



PODER JUDICIAL

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

"2022, Año de Ricardo Flores Magón"

1

**Yautepec, Morelos, a veintitrés de febrero del año dos mil veintidós.**

**VISTOS**, para resolver en definitiva los autos del expediente número **169/2021**, relativo al juicio **SUMARIO CIVIL** promovido por \*\*\*\*\* contra \*\*\*\*\*, radicado en la **Segunda Secretaría**; y,

**RESULTANDO:**

**1. PRESENTACIÓN DE DEMANDA.** Mediante escrito presentado el **veintiséis de abril del dos mil veintiuno**, ante la Oficialía de partes de este Distrito Judicial, que por turno correspondió a este Juzgado, \*\*\*\*\*, demandó en la vía Sumaria Civil de \*\*\*\*\*, las siguientes prestaciones:

*"A).- EL OTORGAMIENTO Y FIRMA DE LA ESCRITURA PÚBLICA ANTE NOTARIO PÚBLICO de la transmisión de la propiedad a favor de mi representada respecto del bien inmueble identificado como: predio rustico denominado \*\*\*\*\*, Codificado Catastralmente con la clave número: 5114-02-084-030, mismo que se está Inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio con número de Folio Real: 489006-1, Registro: 612, froga: 315, tomo: XXXV, volumen: II, sección: primera, serie: B.*

*B) LA DECLARATORIA DE LA ELEVACIÓN A INSTRUMENTO PUBLICO, del CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA de fecha diecinueve de octubre de 1987, celebrado entre el C. \*\*\*\*\* en su carácter de representante legal de la \*\*\*\*\* y el C. \*\*\*\*\*.*

*C) Como consecuencia de la formalización del contrato de compraventa la firma de la Escritura Pública por parte del demandado y la firma de su Señoría en caso de que el demandado se constituya en rebeldía.*

*D) El pago de los gastos y costas que en el presente juicio se originen hasta su total terminación."*

Exponiendo como hechos los que plasmó en su escrito inicial de demanda los cuales se tienen aquí por reproducidos como si se insertasen en obvio de repeticiones, invocando el derecho que creyó aplicable, anexando la documental base de su acción.

**2. ADMISIÓN DE DEMANDA.** Por auto de **tres de mayo del dos mil veintiuno**, se tuvo por admitida la demanda en la vía Sumaria Civil, ordenando emplazar a la parte demandada, concediéndole el término legal de cinco días para contestar la demanda entablada en su contra, emplazamiento, que mediante

exhorto tuvo verificativo el **catorce de junio del dos mil veintiuno**, habiendo dejado citatorio el día anterior.

**3. DE LA REBELDÍA DEL DEMANDADO.** Mediante acuerdo de **dos de julio del dos mil veintiuno**, se tuvo por acusada la rebeldía en que incurrió el demandado **\*\*\*\*\***, al no haber dado contestación la demanda entablada en su contra dentro del plazo señalado para tal efecto; asimismo, se le hizo efectivo el apercibimiento decretado en su contra, ordenándose que las subsecuentes notificaciones aún las de carácter personal, le surtieran efectos por medio del boletín judicial.

Por lo que atendiendo al estado procesal de los autos se señaló día y hora para que tuviera verificativo el desahogo de la audiencia de conciliación y depuración, misma que se desahogó el **catorce de septiembre del dos mil veintiuno**, a la que únicamente compareció la abogada patrono de la parte actora, por lo que se procedió a depurar el presente juicio y se mandó abrir el juicio a prueba por el término de cinco días.

**4. PRUEBAS DE LA PARTE ACTORA.** Abierto el juicio a prueba, la parte actora ofreció y se admitieron como pruebas de su parte la **confesional, la testimonial, las documentales pública y privadas señaladas en el escrito de ofrecimiento, la presuncional en su doble aspecto y la instrumental de actuaciones**, pruebas que fueron admitidas por auto de fecha **veintitrés de septiembre del dos mil veintiuno**, señalándose día y hora para su desahogo.

**5. AUDIENCIA DE PRUEBAS Y CITACIÓN PARA SENTENCIA.** El **doce de enero del dos mil veintidós**, tuvo verificativo el desahogo de la audiencia de pruebas y alegatos, en la cual se desahogaron las pruebas ofrecidas por el accionante, por lo que una vez rendidas las pruebas en su totalidad se pasó a la etapa de alegatos, mismos que fueron emitidos únicamente por el abogado patrono de la parte actora, toda vez que el demandado no compareció a formular sus alegatos, por lo que, ante la incomparecencia del demandado, se le tuvo por perdido su derecho para tal efecto, acto continuo se citó a las partes para



**PODER JUDICIAL**

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

**"2022, Año de Ricardo Flores Magón"**

3

oír sentencia definitiva, la que ahora se pronuncian al tenor de los siguientes:

### **CONSIDERANDOS:**

**I. COMPETENCIA.** En primer término, se procede al estudio de la competencia de este Juzgado para conocer y fallar el presente asunto sometido a su consideración; ello en atención a lo dispuesto por el artículo **18** del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, que señala:

*"Demanda ante Órgano Competente. Toda demandada debe formularse por escrito ante órgano jurisdiccional competente. Se entiende por competencia del Juzgado o Tribunal, el límite de juzgamiento que a cada uno de los órganos judiciales le corresponde de acuerdo con los mandatos de la Ley".*

Ahora bien, para determinar la competencia de este Juzgado para fallar el presente asunto, en primer plano se debe precisar lo dispuesto por el artículo **23** del Código Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos, que a la letra dice:

*"Criterios para fijar la competencia. La competencia de los tribunales se determinará por la materia, la cuantía, el grado y el territorio".*

Así, por lo que se refiere a la competencia por materia, atendiendo a lo dispuesto por el artículo **29** del ordenamiento legal antes invocado, que a la letra dice:

*"Competencia por materia. La competencia podrá fijarse atendiendo al interés jurídico preponderante del negocio, civil o familiar".*

En el caso particular, este juzgado resulta indefectiblemente competente por materia, pues el interés jurídico preponderante en el presente asunto es eminentemente civil; asimismo, y por cuanto a la competencia en razón de la cuantía, este Juzgado es competente para conocer del mismo atendiendo a lo dispuesto por los artículos **30**<sup>1</sup> del Código

<sup>1</sup> **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.

Procesal Civil en vigor del Estado de Morelos; por lo que respecta a la competencia por razón del grado, igualmente es competente para conocer este Juzgado ya que el presente asunto se encuentra eminentemente en primera instancia.

Así también, tratándose de la competencia por razón del territorio, este Juzgado es competente para conocer y resolver en definitiva el presente juicio de conformidad con lo dispuesto por los artículos 18, 23 y 25 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, precepto último que en su parte conducente establece:

**"ARTICULO 25.- Sumisión expresa.** *Hay sumisión expresa cuando los interesados renuncian clara y terminantemente al fuero que la Ley les concede y se sujetan a la competencia del órgano jurisdiccional del mismo género correspondiente."*

Hipótesis legal aplicable al particular, puesto que la presente acción es de carácter personal y dentro de la **cláusula octava** del contrato base de la acción se estableció que para la interpretación, cumplimiento y ejecución de dicho contrato las partes se sometían a la jurisdicción y competencia de los Tribunales del Municipio de Yautepec, Morelos, habiéndose presentado la demanda ante este Distrito Judicial.

**II. ESTUDIO DE LA VÍA.** A continuación, se procede al análisis de la vía en la cual la parte actora intenta su pretensión; así, tenemos que una vez analizadas las constancias procesales esta autoridad judicial determina que la vía elegida es la correcta, pues el artículo **604** fracción II del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; establece que:

**"Cuándo procede el juicio sumario.** *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 se trata de un acto revocable, cualquier interesado puede exigir que el acto se otorgue en la forma prescrita por la Ley;..."*

De lo anterior se desprende, que la pretensión principal intentada por el actor tiene señalada tramitación especial; esto es, se encuentra dentro de las hipótesis previstas para la procedencia del juicio sumario, concretamente en su fracción II al tratarse de un **otorgamiento y firma de escritura**, acción



PODER JUDICIAL

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

que está determinada con certeza por la Ley Adjetiva Civil, existiendo además disposición jurídica que señala su tramitación en la vía sumaria; resultando procedente la vía elegida por los actores, tomando en consideración que la procedencia de la vía es un presupuesto procesal fundamental que esta juzgadora tiene la obligación de estudiar de oficio previo a resolver el fondo de la controversia, criterio que sirvió de base para formar la **Jurisprudencia** sustentada por la Primera Sala de nuestro máximo Tribunal, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, tomo XXI, Abril de 2005, página 576 bajo el rubro "**PROCEDENCIA DE LA VÍA. ES UN PRESUPUESTO PROCESAL QUE DEBE ESTUDIARSE DE OFICIO ANTES DE RESOLVER EL FONDO DE LA CUESTIÓN PLANTEADA.**"

**III. ESTUDIO DE LA LEGITIMACIÓN.** Acorde con la sistemática establecida por los artículos **105<sup>2</sup>** y **106<sup>3</sup>** del Código Procesal Civil en vigor, se procede al estudio de la legitimación. En efecto, debe distinguirse la legitimación en el proceso de la legitimación en la causa.

---

<sup>2</sup> **ARTICULO 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.

<sup>3</sup> **ARTICULO 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.

La primera es un presupuesto del procedimiento, se refiere, o a la capacidad para comparecer al juicio, para lo cual se requiere que el compareciente esté en pleno ejercicio de sus derechos civiles, o a la representación de quien comparece a nombre de otro.

En este sentido, siendo la legitimación ad procesum un presupuesto procesal, puede examinarse en cualquier momento del juicio, pues si el actor carece de capacidad para comparecer a él o no justifica ser el representante legal del demandante, sería ocioso la continuación de un proceso seguido por quien no puede apersonarse en juicio, en cambio, la legitimación en la causa, no es un presupuesto procesal, sino una condición para obtener sentencia favorable; la legitimación en la causa, consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley; en consecuencia, el actor estará legitimado en la causa cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde. Como se ve, la legitimación ad causam, atañe al fondo de la cuestión litigiosa y, por tanto, lógicamente, sólo puede analizarse en el momento en que se pronuncia la sentencia definitiva.

En apoyo a las anteriores consideraciones, se invoca la **Jurisprudencia** por reiteración de Tesis, sustentada por el Tercer Tribunal Colegiado en materia Civil del Sexto Circuito; criterio que corresponde a la Novena Época; con número de registro: 169271; publicado en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta; tomo XXVIII, Julio de 2008  
Tesis: VI.3o.C. J/67; visible a foja: 1600, de cuyo contenido se desprende:

**"LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA. SÓLO PUEDE ESTUDIARSE EN LA SENTENCIA DEFINITIVA.** Debe distinguirse la legitimación en el proceso, de la legitimación en la causa. La primera es un presupuesto del procedimiento que se refiere o a la capacidad para comparecer al juicio, para lo cual se requiere que el compareciente esté en pleno ejercicio de sus derechos civiles, o a la representación de quien comparece a nombre de otro. En este sentido, siendo la legitimación ad procesum un presupuesto procesal, puede examinarse en cualquier momento del juicio, pues si el actor carece de capacidad para comparecer a él o no justifica ser el representante legal del demandante, sería ociosa la continuación de un proceso seguido por quien no puede apersonarse en el mismo. En cambio, la legitimación en la causa, no es un presupuesto procesal, sino una



PODER JUDICIAL

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

*condición para obtener sentencia favorable. En efecto, ésta consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley; en consecuencia, el actor estará legitimado en la causa cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde. Como se ve, la legitimación ad causam atañe al fondo de la cuestión litigiosa y, por tanto, lógicamente, sólo puede analizarse en el momento en que se pronuncie la sentencia definitiva."*

En ese sentido, y como ha quedado establecido, se entiende como legitimación procesal activa, la potestad legal para acudir al órgano jurisdiccional con la petición de que se inicie la tramitación del juicio o de una instancia, conociéndosele con el nombre de legitimación ad procesum; y por cuanto a la legitimación pasiva, se entiende como la persona obligada por la ley para satisfacerlo; esa relación jurídica sustancial, como una de las condiciones para acoger la acción, en principio corresponde al actor acreditarla demostrando su calidad de titular del derecho y la calidad de obligado del demandado tal como lo prevé el artículo **191**<sup>4</sup> del Código Procesal Civil en vigor; situación legal que se encuentra debidamente acreditada la **documental privada** consistente en el **contrato privado de compraventa** de fecha **diecinueve de octubre de mil novecientos ochenta y siete, celebrado por una parte por \*\*\*\*\* en su carácter vendedor** y por la otra parte **\*\*\*\*\* por conducto de Antonio Álvarez Alexandre en su carácter de presidente de dicha asociación,** como comprador, respecto del inmueble identificado como **predio rustico denominado \*\*\*\*\*,** codificado

<sup>4</sup> ARTÍCULO 191.- Legitimación y sustitución procesal. Habrá legitimación de parte cuando la pretensión se ejercita por la persona a quien la Ley concede facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercitada. Nadie puede hacer valer en juicio en nombre propio, un derecho ajeno excepto en los casos previstos por la Ley. Una pretensión podrá ejercitarse por persona diversa de su titular en los siguientes casos: I.- El acreedor podrá ejercitar la pretensión que compete a su deudor, cuando conste el crédito en título ejecutivo y excitado éste para deducirla descuide o rechace hacerlo. En este caso, el tercero demandado puede combatir la pretensión pagando al demandante el monto de su crédito; II.- Cuando alguno tenga pretensión o defensa que dependa del ejercicio de la pretensión de otro a quien pueda exigir que la deduzca, oponga o continúe desde luego; y si excitado para ello, se rehusare, lo podrá hacer aquél; III.- Cuando por haberse interpuesto tercería ante un juzgado menor por cuantía mayor de la que fija la Ley para negocios de su competencia, se hayan remitido los autos a otro juzgado y el tercer opositor no concurra a continuar la tercería; IV.- Los acreedores que acepten la herencia que corresponda a su deudor ejercitarán las pretensiones pertenecientes a éste, en los términos en que el Código Civil lo permita; V.- El comunero puede deducir las pretensiones relativas a la cosa común, en calidad de dueño, salvo pacto en contrario. Sin embargo, no puede transigir, gravar ni comprometer en árbitros el negocio sin consentimiento unánime de los condueños; VI.- Cualquier heredero o legatario puede ejercitar las pretensiones mancomunadas por título de herencia o legado, mientras no se haya nombrado interventor o albacea. Si ya hay nombramiento a éstos compete el deducirlas, y sólo lo podrán hacer los herederos o legatarios, cuando requerido para ello el albacea o el interventor se rehusare a hacerlo; y, VII.- En los demás casos en que la Ley lo autorice de manera expresa.

catastralmente con la clave número: 5114-02-084-030, mismo que se está Inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio con número de Folio Real: 489006-1, Registro: 612, froga: 315, tomo: XXXV, volumen: II, sección: primera, serie: B, inmueble que cuenta con una superficie de 1,235.00 m<sup>2</sup>, así como las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE: En 40.00 metros, colinda con Vergeles de Oaxtepec; AL SUR: En 29.90 metros colinda con calle Los Mirlos; AL ORIENTE: En 35.00 colinda con Carelia Ordaz Juante; AL PONIENTE: En 48.15 metros, colinda con Imelda Margarita Pérez, documental privada a la cual se le concede pleno valor probatorio en términos de los artículos **444**<sup>5</sup> y **490**<sup>6</sup> de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado de Morelos; por no haber sido impugnada, teniéndose por admitida y surtiendo sus efectos como si hubiere sido reconocida expresamente; toda vez que con la misma se acredita el derecho de la \*\*\*\*\* por conducto de su Presidente, para hacer valer la acción que deduce respecto del bien inmueble materia del presente asunto, estando acreditada la personalidad del representante de la moral actora con la copia certificada de la escritura número **994**, de fecha diecinueve de junio de mil novecientos ochenta y seis, pasada ante la fe del Notario Público Número Uno del Quinto Distrito Judicial del Estado de Morelos, y del patrimonio inmueble federal, donde consta la constitución de la \*\*\*\*\*, así como la diversa copia certificada del acta número **3,593**, de fecha dieciséis de mayo del dos mil diecinueve, pasada ante la fe del Notario Público Número Uno de la Quinte Demarcación Notarial del estado de Morelos, donde consta la protocolización del acta de asamblea general ordinaria de asociados de la \*\*\*\*\*, celebrada el veinte de abril del dos mil diecinueve, donde consta la designación del promovente \*\*\*\*\* como presidente de

---

<sup>5</sup> **ARTÍCULO 444.**- Reconocimiento ficto de documentos privados. Los documentos privados procedentes de uno de los interesados, presentados en juicio por vía de prueba y no objetados por la parte contraria, se tendrán por admitidos y surtirán sus efectos como si hubieren sido reconocidos expresamente.

<sup>6</sup> **ARTÍCULO 490.**- Sistema de valoración de la sana crítica. Los medios de prueba aportados y admitidos, serán valorados cada uno de ellos y en su conjunto, racionalmente, por el Juzgador, atendiendo a las leyes de la lógica y de la experiencia, debiendo, además, observar las reglas especiales que este Código ordena.





**PODER JUDICIAL**

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

**"2022, Año de Ricardo Flores Magón"**

9

la persona moral antes referida, con lo que se acredita la legitimación procesal del accionante para promover el presente juicio a nombre de la \*\*\*\*\*.

Así también, con el contrato de compra venta base de la acción, se acredita la legitimación pasiva de \*\*\*\*\*, pues derivado de la relación contractual que une a las partes, se advierte que son las personas obligadas por ley para satisfacer el derecho que dice tener el accionante respecto del otorgamiento y firma de la escritura por la venta del inmueble antes precisado, 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.

**IV. ESTUDIO DE LA ACCIÓN.** Toda vez, que no existen cuestiones incidentales que resolver se procede a resolver la acción principal incoada por el Presidente de la \*\*\*\*\*, quien demandó de \*\*\*\*\*, las siguientes prestaciones:

*"A).- EL OTORGAMIENTO Y FIRMA DE LA ESCRITURA PÚBLICA ANTE NOTARIO PÚBLICO de la transmisión de la propiedad a favor de mi representada respecto del bien inmueble identificado como: predio rustico denominado \*\*\*\*\*, Codificado Catastralmente con la clave número: 5114-02-084-030, mismo que se está Inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio con número de Folio Real: 489006-1, Registro: 612, froga: 315, tomo: XXXV, volumen: II, sección: primera, serie: B.*

*B) LA DECLARATORIA DE LA ELEVACIÓN A INSTRUMENTO PÚBLICO, del CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA de fecha diecinueve de octubre de 1987, celebrado entre el C. \*\*\*\*\* en su carácter de representante legal de la \*\*\*\*\* y el C. \*\*\*\*\*.*

*C) Como consecuencia de la formalización del contrato de compraventa la firma de la Escritura Pública por parte del demandado y la firma de su Señoría en caso de que el demanda se constituya en rebeldía.*

*D) El pago de los gastos y costas que en el presente juicio se originen hasta su total terminación."*

Ahora bien, entrando al estudio de la acción principal, cabe resaltar lo que establece el artículo 1729 del Código Civil en vigor el cual dispone lo siguiente:

*"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".*

Por su parte, el artículo 1764 de la ley adjetiva civil refiere respecto de las obligaciones del vendedor lo siguiente:

*"ARTICULO 1764.- 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; y*

*VII.- A otorgar al comprador los documentos legalmente necesarios para acreditar el traslado de dominio, o los que exijan las leyes fiscales."*

Lo anterior en relación con los numerales 1730, 1804 y 1807 del mismo cuerpo de leyes que dicen:

*"ARTÍCULO 1730.- Tratándose de cosas ciertas y determinadas individualmente, la venta es perfecta y obligatoria para las partes, por el solo acuerdo de las mismas en la cosa y 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".*

**"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 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."*

Ahora bien, antes de entrar al estudio principal de las pretensiones de los actores, primeramente debemos partir analizando el documento base de la acción, consistente en el **contrato privado de compraventa** de fecha **diecinueve de octubre de mil novecientos ochenta y siete, celebrado por una parte por \*\*\*\*\* en su carácter vendedor** y por la otra parte **\*\*\*\*\* en su carácter de comprador**, respecto del inmueble identificado como **predio rustico denominado \*\*\*\*\***, codificado catastralmente con la clave número: 5114-02-084-030, mismo que se está Inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio con número de Folio Real: 489006-1, Registro: 612, froga: 315, tomo: XXXV, volumen: II, sección: primera, serie: B, inmueble que cuenta con



**PODER JUDICIAL**

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

una superficie de 1,235.00 m<sup>2</sup>, así como las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE: En 40.00 metros, colinda con Vergeles de Oaxtepec; AL SUR: En 29.90 metros colinda con calle Los Mirlos; AL ORIENTE: En 35.00 colinda con Carelia Ordaz Juante; AL PONIENTE: En 48.15 metros, colinda con Imelda Margarita Pérez, al respecto cabe decir que del clausulado del contrato base de la acción, se advierten hechos y actos consentidos por los litigantes, que implican un concierto de voluntades tendientes al perfeccionamiento de un contrato informal de compraventa sujeto a las modalidades impuestas a la misma, relativa al término y la condición a que se hace referencia en las cláusulas de dicha operación, en ese orden de ideas, si los contratantes convinieron en la celebración de una venta como así se pactó y tanto el vendedor como el comprador estuvieron de acuerdo en el objeto y precio de la cosa, resulta evidente que en el caso se trató de la celebración de un contrato de compraventa, existiendo así, como ya se dijo, una concordancia de voluntades que lleva a la realización de una compraventa, por reunirse los elementos constitutivos de la misma, previstos en el artículo 1730 de la Ley Sustantiva Civil vigente; de ahí que si se estableció precio y objeto se trata de una compraventa perfecta.

Entrando al estudio de la acción, la parte actora exhibió el contrato de compraventa referido en líneas anteriores, mismo que como ya quedó establecido, se trata de una compraventa perfecta, con el cual se acredita la voluntad de las partes, respecto de la venta del inmueble citado, toda vez, que de acuerdo con lo que previene el artículo 1671<sup>7</sup> del Código Civil para el Estado de Morelos, los contratos se perfeccionan por el solo consentimiento de las partes y desde entonces obligan a los interesados que en dicho acto jurídico intervienen no sólo al

---

<sup>7</sup> 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.

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.

Atendiendo a lo antes expuesto, del contrato de compraventa de fecha **diecinueve de octubre de mil novecientos ochenta y siete**, 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 de la Ley Sustantiva Civil; dado que se pactó el acuerdo de las partes en la cosa y en el precio, documental con la cual se acreditan los hechos en los cuales funda su acción el actor, misma que se le concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 490 del Código Procesal Civil en vigor, máxime que dicha documental no fue objetada por la parte demandada, por lo que se tuvo por admitido surtiendo efectos como si hubiere sido reconocido expresamente por el demandado, tal como lo marca el numeral 444 de la ley adjetiva civil vigente, con la cual quedó plenamente acreditado que le asiste el derecho al actor para demandar el otorgamiento y firma de la escritura Pública respecto del inmueble motivo de la presente controversia, obligación de la parte demandada que quedó plasmada dentro de la **cláusula tercera** del citado contrato.

Misma que se encuentra adminiculada con la prueba **confesional** a cargo del demandado **\*\*\*\*\***, quien aceptó fictamente que:



**PODER JUDICIAL**

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

" Que conoce a la actora \*\*\*\*\*, con fecha diecinueve de octubre de mil novecientos ochenta y siete, celebró un contrato privado de compra venta con la agrupación \*\*\*\*\*, representada por \*\*\*\*\*, respecto del bien inmueble identificado como predio rustico denominado \*\*\*\*\*, que el contrato compra venta lo celebró en su carácter de propietario, que el precio de la compra venta fue por la cantidad de \*\*\*\*\*, que a la fecha de celebración del contrato recibió como pago a su más entera satisfacción la cantidad antes referida, que el bien inmueble materia de la venta tiene una superficie de 1,235 m2 (MIL DOSCIENTOS TREINTA Y CINCO METROS CUADRADOS), que en dicho contrato no se reservó entregar la posesión del bien inmueble materia del presente asunto en favor de la parte actora, que desde el diecinueve de octubre de mil novecientos ochenta y siete entregó a la actora la posesión del bien inmueble plurialudido, que en la clausula tercera del contrato base de la acción el demandado se obligó a otorgar la firma de la escritura ante notario público en un termino de sesenta días hábiles siguientes a su suscripción, que en reiteradas ocasiones la parte actora le ha solicitado protocolizar en escritura pública el contrato de compra venta respecto del bien inmueble materia del presente juicio, y que a la fecha se ha abstenido de otorgar la firma de la escritura pública a favor de la \*\*\*\*\* respecto del bien inmueble materia del presente asunto.

Prueba que se encuentra adminiculada con la prueba testimonial a cargo de \*\*\*\*\*y \*\*\*\*\*, quienes declararon en diligencia de doce de enero del dos mil veintidós.

Por cuanto al primero de los mencionados, refirió:

"Que conoce a la parte actora, desde hace treinta y seis años, porque trabajó en la agrupación como asesor inmobiliario, que conoció al demandado desde hace treinta y siete años, porque celebró un contrato de compraventa con la agrupación veintinueve de marzo en altos de Oaxtepec, Asociación Civil, que el diecinueve de octubre de mil novecientos ochenta y siete, le vendió un predio rustico denominada Agostadero dos ubicado en el Poblado de Oaxtepec, en el Municipio de Yautepec, Morelos, que el diecinueve de octubre de mi novecientos ochenta y siete, las partes celebraron una compraventa de un predio rustico denominado \*\*\*\*\*; que el precio pactado fue en noventa y cuatro mil pesos, cantidad que fue pagada con efectivo y estuvo presente, que le consta la celebración del contrato porque estuvo presente, por la cantidad de noventa y cuatro mil pesos, que el actor le pago al señor \*\*\*\*\*, que el pago fue cubierto el diecinueve de octubre de mil novecientos ochenta y siete, en efectivo y

el pago fue en una sola exhibición, que el propietario del predio materia de la compraventa es la \*\*\*\*\*I, que la \*\*\*\*\*I, es quien ostenta la posesión del predio materia de la compra venta, que la \*\*\*\*\*I es quien realiza los pagos de servicio municipales del bien inmueble que nos ocupa de servicio municipales del bien inmueble que nos ocupa, que el tiempo en que trabajó en la asociación acompañó al presidente a solicitar al señor \*\*\*\*\* , para que acudiera a protocolizar la escritura a favor de la \*\*\*\*\*I, sin que este realizara dicho trámite, hasta el día de hoy. A la razón de su dicho señaló: "Porque yo estuve presente en la compraventa celebrada en diecinueve de octubre de mil novecientos ochenta y siete con la \*\*\*\*\*I y el señor \*\*\*\*\* y porque me constan los hechos y todo lo que he mencionado con anterioridad."

Por cuanto a la Segunda ateste \*\*\*\*\* , manifestó:

"Que conoce a la parte actora desde el año de mil novecientos ochenta y seis, porque trabajaba como secretaria en sus oficinas ya que administraba el fraccionamiento altos de Oaxtepec, que conoce al demandado, desde el año de mil novecientos ochenta y siete porque fue la persona que en el año de mil novecientos ochenta y siete le vendió a la \*\*\*\*\*I el terreno donde están las oficinas actualmente, que las partes celebraron un contrato de compraventa respecto del bien inmueble identificado como predio rustico denominado \*\*\*\*\* , el diecinueve de octubre de mil novecientos ochenta y siete, que la venta fue por la cantidad de noventa y cuatro mil pesos, que la cantidad de dinero fue cubierta en efectivo el día de la firma del contrato de compraventa, ya que a mí me toco contar el dinero que se le entrego al señor \*\*\*\*\* , que el pago fue cubierto el diecinueve de octubre de mil novecientos ochenta y siete, en efectivo y en un solo pago, que el propietario del predio que nos ocupa es la \*\*\*\*\*I, ya que en ese terreno están las oficinas de la administración, lo mantiene limpio, que actualmente lo tiene en posesión la \*\*\*\*\*I, quien realiza los pagos municipales, que el demandado Omar Santiago no ha acudió a la notaria a firmar la escritura, ya que en varias ocasiones le toco acompañar al presidente de la \*\*\*\*\*I y vió que este se negaba, incluso después en cada administración nueva se le seguía requiriendo y este nadamás decía que luego y así paso el tiempo.-A LA RAZÓN DE SU DICHO: se y me consta que todo lo que he declarado por que me desempeño como secretaria de la \*\*\*\*\*I, estuve presente al momento que se realizó la compraventa del



**PODER JUDICIAL**

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

**"2022, Año de Ricardo Flores Magón"**

15

terreno, así mismo he visto como el señor \*\*\*\*\* no ha querido firmar la escritura, ello pesar que desde que se le pago el precio total, siendo todo lo que deseo manifestar."

Testimoniales que ha lugar a otorgarles valor probatorio a favor de la parte actora para acreditar que conocen el bien inmueble materia del presente juicio, que el accionante tiene la posesión del predio y siempre se ha hecho cargo de él, que conocen al demandado quien no ha firmado las escritura ante notario a favor de su presentante, toda vez, que los atestes en primer lugar fueron uniformes en lo que declararon, igualmente aludieron hechos que fueron susceptibles de ser conocidos por medio de los sentidos, por lo que conocen los hechos por sí mismos y no por inducciones ni referencias de otras personas; por lo tanto, para que una testimonial pueda considerarse apta y suficiente para demostrar los hechos contenidos en el interrogatorio, requiere, entre otras cosas, que los testigos expresen las circunstancias de tiempo, modo y lugar en que acontecieron los hechos, pues de otra manera no sería posible para la juzgadora conocer si efectivamente se trata de personas idóneas dignas de fe y, menos aún, determinar sobre la veracidad de sus declaraciones; esto es, si el hecho es susceptible de percibirse a través de los sentidos, o si fue presenciado por el declarante, o lo dedujo por inducciones o referencias a terceras personas, situación que en el caso que nos ocupa los atestes percibieron los hechos directamente.

Respecto de lo anterior sirve de apoyo la tesis que a continuación se transcribe:

Novena Época  
Registro: 194184  
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito  
Tesis Aislada  
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta  
Tomo : IX, Abril de 1999  
Materia(s): Común  
Tesis: I.8o.C.26 K  
Página: 591

**"PRUEBA TESTIMONIAL. SU VALORACIÓN.** Aunque el valor de la prueba testimonial queda al prudente arbitrio del juzgador, ello no debe violar las reglas fundamentales sobre la prueba, pues no puede admitirse que por el hecho de que los testigos fueron uniformes en sus declaraciones sobre determinado hecho, tenga que otorgársele valor probatorio pleno a sus dichos, pues la prueba debe ser valorada en su integridad, como lo es que los testigos coincidan tanto en lo esencial como en lo incidental del acto; conozcan por sí mismos los hechos sobre los que declaran y no por inducción ni referencia de otras personas; que expresen por qué medios se dieron cuenta de los hechos sobre los que depusieron aun cuando hubieren sido tachados por la contraparte; que justifiquen la verosimilitud de su presencia en el lugar de los hechos; que den razón fundada de su dicho y que coincida su ofrecimiento con la narración de los hechos materia de la litis."

Lo anterior se relaciona con las documentales públicas consistentes en el recibo de pago expedido por la Tesorería Municipal de Yautepec, Morelos, de fecha veinticuatro de agosto de dos mil veinte, respecto del predio con clave catastral 511402084030, a nombre de \*\*\*\*\*, por concepto de pago de impuesto predial; el recibo de pago expedido por la Tesorería Municipal de Yautepec, Morelos, de fecha quince de septiembre del dos mil veintiuno, respecto del predio con clave catastral 511402084030, a nombre de \*\*\*\*\*, por concepto de pago de impuesto predial, así como el certificado de Libertad o de Gravamen expedido por el Instituto de Servicio Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, respecto del folio real 489006-1, relativo a la fracción del predio rústico denominado \*\*\*\*\*, con una superficie de 1,253 m<sup>2</sup>, a nombre de \*\*\*\*\*, documentales públicas que analizadas en términos de lo señalado por los artículos 437, 490 y 491 del Código Procesal Civil, se les confiere valor probatorio para acreditar que ante el Municipio de Yautepec, Morelos y ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, el inmueble materia de la presente litis se encuentra inscrito a nombre del demandado \*\*\*\*\*, de lo que se





PODER JUDICIAL

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

deduce que no se ha llevado a cabo el cambio registral del propietario del predio materia del presente juicio.

Bajo ese contexto tomando en cuenta que el contrato de compraventa, reúne los requisitos a que se refieren los artículos 1669, 1670 y 1671 del Código Civil, por lo tanto 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 1673<sup>8</sup> y 1730 de la Ley antes mencionada y habiendo demostrado la parte actora que cumplió con el pago del precio de la cosa vendida, tal como quedó acreditado en la **cláusula segunda** del contrato base de la acción del presente juicio; documental que se le concede pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 444 y 490 del Código Procesal Civil en vigor; en esa virtud y conforme a lo dispuesto por el artículo 1764<sup>9</sup> fracción VII de la misma ley en comento, le asiste el derecho a la actora para exigir del demandado cumplir con el otorgamiento de la escritura respectiva por haber pagado lo convenido en el documento fundatorio de la acción ejercitada.

En esa tesitura, y toda vez que ha quedado justificada la celebración del acto jurídico como lo es el contrato de compraventa respecto del inmueble descrito como **predio rustico denominado \*\*\*\*\***, codificado catastralmente con la clave número: 5114-02-084-030, mismo que se está Inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio con

<sup>8</sup> ARTICULO 1673.- CONSENTIMIENTO Y 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.

<sup>9</sup> ARTICULO 1764.- 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; y
- VII.- A otorgar al comprador los documentos legalmente necesarios para acreditar el traslado de dominio, o los que exijan las leyes fiscales.

número de Folio Real: 489006-1, Registro: 612, froga: 315, tomo: XXXV, volumen: II, sección: primera, serie: B, inmueble que cuenta con una superficie de 1,235.00 m<sup>2</sup>, así como las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE: En 40.00 metros, colinda con Vergeles de Oaxtepec; AL SUR: En 29.90 metros colinda con calle Los Mirlos; AL ORIENTE: En 35.00 colinda con Carelia Ordaz Juante; AL PONIENTE: En 48.15 metros, colinda con \*\*\*\*\* , se concluye que la parte actora \*\*\*\*\* , por conducto de su presidente probó la acción ejercitada en el presente asunto, consistente en el otorgamiento y firma de la escritura respectiva.

Lo anterior en virtud, de que mientras exista el derecho de propiedad derivado de una compraventa, se entiende que debe subsistir también el derecho de reclamar el **otorgamiento** de la **escritura** correspondiente, derecho que se considera accesorio por ser potestativo.

Sirve de apoyo a lo anterior las siguientes tesis que rezan 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." Tesis: II.2o.C.411 C, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tribunales Colegiados de Circuito, Tomo XVII, Junio de 2003, Página 906, Tesis Aislada (Civil).

**"COMPRAVENTA DE INMUEBLES. ES IMPRESCRIPTIBLE EL DERECHO DE EXIGIR EL OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA RESPECTIVA.** El artículo 1159 del Código Civil establece que fuera de los casos de excepción, se necesitará el lapso de diez años contados desde que una obligación pueda exigirse, para que se



PODER JUDICIAL

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

*extinga el derecho de pedir su cumplimiento. En su generalidad absoluta, el contenido de la disposición legal invocada podría comprender la prescripción negativa de todos los derechos, por su no ejercicio, durante el plazo de diez años. No obstante, el derecho de exigir el otorgamiento de la escritura de compraventa de un inmueble es imprescriptible, porque en tanto exista el derecho de propiedad derivado de esa compraventa, subsiste también el derecho de reclamar el otorgamiento de la escritura correspondiente. Este derecho, específicamente accesorio, es de los llamados facultativos y es característica de ellos que normalmente se extinguen con el derecho principal del cual emanan; sin embargo, la acción sobre el otorgamiento de escritura es imprescriptible en tanto que el derecho de propiedad lo es, el cual puede perderse, más no como consecuencia de su falta de ejercicio. La doctrina jurídica más generalizada declara que la propiedad puede desplazarse para efecto de la prescripción positiva, pero que no puede perderse pura y simplemente, ya que a diferencia de otros derechos reales, no se pierde por el no uso. Por ello, la Suprema Corte ha sostenido la tesis en el sentido de que la acción sobre el otorgamiento de escritura no prescribe, porque implica un derecho potestativo que el comprador puede hacer valer en cualquier momento mientras sea titular del derecho de propiedad. Es importante observar que existen muchos derechos a los cuales la ley no se refiere expresamente como imprescriptibles; no obstante, lo son, por ejemplo, la acción de división de un predio, la declarativa de prescripción, etcétera. Por tanto, la ausencia de disposición legal en el sentido de que la acción sobre otorgamiento de escritura es imprescriptible, no constituye obstáculo serio para adoptar esta resolución." Semanario Judicial de la Federación, Sexta Época, 269191. Tercera Sala Volumen CXXXIV, Cuarta Parte, Página. 28, Tesis Aislada (Civil).*

Por lo tanto, se condena a \*\*\*\*\*, a otorgar y firmar la escritura respecto del inmueble identificado como **predio rustico denominado \*\*\*\*\***, codificado catastralmente con la clave número: 5114-02-084-030, mismo que se está Inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio con número de Folio Real: 489006-1, Registro: 612, froga: 315, tomo: XXXV, volumen: II, sección: primera, serie: B, inmueble que cuenta con una superficie de 1,235.00 m<sup>2</sup>, así como las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE: En 40.00 metros, colinda con Vergeles de Oaxtepec; AL SUR: En 29.90 metros colinda con calle Los Mirlos; AL ORIENTE: En 35.00 colinda con Carelia Ordaz Juante; AL PONIENTE: En 48.15 metros, colinda con \*\*\*\*\*, a favor de la \*\*\*\*\*, 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, apercibiéndolo que de no

hacerlo la Juez del conocimiento lo hará en su rebeldía, en términos de la fracción V del artículo 698 de la Ley Procesal Civil.

Por lo que una vez, que cause ejecutoria la presente resolución, remítanse los presentes autos al Notario Público que designe la parte actora, para la protocolización correspondiente.

**V. CONDENA EN COSTAS.** Se condena al demandado \*\*\*\*\* al pago de los gastos y costas del presente juicio toda vez que la sentencia le fue adversa, lo anterior con fundamento en lo dispuesto por el artículo 158<sup>10</sup> del Código Procesal Civil en vigor.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento además en los artículos 96 fracción IV, 101, 104, 105, 106, 159, 247, 504, 505 y 506 del Código Procesal Civil, es de resolverse y se;

### **R E S U E L V E**

**PRIMERO.** Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente juicio en términos del considerando primero de esta resolución.

**SEGUNDO.** La parte actora \*\*\*\*\*, por conducto de su presidente probó la acción ejercitada en el presente asunto, consistente en el otorgamiento y firma de la escritura respectiva.

**TERCERO.** Se condena a \*\*\*\*\*, a otorgar y firmar la escritura respecto del inmueble identificado como **predio rustico denominado \*\*\*\*\***, a favor de la \*\*\*\*\*, 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, apercibiéndole que de no hacerlo la Juez del conocimiento lo hará en su rebeldía.

**CUARTO.** Una vez, que cause ejecutoria la presente resolución, remítanse los presentes autos al Notario Público que designe la parte actora, para la protocolización correspondiente.

---

<sup>10</sup> “**ARTICULO 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...”



**PODER JUDICIAL**

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

**QUINTO.** Se condena al demandado \*\*\*\*\* al pago de los gastos y costas motivo del presente juicio.

**SEXTO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.** Así, definitivamente lo resolvió y firma, la Juez Segundo Civil de Primera Instancia del Quinto Distrito Judicial en el Estado de Morelos, Licenciada **NORMA DELIA ROMÁN SOLÍS**, ante la Segunda Secretaria de Acuerdos, Licenciada **IRIS FLORES DELGADO**, con quien legalmente actúa y da fe.

NDRS/IIYM.