada la hubiere impugnado mediante el recurso correspondiente o a través de una excepción, ello no implica que, por el supuesto consentimiento de los gobernados, la vía establecida por el legislador no deba tomarse en cuenta. Por tanto, el juzgador estudiará de oficio dicho presupuesto, porque de otra manera se vulnerarían las garantías de legalidad y seguridad jurídica establecidas en el artículo 14 constitucional, de acuerdo con las cuales nadie puede ser privado de la vida, de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento. Luego entonces, el juzgador, en aras de garantizar la seguridad jurídica de las partes en el proceso, debe asegurarse siempre de que la vía elegida por el solicitante de justicia sea la procedente, en cualquier momento de la contienda, incluso en el momento de dictar la sentencia definitiva, por lo que debe realizar de manera oficiosa el estudio de la procedencia de la vía, aun cuando las partes no la hubieran impugnado previamente.”

III. Ahora bien, por sistemática jurídica, se procede a examinar la legitimación de las partes; análisis que es obligación de la suscrita Juzgadora y una facultad que se otorga para estudiarla de oficio, tal

y como lo ordena la Jurisprudencia emitida por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito, publicada en la página 1000, Tomo XIV, Julio de 2001, del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, cuyo texto y rubro indican:

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

Al respecto, el ordinal 179 del Ordenamiento Legal antes invocado, establece:

“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 obligación y quien tenga el interés contrario.”

Por su parte, el precepto **191** del mismo cuerpo de leyes, señala:

“Habrá legitimación de parte cuando se ejercita por la persona a quien la ley concede facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercitada...”

Atento a lo anterior, es menester establecer la diferencia entre la **legitimación en el proceso** y la **legitimación ad causam**; pues la primera se refiere a que la persona que ejerce el derecho, es capaz y tiene aptitudes para hacerlo valer, como titular del mismo, el cual es requisito para la procedencia del juicio; mientras que la segunda, implica tener la titularidad del derecho que se cuestiona en el mismo, el cual es una condición para obtener sentencia favorable. Ahora bien, **la legitimación activa** consiste en la identidad de la actora con la persona a cuyo favor está la ley; en consecuencia, la actora está legitimada cuando ejerce un derecho que realmente le corresponde.

En ese sentido, y como ha quedado establecido, se entiende como legitimación procesal activa, la potestad

**PODER JUDICIAL**

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

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 el contrato privado de compraventa celebrado el **diecinueve de febrero de dos mil diecinueve**, entre la compradora [REDACTED] con [REDACTED], vendedor, respecto del inmueble identificado como: [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], **del Conjunto habitacional [REDACTED], en el Municipio de [REDACTED], Estado de Morelos**, con Folio Real Electrónico Inmobiliario: [REDACTED], del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos y catastralmente con la cuenta: [REDACTED] ([REDACTED]); con una superficie de **cincuenta y seis metros setenta y siete centímetros cuadrados**, con una superficie construida de **sesenta y cinco metros setenta y dos centímetros cuadrados**, con el porcentaje de indivisos de “0.104712%” (cero punto uno

cero cuatro siete uno dos por ciento) y las siguientes medidas y colindancias:

AL NORTE, en un metro noventa y nueve centímetros colinda con vacío a área común hacia el de departamento doscientos dos, en cuatro metros veintisiete centímetros con el departamento doscientos dos y en dos tramos de sesenta y dos centímetros colinda con vacío a áreas comunes;

AL NOROESTE, en dos metros sesenta y cuatro centímetros colinda con pasillo de acceso y vacío a plazoleta del módulo,

AL SURESTE, en dos metros setenta centímetros con vacío a la misma plazoleta;

AL ESTE, en tres tramos de dos punto cincuenta y ocho metros, un metro ochenta centímetros y un metro treinta y dos centímetros colinda con vacío a plazoleta del módulo,

AL SUR, en tres tramos de sesenta y dos centímetros colinda con vacíos a áreas comunes y en uno de cinco metros ochenta y dos centímetros con vacío a área común:

AL OESTE, en un metro treinta y dos centímetros, un metro ochenta centímetros, tres metros doce centímetros, un metro noventa y un centímetros y un metro veintiséis centímetros colinda con vacíos a áreas comunes hacia estacionamiento; arriba, con el departamento trescientos uno; y, abajo, con el departamento ciento uno

Documental privada¹¹ que al no ser desvirtuada ni objetada por la parte contraria, se tiene por admitida y surte efectos como si hubiese sido reconocida expresamente por la parte demandada, otorgándole pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por los numerales 442, 444 y 490 del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos; toda vez que con la misma se acredita el derecho de la parte actora para hacer valer la acción que deduce respecto del bien inmueble materia del presente asunto, en virtud de la

¹¹ Visible a foja siete a nueve



PODER JUDICIAL

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

relación contractual que la une a la parte demandada. Aplicable a la valoración anterior, el criterio de jurisprudencial del texto y rubro siguientes:

“DOCUMENTAL PRIVADA, LA FALTA DE OBJECCIÓN HACE INNECESARIO PERFECCIONARLA. Si el documento privado exhibido en juicio no es objetado por la contraria en cuanto a su contenido o firma, ninguna obligación legal tiene el oferente en perfeccionarlo.”¹²

Asimismo, la legitimación pasiva de la parte demandada [REDACTED], se colige del mismo contrato base de la acción, en el que aparecen como vendedor, respecto del bien inmueble citado, lo anterior, sin perjuicio del análisis y estudio de la procedencia de la acción hecha valer por la parte actora, pues el estudio de la legitimación, no significa la procedencia desde luego de la acción misma. De igual forma, robustece el razonamiento anterior, lo ordenado por la Jurisprudencia sustentada por el Segundo Tribunal Colegiado del Sexto Circuito, publicado en la página 722, Tomo VIII, Agosto de 1998, en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, que establece:

“DOCUMENTOS PRIVADOS NO OBJETADOS. VALOR PROBATORIO. La falta de objeción de determinado documento exhibido en juicio, no implica necesariamente que tenga pleno valor para probar los hechos sujetos a discusión, sino que esto depende también de la idoneidad y eficacia propias del documento para justificar el punto cuestionado y de que reúna los requisitos legales”.

IV. Ahora bien, antes de entrar al fondo del presente asunto, la suscrita Juez considera necesario primeramente analizar el emplazamiento, acto procedimental trascendente que como notificación persigue dar a conocer al demandado la existencia de una demanda en su contra, y así enterarle de la petición del actor; y la oportunidad (carga procesal, aun

¹² Novena Época Reg. 201841 Tribunales Colegiados de Circuito Jurisprudencia Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo IV Jul/1996 Común Tesis XX. J/26. Pág. 304

cuando los ordenamientos procesales la califiquen de “obligación”) de contestarla dentro de un plazo (*el citado lapso no debe considerarse un término, en virtud de que este último es el advenimiento de una fecha, única en la que puede realizarse el proceder ordenado, y por ello el término es el fin del plazo*) que procesalmente hablando se entiende el lapso durante el cual se puede realizar la conducta ordenada por la ley o por el juez, en cualquiera de los días en él comprendidos. El emplazamiento debe ser notificado personalmente en el domicilio del demandado (artículo 129, del Código Procesal Civil vigente en la Entidad). Según el ordenamiento adjetivo civil (artículo 359) los efectos del emplazamiento son: *“I.- Determinar la pretensión legal del demandante notificándola al sujeto pasivo del litigio judicial; II.- Prevenir el juicio en favor del juzgado que lo hace; III.- Sujetar al emplazado a seguir el juicio ante el juzgado que lo emplazó siendo éste competente al tiempo de la citación, aunque después deje de serlo con relación al demandado porque éste cambie de domicilio, o por otro motivo legal; IV.- Advertir al demandado de la carga para que conteste ante el juzgado que lo emplazó, salvo siempre el derecho de provocar la incompetencia; V.- Producir todas las consecuencias de la interpelación judicial, si por otros medios no se hubiere constituido ya en mora el obligado; VI.- Originar el interés legal en las obligaciones pecuniarias sin causa de réditos; VII.- Dar lugar a que el contrato cuyo objeto sea la enajenación de los derechos o cosa litigiosa, se pueda rescindir, si se hubiere celebrado sin conocimiento y aprobación del Juez o de las partes litigiosas.”* En el caso concreto, el **uno de septiembre de dos mil veintiuno**, previo citatorio, se emplazó al demandado [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], por conducto de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], quien dijo ser empleada del buscado; lo anterior tomando en consideración, que el emplazamiento es de orden público y los jueces están obligados a investigar de oficio si se efectuó o no y en caso afirmativo si se observaron las leyes de la materia, pues la falta de emplazamiento o su verificación en forma contraria a las disposiciones aplicables es la



PODER JUDICIAL

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

violación procesal de mayor magnitud y de carácter más grave puesto que da origen a la omisión de las demás formalidades esenciales del juicio, esto imposibilita al demandado para contestar la demanda y oponer defensas y excepciones, cumpliéndose así con el objetivo principal del emplazamiento, que es, que la parte demandada tenga conocimiento de que se ha entablado una demanda en su contra y tenga la oportunidad de contestarla, oponer las excepciones y defensas a su alcance, y de esta manera no se le prive del derecho a presentar las pruebas que acrediten sus defensas y excepciones y a oponerse a la recepción o a contradecir las probanzas ofrecidas por la parte actora y finalmente formular sus alegatos y ser notificado oportunamente del fallo que en el proceso se dicte; por lo que, se concluye que dicho emplazamiento se realizó de manera correcta. Es aplicable la Tesis de Jurisprudencia integrante de la Novena Época, con Registro número 199529, sustentada por los Tribunales Colegiados de Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo V, enero de 1997, Tesis VI.2o. J/85, página 279, del siguiente rubro:

***“EMPLAZAMIENTO, LEGALIDAD DEL.** Para que el emplazamiento sea legal y no violatorio de garantías, de conformidad con el artículo 49 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Puebla, quien haga la notificación debe cerciorarse previamente, es decir, antes de llevar a cabo la diligencia, de que en la casa designada para hacerla se halla el domicilio de la persona que ha de ser notificada y además tiene la obligación, porque así lo señala la ley, de asentar en la razón correspondiente, los medios de que se valió para ese efecto.”*

V. Al no existir cuestión previa que resolver, en virtud de que la parte demanda **no dio contestación a la demanda entablada en su contra**, por consiguiente no opuso defensas ni excepciones, seguido el juicio en

su rebeldía, se procede al estudio de la acción principal, bajo ese tenor, la parte actora [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], por su propio derecho en contra de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], las pretensiones que quedaron detalladas en el Resultando uno, de la presente resolución, contenidas bajo las letras **a** y **a** (sic), mismas que en este apartado se tienen por íntegramente reproducidas como si a la letra se insertasen.

Al efecto el marco jurídico de referencia, se encuentra previsto, en el Código Civil vigente en la Entidad, que en la parte que interesa es del siguiente tenor literal:

“Artículo 172.- 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...”

Asimismo el numeral 1730 del mismo cuerpo de leyes establece:

*“...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...”*

También el artículo 1764 de la Codificación en cita literalmente dispone:

*“...OBLIGACIONES DEL VENDEDOR. El vendedor está obligado: I.- **A transmitir el dominio del bien enajenado**; II.- A conservar y custodiar la cosa entre tanto la entregue, respondiendo de la culpa leve y de la grave; III.- A entregar al comprador la cosa vendida; IV.- A garantizar al comprador una posesión pacífica respecto a la cosa, contra los actos jurídicos de tercero anteriores a la enajenación; V.- A responder de los vicios o defectos ocultos del bien; VI.- A responder del saneamiento para el caso de evicción; VII.- **A otorgar al comprador los documentos legalmente necesarios para acreditar el traslado de dominio**, o los que exijan las leyes fiscales.”*

Por lo que en base a las disposiciones legales invocadas, es menester aclarar que la solicitud de cumplimiento del contrato de compraventa celebrado el **diecinueve de febrero de dos mil diecinueve**, entre la

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

compradora [REDACTED] con [REDACTED], vendedor y la accionante como compradora, demandó como acción principal el otorgamiento y firma de la escritura pública, respecto del bien inmueble identificado como **Departamento [REDACTED], Módulo [REDACTED], del Conjunto habitacional [REDACTED], en el Municipio de [REDACTED], Estado de Morelos**, con Folio Real Electrónico Inmobiliario: [REDACTED], del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos y catastralmente con la cuenta: [REDACTED] ([REDACTED]), cuya superficie medidas y colindancias se tienen por reproducidas como si a la literalidad se insertasen en obvio de innecesarias repeticiones; argumentando que celebró con el ahora demandado contrato de compraventa respecto del referido bien raíz, que convinieron que el precio de la compraventa sería por la cantidad de **\$410,000.00 (CUATROCIENTOS DIEZ MIL PESOS 00/100 M.N.)** los cuales se entregaron en su totalidad, mismos que fueron pagados por la compradora al vendedor, recibidos de conformidad en términos de la cláusula **Segunda**, sirviendo de recibo más amplio que en derecho corresponda; documental privada, la cual al no ser desvirtuada ni objetada en el momento procesal oportuno por cuanto a su contenido, alcance o valor probatorio por la parte contraria, se tuvo por admitida y surtió sus efectos como si hubiese sido reconocida expresamente por la parte demandada, misma que una

vez analizadas y valoradas en lo individual y en su conjunto, atendiendo a las leyes de la lógica y de la experiencia, y así conformada la sana crítica, se le otorgó valor convictivo, en términos de lo consignado por los artículos 442, 444, 445, 490, del Código Procesal Civil, y con la cual se demostró la relación contractual de las partes, así como la obligación a cargo de la accionante con respecto de la escrituración del inmueble aludido, tal y como se advierte de la cláusula Tercera (“...*El vendedor se obliga a acudir ante el notario electo por el comprador, para el efecto de formalizar la escritura objeto de este contrato, a partir del día 19 de marzo del 2019, sin necesidad de requerimiento alguno.*”)

En las relatadas circunstancias, la accionante ofreció como pruebas de su parte a fin de acreditar el ejercicio de su acción los siguientes medios de prueba:

Por cuanto hace a la **confesional** a cargo del demandado [REDACTED], ante su injustificada incomparecencia a la audiencia de desahogo de pruebas y alegatos, el **diez de diciembre de dos mil veintiuno**, no obstante de aparecer en autos que se encontraban oportuna y legalmente notificado de dicha audiencia, se le hizo efectivo el apercibimiento decretado en autos, declarándole confeso de las posiciones que previamente fueron calificadas de legales, confesando fictamente que:

Que con fecha **diecinueve de febrero de dos mil diecinueve**, la articulante como compradora [REDACTED] celebró con [REDACTED]

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

13 apoderado legal de [REDACTED], vendedor contrato de compraventa respecto del bien inmueble identificado como **Departamento [REDACTED], Nivel [REDACTED], Módulo [REDACTED], del Conjunto habitacional [REDACTED], en el Municipio de [REDACTED], Estado de Morelos**, comprometiéndose al otorgamiento de la escritura pública, siendo que se ha abstenido de comparecer ante el Notario Público a otorgarla.

Confesión ficta a la que se le otorgar valor probatorio, en términos de lo dispuesto por el precepto 490, del Código Procesal Civil vigente en la Entidad, toda vez que no existe prueba en contrario que desvirtúe lo confesado por la parte demandada [REDACTED], en el sentido de que: efectivamente el **diecinueve de febrero de dos mil diecinueve**, como compradora la accionante [REDACTED] celebró con [REDACTED] apoderado legal de [REDACTED], vendedor contrato de compraventa respecto del bien inmueble identificado como [REDACTED], **Nivel [REDACTED], Módulo [REDACTED], del Conjunto**

¹³Reg. 2003870 Tribunales Colegiados de Circuito Décima Época Civil Tesis: I.3o.C.94 C (10a.) Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Libro XXI, Jun/2013, Tomo 2, pág. 1279 Aislada MANDATO PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN Y DOMINIO LIMITADO. NO CONFIERE FACULTADES PARA REPRESENTAR AL MANDANTE EN UNA CONTROVERSIA JUDICIAL, RESPECTO DE BIENES AJENOS A LOS CONSIGNADOS EN EL PODER. La facultad de representación con facultades de administración y de dominio cuando se otorga exclusivamente respecto de bienes precisados en lo pactado en una cláusula del mismo poder, se limita a tales bienes, es decir, administrar o enajenar inmuebles o realizar actos tendentes a su defensa, pero no se extiende a facultades para responder en relación a bienes distintos a los propios inmuebles objeto del mandato. Dicha cláusula, acorde con el artículo 2596 del Código Civil para el Distrito Federal, es clarísima en cuanto a que el poder se otorga en beneficio del mandatario, a efecto de cumplir con una obligación previamente contraída, que tiene por objeto tales inmuebles, de modo que esa cláusula de irrevocabilidad tiene por efecto garantizar totalmente el cumplimiento de esa obligación contraída, en lo que toca a esos inmuebles. Cuando existen cláusulas relativas a actos de administración y dominio, acotados con la cláusula de la limitación a determinados inmuebles, ese mandato general limitado debe constreñirse a la administración y dominio de los inmuebles identificados. Por consiguiente, dada la naturaleza especial del mandato, el mandatario carece de legitimación procesal pasiva para representar al mandante en una controversia judicial en la que si bien una parte de la materia lo es el dominio sobre los inmuebles materia del mandato, las prestaciones de los juicios naturales exceden a obligaciones que deben cubrirse con los propios inmuebles, porque afectan otra parte del patrimonio del mandante. En tal virtud, para que el mandatario cuente con facultades de representación en juicio en nombre del mandante respecto de prestaciones que afecten el patrimonio de éste y no únicamente respecto de los bienes que el mandatario tenía la administración y el dominio, es menester que en el mandato se señale en forma expresa que se otorgan las facultades generales y especiales para que se pueda entender que se trata de un poder general para pleitos y cobranzas respecto de todo el patrimonio del mandante. Cuando el mandato carece de la característica de generalidad ilimitada en relación a todo el patrimonio del mandante, por virtud del mismo, el mandatario no puede realizar un sinnúmero de negocios de determinado tipo, sino que se encuentra limitado únicamente a la administración y dominio sobre inmuebles determinados.

habitacional San Carlos, en el Municipio de
██████████ ██████████ ██████████, Estado de Morelos; que se encuentra cubierto la totalidad del precio convenido; comprometiéndose al otorgamiento de la escritura pública, siendo que se ha abstenido de comparecer ante el Notario Público a otorgarla. 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.”*

Sirve de sustento legal la jurisprudencial publicada en la página 1104, del Tomo XXIV, Diciembre de 2006, Novena Época del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, misma que a la letra dice:

“CONFESIÓN FICTA EN EL PROCEDIMIENTO CIVIL. LA FALTA DE CONTESTACIÓN A LA DEMANDA NO IMPLICA LA ACEPTACIÓN DE LAS PRETENSIONES RECLAMADAS POR LA ACTORA, SINO SÓLO UNA PRESUNCIÓN QUE, PARA CONSTITUIR PRUEBA PLENA, DEBE ADMINICULARSE CON OTROS MEDIOS PROBATORIOS. *La falta de contestación de la demanda, no implica la aceptación de las pretensiones reclamadas por la actora, sino que sólo se trata de una presunción, la cual para constituir prueba plena debe ser adminiculada con otros medios que la favorezcan, dado que si bien es cierto que a la confesión derivada de la falta de contestación no debe negársele valor probatorio, también lo es que no puede reconocerse que, por sí sola sea bastante para justificar la acción ejercitada pues, un indicio de esa naturaleza, originaría que se tuvieran por reconocidos presuntivamente los hechos aducidos no contestados, cuando esa situación no es suficiente para dar fundamento a cada uno de los elementos de la referida acción y, por tanto, tampoco puede tenerse por probada únicamente con dicha confesión.”*

**PODER JUDICIAL**

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

Así mismo, y en términos del numeral **391** del Código Procesal Civil en vigor, que textualmente refiere: “...Los documentos y pruebas que se acompañen con la demanda y contestación y escritos adicionales, serán tomados como prueba, aunque las partes no las ofrezcan...”; se tiene que la parte actora acompañó al escrito inicial de demanda como documento fundatorio de la acción, entre otros, la **documental privada** consistente en:

contrato privado de compraventa celebrado el **diecinueve de febrero de dos mil diecinueve**, entre la accionante compradora [REDACTED] con [REDACTED] con [REDACTED], como parte vendedora, respecto del bien inmueble identificado como [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], **del Conjunto habitacional [REDACTED], en el Municipio de [REDACTED], Estado de Morelos**, con Folio Real Electrónico Inmobiliario: [REDACTED]-[REDACTED], del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos y catastralmente con la cuenta: [REDACTED]-[REDACTED]-[REDACTED] ([REDACTED]), [REDACTED]), cuya superficie medidas y colindancias se tienen por reproducidas como si a la literalidad se insertasen en obvio de innecesarias repeticiones; pactando como precio de la compraventa la cantidad de **\$410,000.00 (CUATROCIENTOS DIEZ MIL PESOS 00/100 M.N.)** los cuales se entregaron en su totalidad, mismos que fueron pagados por la compradora al vendedor, recibidos de conformidad en términos de la cláusula Segunda, sirviendo el mismo de recibo más amplio que en derecho corresponda.

certificado de Libertad o de Gravamen, folio real [REDACTED]-[REDACTED] inmueble identificado como [REDACTED] [REDACTED] **nivel [REDACTED] modulo [REDACTED] del conjunto habitacional [REDACTED], Municipio de [REDACTED]**, a nombre de [REDACTED].

Copia certificada de legajo de fecha **catorce de diciembre de dos mil veinte**, emitida por el Director de certificaciones del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, del folio electrónico inmobiliario [REDACTED] de fecha **treinta de marzo de dos mil quince**, que contiene copia del instrumento notarial [REDACTED], Volumen [REDACTED], Página [REDACTED], pasada ante la fe del licenciado [REDACTED], Notario Nueve y del Patrimonio Inmobiliario Federal, actuando en la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, que contiene poder general limitado¹⁴ que otorgó [REDACTED] a favor de [REDACTED].

Documentales tanto públicas como privadas

que al no ser desvirtuadas ni objetadas por la parte contraria, se tiene por admitida y surte efectos como si hubiese sido reconocida expresamente por la parte demandada, otorgándole pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por los numerales 442, 444, 490 y 491 del Código Procesal Civil vigente para el Estado de Morelos.

La **presuncional** en su doble aspecto de legal y humano y la **instrumental de actuaciones**. Cabe decirse dichas probanzas, se desahogan conforme a su especial naturaleza jurídica, estando obligada la juzgadora a su examen y valoración, a fin de obtener con el resultado de dichos medios de convicción, la verdad histórica que debe prevalecer en el caso a estudio, según la naturaleza de los hechos, la prueba de ellos y el enlace más o menos necesario que exista entre la verdad conocida y la que se busca, por lo que

¹⁴ A todo aquello que guarde relación con el bien inmueble identificado como **Departamento doscientos uno, nivel uno, módulo treinta y cuatro, del Conjunto Habitacional San Carlos, del Municipio de Yautepec de Zaragoza, Morelos**, con un área útil de **CINCUENTA Y SEIS METROS SETENTA Y SEIS CENTÍMETROS CUADRADOS**.



PODER JUDICIAL

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

apreciadas en conciencia por la lógica y la experiencia, y por consiguiente conformada la sana crítica, no obstante que de las mismas no es posible inferir mayores datos, que los aportados por las documentales anteriormente valoradas, una vez justipreciadas conforme a lo dispuesto por los artículos 490 y 491 de la Ley Procesal Civil en vigor, asimismo apreciándose en justicia el valor de las presunciones humanas, con la salvedad que éstas no son aptas para probar aquellos actos que conforme a la ley deben constar en una forma especial, **se les otorga valor probatorio** de conformidad con lo dispuesto por el artículo 490 del Código Procesal Civil en vigor, al advertirse presunciones que acreditan que en el contrato basal se estipulo que al quedar cubierto en su totalidad el importe de la compraventa, hecho acreditado por la parte actora, y circunstancia por la cual se demanda en el presente juicio, la parte demandada se obligaba a **formalizar** en escritura Pública la compra venta, sin que ésta acreditara su cumplimiento.

Consecuentemente, 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; atendiendo a lo antes expuesto del documento base de la acción se desprende la manifestación de la voluntad de las partes y la compraventa se encuentra perfeccionada, en términos de lo dispuesto por el artículo 1730 antes preinserto, de la Ley Sustantiva Civil; dado que se advierte del documento base la acción el acuerdo de las partes en la cosa y en el precio.

Ahora bien, una vez efectuado el análisis correspondiente al documento base de la acción, esto es contrato privado de compraventa celebrado el **diecinueve de febrero de dos mil diecinueve**, entre la accionante compradora [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] con [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], vendedor, en estricta observancia con lo consignado por los artículos **1692¹⁵**, **1700¹⁶**, **1701¹⁷**, **1702¹⁸**, **1703¹⁹**, **1704²⁰** y **1706²¹** Código Civil vigente en la Entidad, lo es de un contrato de compra venta, bajo ese contexto tomando en cuenta que el contrato de compraventa, reúne los requisitos a que se refieren los artículos

¹⁵ ARTÍCULO 1692.- LIBERTAD DE PACTAR CLAUSULAS DE LOS CONTRATANTES. Los contratantes pueden poner las cláusulas que crean convenientes, pero las que se refieran a requisitos esenciales del contrato o sean consecuencia de su naturaleza ordinaria, se tendrán por puestas aunque no se expresen, a no ser que las segundas sean renunciadas en los casos y términos permitidos por la Ley.

¹⁶ ARTÍCULO 1700.- CLARIDAD DE LOS TERMINOS CONTRACTUALES. Si los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas.- Si las palabras parecieren contrarias a la intención evidente de los contratantes, prevalecerá ésta sobre aquéllas.

¹⁷ ARTÍCULO 1701.- GENERALIDAD DE LOS TERMINOS CONTRACTUALES. Cualquiera que sea la generalidad de los términos de un contrato, no deberán entenderse comprendidos en él cosas distintas y casos diferentes de aquellos sobre los que los interesados se propusieron contratar.

¹⁸ ARTÍCULO 1702.- PREVALENCIA DEL SENTIDO IDONEO DE LAS CLAUSULAS. Si alguna cláusula de los contratos admitiere diversos sentidos, deberá entenderse en el más adecuado para que produzca plenamente sus efectos.

¹⁹ ARTÍCULO 1703.- INTERPRETACION CONJUNTA DE LAS CLAUSULAS CONTRACTUALES. Las cláusulas de los contratos deben interpretarse las unas por las otras, atribuyendo a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas.

²⁰ ARTÍCULO 1704.- INTERPRETACION DE LAS PALABRAS CONTENIDAS EN LOS CONTRATOS. Las palabras que pueden tener distintas acepciones, serán entendidas en aquella que sea más idónea a la naturaleza y objeto del contrato.

²¹ ARTÍCULO 1706.- INTERPRETACION CONFORME A CIRCUNSTANCIAS ACCIDENTALES DEL CONTRATO. Cuando fuere absolutamente imposible resolver las dudas por las reglas establecidas en los artículos precedentes, si aquéllas recaen sobre circunstancias accidentales del contrato, y éste fuere gratuito, se resolverán en favor de la menor transmisión de derechos e intereses, si fuere onerosa se resolverá la duda en favor de la mayor reciprocidad de intereses.- i las dudas de cuya resolución se trata en este artículo recayesen sobre el objeto principal del contrato, de suerte que no pueda establecerse cuál fue la intención o la voluntad de los contratantes, el contrato será inexistente.



PODER JUDICIAL

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

1669²², 1670²³ y 1671²⁴ del Código Civil y que la venta es perfecta al haber expresado las partes su consentimiento para la celebración de dicho acto jurídico, además estuvieron de acuerdo en el precio y en la cosa de conformidad con lo previsto por los numerales 1673²⁵ y 1730 ya transcrito, de la legislación antes invocada y habiendo demostrado la parte actora que cumplió con la totalidad del pago del precio de la cosa vendida, pues ello se advierte de la Cláusula Segunda preinserta del contrato base de la acción, en la que el precio de la operación lo era la cantidad de **\$410,000.00 (CUATROCIENTOS DIEZ MIL PESOS 00/100 M.N.)**, misma que recibió la parte demandada vendedor, en su totalidad, según recibo, corroborando con ello que la accionante cumplió con sus obligaciones contractuales de acuerdo a lo pactado en la Cláusula Segunda del Contrato base de la acción y que la parte demandada no ha cumplido con sus obligaciones contractuales en virtud de no haber otorgado la escritura pública correspondiente.

En este contexto, dado que se encuentra acreditado que **no** estaba cumplida la obligación a que se sujetó la demandada se declara **procedente la**

²² ARTÍCULO 1669.- NOCION DE CONTRATO. Contrato es el convenio que produce o transfiere derechos y obligaciones.

²³ ARTÍCULO 1670.- APLICACION DE LAS REGLAS DEL ACTO JURIDICO A LOS CONTRATOS. Son aplicables a cada contrato, las disposiciones particulares de los mismos y en lo que fueren omisos se aplicarán las reglas de este Título. -A falta de las reglas establecidas en el párrafo anterior son aplicables a los contratos las disposiciones relativas a las obligaciones, así como las inherentes a los actos jurídicos establecidos por éste Código.- Las normas legales sobre contratos son aplicables a todos los convenios y a otros actos jurídicos en todo lo que no se opongan a su naturaleza o a disposiciones particulares de la ley sobre los mismos.

²⁴ ARTÍCULO 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.

²⁵ ARTÍCULO 1673.- CONSENTIMIENTO FORMA EN LOS CONTRATOS. El consentimiento puede ser expreso o tácito. Es expreso cuando se manifiesta verbalmente, por escrito o por signos inequívocos. El tácito resultará de hechos o de actos que lo presupongan o que autoricen a presumirlo, excepto en los casos en que por ley o por convenio la voluntad deba manifestarse expresamente.- Cuando se exija la forma escrita para el contrato, los documentos relativos deben ser firmados por todas las personas a las cuales se imponga esa obligación.- Si alguna de ellas no puede o no sabe firmar, lo hará otra a su ruego y en el documento se imprimirá la huella digital del interesado que no firmó.



PODER JUDICIAL

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

.....), cuya superficie medidas y colindancias se tienen por reproducidas como si a la literalidad se insertasen en obvio de innecesarias repeticiones, propiedad de la parte actora ciudadana, persona que legítimamente puede usar, disfrutar y disponer del bien inmueble, con las limitaciones que exija el interés público y con arreglo a las modalidades que fijen las leyes. (Artículo 999 del Código Civil en vigor). Sirve de apoyo a lo anterior, el criterio sustentado por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Segundo Circuito, visible en la página 906, Tomo XVII, Junio de 2003, del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, que reza lo siguiente:

“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”.

Asimismo aplicables los criterios jurisprudenciales siguientes:

“COMPRAVENTA. PARA LA PROCEDENCIA DE LA ACCION DE OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA, NO ES INDISPENSABLE QUE SE ACREDITE LA PROPIEDAD DEL INMUEBLE. La acción de otorgamiento de escritura, que es de carácter personal, tiene como finalidad lograr que se obligue al demandado a otorgar formalmente el contrato de compraventa que con anterioridad se había celebrado sin las formalidades que establece la ley. De esta forma, los hechos constitutivos de la acción de otorgamiento y firma de escritura, los cuales se traducen en la causa eficiente que le sirve de fundamento,

son la celebración del contrato informal de compraventa y el cumplimiento de las obligaciones impuestas en el propio acuerdo de voluntades; así, por lo general, tratándose del comprador, la satisfacción del precio convenido, y del vendedor, la entrega de la cosa. Se trata de las condiciones esenciales de la relación en que se fundamenta la acción de otorgamiento de escritura, de tal manera que con su acreditamiento el actor demuestra la existencia de la obligación y su exigibilidad, circunstancias por las que le corresponde el ejercicio de la acción en examen. En cambio, la propiedad del inmueble objeto del contrato de que se trata, no es un hecho constitutivo de la acción de otorgamiento de escritura, toda vez que representa una condición genérica, normal y constante en todo negocio jurídico, consistente en la licitud del objeto del contrato, condición de validez, cuya falta debe ser probada por quien tenga interés en afirmarla, como lo es el tercero que, en su caso, se ostentara como dueño.”²⁶

“ACCION PROFORMA U OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA. IMPRESCRIPTIBILIDAD DE LA. El ejercicio de la acción proforma u otorgamiento y firma de escritura, es imprescriptible, toda vez que se basa en el derecho de propiedad que se tiene respecto de un bien inmueble y la finalidad de esta acción, no es la de que se considere propietario a alguien que ya lo es, sino que se condene al demandado, al cumplimiento del otorgamiento y firma de que se trata, es decir, a darle formalidad al acto jurídico traslativo de dominio, cuya omisión en nada afecta la validez de la compraventa, dado que de conformidad con lo establecido por los artículos 2014, 2248 y 2249 del Código Civil para el Distrito Federal, el contrato en comento, es perfecto con la sola obligación del vendedor de transmitir la propiedad de una cosa y del comprador, la de pagar un precio cierto y en dinero, aun cuando la primera no haya sido entregada, ni el segundo satisfecho.”²⁷

En consecuencia, se condena a la parte demandada [REDACTED], al cumplimiento y otorgamiento de la escritura pública del contrato de compraventa base de la presente acción, de fecha **diecinueve de febrero de dos mil diecinueve**, relativo al bien inmueble identificado como: **Departamento** [REDACTED], **Nivel** [REDACTED], **Módulo** [REDACTED], **del Conjunto habitacional** [REDACTED], **en el Municipio de** [REDACTED], **Estado de Morelos**, con Folio Real Electrónico Inmobiliario: [REDACTED], del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos y catastralmente con la cuenta: [REDACTED] ([REDACTED]) [REDACTED]

²⁶ Novena Época Reg. 199603 Tribunales Colegiados de Circuito Tesis Aislada Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta T. V Enero 1997 Materia Civil Tesis I.8o.C.68 C. Pág. 443
²⁷ Novena Época Reg. 201858 Tribunales Colegiados de Circuito Tesis Aislada Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo IV Julio 1996 Mat. Civil Tesis I.6o.C.63 C. Pág. 366



PODER JUDICIAL

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

); con una superficie de cincuenta y seis metros setenta y siete centímetros cuadrados, con una superficie construida de sesenta y cinco metros setenta y dos centímetros cuadrados, con el porcentaje de indivisos de “0.104712%” (cero punto uno cero cuatro siete uno dos por ciento) y las siguientes medidas y colindancias:

AL NORTE, en un metro noventa y nueve centímetros colinda con vacío a área común hacia el de departamento , en cuatro metros veintisiete centímetros con el departamento tramos de sesenta y dos centímetros colinda con vacío a áreas comunes;

AL NOROESTE, en dos metros sesenta y cuatro centímetros colinda con pasillo de acceso y vacío a plazoleta del módulo,

AL SURESTE, en dos metros setenta centímetros con vacío a la misma plazoleta;

AL ESTE, en tres tramos de dos punto cincuenta y ocho metros, un metro ochenta centímetros y un metro treinta y dos centímetros colinda con vacío a plazoleta del módulo,

AL SUR, en tres tramos de sesenta y dos centímetros colinda con vacíos a áreas comunes y en uno de cinco metros ochenta y dos centímetros con vacío a área común:

AL OESTE, en un metro treinta y dos centímetros, un metro ochenta centímetros, tres metros doce centímetros, un metro noventa y un centímetros y un metro veintiséis centímetros colinda con vacíos a áreas comunes hacia estacionamiento; arriba, con el departamento ; y, abajo, con el departamento .

Motivo del presente juicio, ante el Notario Público que designe la parte actora; concediéndole para dicho efecto, el plazo de **cinco días** contados a partir de que la presente resolución cause ejecutoria, apercibiéndoles que de no hacerlo la Juez del conocimiento lo hará en su rebeldía. Aplicable en lo conducente:

“PLAZO DE GRACIA PARA EL CUMPLIMIENTO VOLUNTARIO DE LA SENTENCIA. APLICACIÓN SUPLETORIA DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE TAMAULIPAS AL CÓDIGO DE COMERCIO TRATÁNDOSE DEL. *El artículo 1328 del Código de Comercio establece que no podrán, bajo ningún pretexto, los jueces ni los Tribunales aplazar, dilatar, omitir ni negar la resolución de las cuestiones que hayan sido discutidas en el pleito; sin embargo, no aborda el tema relativo al plazo de gracia solicitado para el cumplimiento de la sentencia, por lo que, si de autos se advierte que el demandado reconoció el adeudo, se allanó a las pretensiones del actor y no impidió la continuación del juicio hasta el dictado de la sentencia, resulta aplicable, en términos del numeral 2o. del código en cita, el diverso 648 del Código de Procedimientos Civiles del estado, que en lo conducente prescribe que el término para el cumplimiento voluntario será el que fije la sentencia, resolución o convenio que trate de ejecutarse, de ahí que, la sentencia que se dicte deberá tomar en*

cuenta las circunstancias del caso y señalar el plazo para el cumplimiento voluntario de la misma."²⁸

De igual forma, una vez que cause ejecutoria la presente resolución, remítanse los presentes autos al Notario Público que designe la parte actora para la protocolización correspondiente; en la inteligencia de que el citado bien inmueble, pasara a la parte actora, con todos y cada uno de los gravámenes que ésta tenga inscritos en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, hasta antes de que se otorgue la escritura pública correspondiente; esto con la finalidad de no vulnerar derechos adquiridos por terceros. A mayor abundamiento, apoyan los anteriores razonamientos las siguientes Jurisprudencias que al efecto se transcriben:

“ACCIÓN. LAS CONDICIONES ESPECIALES PARA SU PROCEDENCIA, DEBEN SER ANALIZADAS DE OFICIO POR EL JUZGADOR EN LA SENTENCIA DEFINITIVA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA). *Es verdad que el artículo 174 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, establece determinados requisitos formales que deben cumplirse cuando se ejercita una acción, independientemente de cuál sea ésta (dicho precepto legal estatuye: "Al ejercitarse una acción, se determinará con claridad la prestación que se exige, el título o causa de la acción y la disposición legal aplicable."). El cumplimiento de tales condiciones, debe ser analizado por el juzgador a fin de determinar la admisión o desechamiento de una demanda. Sin embargo, los citados requisitos formales no son los únicos que deben ser analizados oficiosamente por el juzgador para determinar la procedencia de la acción, pues al momento de fallar, los órganos jurisdiccionales comunes pueden estimar, aun de oficio, tanto los presupuestos procesales como las condiciones necesarias para el ejercicio de la acción. Ahora bien, independientemente de las condiciones que deben satisfacerse para el ejercicio de cualquier acción civil, la ley de la materia establece también condiciones para la procedencia de las acciones en particular; estas condiciones especiales deben ser estimadas de oficio por el juzgador, en los términos del artículo 456 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Puebla, en relación con la jurisprudencia número 3, visible a foja 11, de la Cuarta Parte, Tercera Sala, del último Apéndice al Semanario Judicial de la Federación, con el rubro: "ACCIÓN. ESTUDIO OFICIOSO DE SU IMPROCEDENCIA.", pues es obvio que para declarar probada una acción, deben analizarse, tanto las condiciones generales y especiales para su ejercicio, como sus elementos constitutivos.*"²⁹

²⁸ Octava Época Reg. 208640 Tribunales Colegiados de Circuito Tesis Aislada Semanario Judicial de la Federación Tomo XV-2 Feb/1995 Civil Tesis XIX.2o.30 C Pág.454

²⁹ Novena Época Tribunales Colegiados de Circuito Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XII Sep. 2000 Tesis VI.3o.C. J/36 Pág. 593

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

VI. En ese tenor, y en virtud de que la presente resolución le es adversa a la parte demandada, con fundamento en lo dispuesto por el artículo **158**³⁰ del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, se condena a [REDACTED], al pago de los gastos y costas originados en esta instancia, previa liquidación que formule la actora en ejecución de sentencia. Resultando así procedente la prestación demandada por la actora bajo la letra a (sic), de la siguiente literalidad:

a. (sic) El pago de los gastos y costas que originen el presente juicio hasta su total conclusión.”

A mayor abundamiento, se entiende por gastos las erogaciones legítimas y susceptibles de comprobación, que las partes tienen que efectuar con motivo del proceso, y por costas los honorarios de los abogados. Lo anterior en términos de lo consignado por los artículos 156³¹ y 159³² del Código Procesal Civil, vigente en la Entidad.

³⁰ ARTÍCULO 158.- Condena en costas para el vencido. En las sentencias que se dicten en los juicios que versen sobre acciones de condena, las costas serán a cargo de la parte o partes a quienes la sentencia fuere adversa. Si fueren varias las vencidas, la condena en costas afectará proporcionalmente al interés que tenga en la causa.-Cuando cada uno de los litigantes sea vencido y vencedor en parte, las costas se compensarán mutuamente o se repartirán proporcionalmente, según lo determine el Juzgador en la sentencia. -Se exceptúa de las reglas anteriores y no será condenado al pago en costas el demandado que se allane a la demanda antes de fenecer el plazo para su contestación, o el actor que se conforme con la contestación a la contrademanda, dentro de los tres días siguientes a la fecha de la notificación de ésta. -Si las partes celebran convenio o transacción, las costas se consideran compensadas, salvo acuerdo en contrario. -En los juicios que versen sobre condena a prestaciones futuras, el actor reportará las costas, aunque obtenga sentencia favorable, si apareciere del proceso que el demandado no dio lugar al mismo. Además incurrirá en abuso en el derecho de pretensión con la sanción de pagar daños y perjuicios. -Los abogados extranjeros no podrán cobrar las costas, sino cuando estén autorizados legalmente para ejercer su profesión y haya reciprocidad internacional con el país de su origen en el ejercicio de la abogacía.

³¹ ARTÍCULO 156.- Gastos y costas procesales. Los gastos comprenden las erogaciones legítimas y necesarias para preparar, iniciar, tramitar o concluir un juicio, con exclusión de las excesivas o superfluas y de aquéllas que la Ley no reconoce por contravenir disposición expresa.- Las costas comprenden los honorarios a cubrir sólo a los profesionistas legalmente registrados, que sean mexicanos por nacimiento o naturalización, con título legalmente expedido; que hayan obtenido la patente de ejercicio de la Dirección General de Profesiones, que hayan asesorado o prestado asistencia técnica a la parte vencedora en el juicio respectivo; o a la parte interesada que ejecute su propia defensa y reúna esos requisitos. Servirá de base para el cálculo de las costas el importe de lo sentenciado.

³² ARTÍCULO 159.- Condena en costas procesales. La condenación en costas se hará cuando así lo prevenga la Ley, o cuando a juicio del Juez, se haya procedido con temeridad o mala fe.- Siempre serán condenados:- I.- El que ninguna prueba rinda para justificar su pretensión o su defensa si se funda en hechos disputados; -II.- El que presentare instrumentos o documentos falsos o testigos falsos o sobornados; -III.- El que fuere condenado en los juicios ejecutivos, hipotecarios, en los interdictos posesorios de retener y recuperar, y el que intente alguno de estos juicios, si no obtiene sentencia favorable. En estos casos la condenación se hará en la primera instancia, observándose en la segunda lo dispuesto en la fracción siguiente; -IV.- El que fuere condenado por dos sentencias conformes de toda conformidad de su parte resolutive, sin tomar en cuenta la declaración sobre costas. En este caso, la condenación comprenderá las costas de ambas instancias; -V.- El que intente maliciosamente pretensiones o haga casos valer contrapretensiones notoriamente improcedentes y que así lo declare la sentencia definitiva que se dicte en el negocio; y, -VI.- El que oponga defensas dilatorias notoriamente improcedentes o haga valer recursos e

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento además en lo dispuesto por los artículos 96 fracción IV, 101, 104, 105, 106, 107 y demás aplicables del Código Procesal Civil en vigor; se,

R E S U E L V E:

PRIMERO. Este Juzgado Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, es competente para conocer y resolver el presente juicio y la vía elegida es la procedente, en términos de lo señalado en el Considerando **I** y **II** de esta resolución.

SEGUNDO. La parte actora [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], probó la acción de otorgamiento y firma de escritura que ejercitó y la parte demandada [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], no compareció a juicio, siguiéndose éste en su rebeldía; en consecuencia:

TERCERO. Se condena a la parte demandada [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], al cumplimiento y otorgamiento de la escritura pública del contrato privado de compraventa base de la presente acción, celebrado el **diecinueve de febrero de dos mil diecinueve**, respecto del bien inmueble identificado como [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], **en el Municipio de [REDACTED] [REDACTED], Estado de Morelos**, con Folio Real Electrónico Inmobiliario: [REDACTED]-[REDACTED], del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos y catastralmente con la cuenta:

Así en definitiva lo resolvió y firma, la **M. en D. Catalina Salazar González**, Juez Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, quien actúa ante la Segunda Secretaria de Acuerdos, **Licenciada Vianey Sandoval Lome**, quien da fe.

CSG/asls