



TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL ESTADO DE CHIAPAS.

SENTENCIA DEFINITIVA.- Juzgado **Segundo** del Ramo Civil del Distrito Judicial de San Cristóbal; San Cristóbal de Las Casas, Chiapas a **19 diecinueve de enero de 2023 dos mil veintitrés.**

VISTO para resolver los autos del expediente [REDACTED] 65/2022, relativo al **JUICIO DE OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA**, en la **VÍA ORDINARIA CIVIL**, promovido por [REDACTED] por su propio derecho, en contra de [REDACTED], y;

RESULTANDO

1.- Mediante escrito recibido el 5 cinco de agosto de 2022 dos mil veintidós en Oficialía de Partes Común y turnado a este Juzgado en la misma fecha, [REDACTED] por su propio derecho, compareció ante el despacho de este juzgado para demandar **JUICIO DE OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA**, en la **VÍA ORDINARIA CIVIL** de [REDACTED], las siguientes prestaciones:

"...A).- EL OTORGAMIENTO Y FIRMA ANTE NOTARIO PUBLICO, DE LA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA, respecto del bien inmueble consistente en lote de terreno, marcado con el [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED], FRACCIONAMIENTO "[REDACTED]", DE LA CIUDAD DE SAN CRISTÓBAL, CHIAPAS, CON UNA EXTENSIÓN SUPERFICIAL DE [REDACTED], DENTRO DE LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS: AL NORTE: [REDACTED] CON LOTE [REDACTED], AL SUR: [REDACTED] CON [REDACTED], AL ORIENTE: [REDACTED] CON LOTE [REDACTED], Y AL PONIENTE: [REDACTED] [REDACTED] CON LOTE [REDACTED]. B).- LA DESOCUPACION Y ENTREGA MATERIAL DE LA POSESIÓN, de la totalidad del bien inmueble objeto de la presente demanda. C). - EL PAGO DE DAÑOS Y PERJUICIOS CAUSADOS Y LOS QUE SE SIGAN CAUSANDO, por la negativa de la demandada a otorgar el título legal; cuantificados y liquidados en ejecución de sentencia. D).- En caso de negativa para firmar las escrituras ante Notario, por parte de la señora [REDACTED] [REDACTED], SU SEÑORÍA FIRME LA ESCRITURA RESPECTIVA, en rebeldía de la demandada ya mencionada. E).- EL PAGO DE GASTOS Y COSTAS, originados por la tramitación del presente juicio..." (Sic).

2.- Ningún perjuicio ocasiona a las partes la omisión de citar en la sentencia definitiva los resultandos, al constituir propiamente el historial del sumario, lo que no influye en el sentido del fallo; por tanto, atendiendo al principio de economía se dejan de transcribir.

En apoyo a lo expuesto sirve de criterio orientador la tesis emitida por la Segunda Sala de la anterior conformación de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, localizable en el Semanario Judicial de la Federación, Séptima Época, 199-204 Tercera Parte, página 70, Genealogía: Informe 1986, Segunda Parte, Segunda Sala, tesis 90, página 80, del rubro y texto siguientes:



TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL ESTADO DE CHIAPAS.

"SENTENCIA, RESULTANDOS DE LA. SU OMISION NO CAUSA AGRAVIO. Una sentencia no causa agravio por la circunstancia de que el Juez de Distrito omite el capítulo relativo a "resultandos" al dictarla."
Y;

CONSIDERANDO

I.- Este juzgado es competente para conocer y resolver del presente juicio, de conformidad con los artículos 145, 153, 155 fracción I, y 158, fracción IV, del Código de Procedimientos Civiles y 75, del Código de Organización del Poder Judicial del Estado.

II.- Que conforme a los artículos 79 y 81, de la Legislación Procesal de la materia, son sentencias definitivas los que ponen fin al Juicio en lo principal, mismas que deben ser claras, precisas y congruentes estar apegadas a la ley, tratar exclusivamente de los hechos y contestación de los mismos, al aplicar el derecho absolver o condenar a la parte demandada, decidiendo todos los puntos litigiosos que hayan sido objeto del debate.

III.- En el presente juicio compareció [REDACTED], por su propio derecho, a demandar de [REDACTED], las prestaciones precisadas en el resultando uno de este fallo, argumentando esencialmente que:

"...1.- Con fecha [REDACTED] y en presencia de los CC. [REDACTED] Y [REDACTED], celebré contrato de COMPRAVENTA con la hoy demandada, respecto a la totalidad del bien inmueble ampliamente descrito en el inciso A del capítulo de PRESTACIONES de la presente Demanda, que para mayor precisión transcribo: LOTE DE TERRENO, MARCADO CON EL [REDACTED], [REDACTED], FRACCIONAMIENTO "[REDACTED]", DE LA CIUDAD DE SAN CRISTÓBAL, CHIAPAS, CON UNA EXTENSIÓN SUPERFICIAL DE [REDACTED], DENTRO DE LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS: AL NORTE: [REDACTED] CON LOTE [REDACTED], AL SUR: [REDACTED] CON [REDACTED], AL ORIENTE: [REDACTED] CON LOTE [REDACTED] Y AL PONIENTE: [REDACTED] [REDACTED] CON LOTE [REDACTED], misma propiedad que previo a aquel momento, la C. [REDACTED], me demostró que era legítima propietaria en términos de INSTRUMENTO NOTARIAL [REDACTED], [REDACTED], DE FECHA [REDACTED], PASADA ANTE LA FE DEL LICENCIADO ANTONIO PÉREZ HERNÁNDEZ, NOTARIO PÚBLICO NÚMERO 92 DEL ESTADO DE CHIAPAS, DEBIDAMENTE INSCRITA EN EL RESGITRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO, DELEGACIÓN SAN CRISTÓBAL, BAJO EL NÚMERO DE REGISTRO [REDACTED], DE FECHA [REDACTED], CON FOLIO REAL [REDACTED], documento que se adjunta en copia certificada a la presente bajo el anexo 1, para que obre como corresponda. 2.- Debido a lo anterior, la suscrita y la hoy demandada convenimos en fiar como precio de la operación, la cantidad de [REDACTED], mismos que fueron pagados al momento de la celebración del acto, tal como se puede apreciar en la cláusula segunda del CONTRATO DE COMPRAVENTA que se adjunta como prueba a la presente bajo el anexo 2, y así mismo con el RECIBO DE DINERO, documento



TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL ESTADO DE CHIAPAS.

que se adjunta en original a la presente bajo el anexo 3, para que obre como corresponda. 3.- Tal como se advierte en la cláusula TERCERA, del ya mencionado contrato de compraventa, el suscrito y la hoy demandada pactamos la/entrega material del inmueble materia de la presente demanda, el día de la firma de la escritura traslativa de dominio ante notario público, cosa que nunca sucedió, por lo tanto, la demandada INDEBIDAMENTE sigue en posesión del inmueble que hace más de [REDACTED] le compré. 4.- Desde la fecha en que se llevó a cabo la firma del multicitado contrato, las partes convenimos el término de 60 días naturales, /para comparecer ante notario público a formalizar dicho acto y firmar la escritura traslativa de dominio, lo cual nunca sucedió, pues pasado dicho término, me he acercado a la vendedora en diversas ocasiones, sin recordar la fecha exacta para requerirle la firma ante notario publico, de igual forma le he mandado mensajes de texto y le he llamado por teléfono, todo con la finalidad de que comparezcamos ante notario público a formalizar el acto que celebramos en aquél entonces SIN TENER ÉXITO ALGUNO, pese a que me he presentado en compañía de algunas personas que conocemos en común, sin embargo, únicamente me ha dado largas, me ha dicho que no tiene tiempo para hacerlo o simplemente no me contesta, por lo tanto, ante la negativa de la hoy demandada, tengo el temor fundado de que nunca vaya a firmar la escritura de compraventa del multicitado bien inmueble, puesto que en alguna ocasión me dijo que si yo le daba [REDACTED] mas si llegaría y si no, que yo le haga como pueda porque no firmara y menos desocupara el inmueble. 5.- Ahora bien, no obstante a haber cumplido con mi obligación contraída en el multicitado contrato, esto es, haber cubierto en su totalidad el pago a la vendedora, tal como se puede apreciar en la cláusula segunda del referido documento y se comprueba con el Recibo de Dinero que ampara dicho pago, la hoy demandada se ha negado a formalizar dicha operación ante Notario Público, es por ello que ante la necesidad de contar con un JUSTO TITULO QUE AMPARE MI PROPIEDAD y por el TEMOR FUNDADO a que la demandada nunca me firme voluntariamente la escritura publica de mi propiedad, recurro ante este Órgano Jurisdiccional para que en sentencia firme se decrete que le asiste el derecho y la razón al suscrito, para reclamar por esta vía el OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURAS A MI FAVOR, respecto del bien inmueble ampliamente descrito en el inciso A, del apartado de PRESTACIONES de la presente demanda. Es preciso señalar a su señoría, que el PAGO DE GASTOS Y COSTAS del presente juicio opera en mi favor, toda vez que a la suscrita se le ha privado al derecho de disponer libremente del bien inmueble de su propiedad, por el hecho de no contar con justo titulo, Y por ende, se me ha imposibilitado ejercer pleno dominio de inmueble antes citado, limitando mi derecho a enajenar, heredar o gravar sobre el mismo. Al respecto, son aplicables los artículos 2082 y 2084 del Código Civil vigente en el Estado...". (sic).

Por su parte, [REDACTED], a pesar de haber sido debidamente emplazada no dio contestación a la demanda y se le tuvo por contestada en rebeldía.

IV.- Planteada la litis en los términos antes precisados y analizadas todas y cada una de las constancias judiciales que obran en autos, quien resuelve



TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL ESTADO DE CHIAPAS.

considera que la acción ejercida por [REDACTED], resulta procedente, de acuerdo a los lineamientos que a continuación se expresan.

Para su procedencia, se requiere de la demostración de dos elementos: **1.-**

La existencia de la obligación y 2.- Su exigibilidad.

Lo anterior de conformidad con el criterio jurisprudencial identificado bajo el número 2 y aplicado aquí por analogía, visible en el Tomo IV, en Materia Civil, Primera Parte SCJN, página 6, del Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-2000, cuyo rubro y texto dicen lo siguiente:

“ACCION DE OTORGAMIENTO DE ESCRITURA DE COMPRAVENTA. EL DERECHO DE PROPIEDAD DEL VENDEDOR RESPECTO DEL BIEN OBJETO MATERIA DEL CONTRATO NO ES UN HECHO CONSTITUTIVO QUE DEBA PROBARSE POR EL ACTOR.- El derecho de propiedad del vendedor respecto del bien objeto materia del contrato informal de compraventa, no es un hecho constitutivo de la acción de otorgamiento de escritura que deba probar el actor, pues se trata de una condición de validez normal y constante en esa clase de negocio jurídico cuya ausencia es excepcional y por lo tanto constituye un hecho impeditivo que debe ser afirmado y probado por quien tenga interés en ello. Al demandante únicamente le corresponde demostrar la existencia de la obligación y su exigibilidad, que son los hechos en que se funda esta acción.”

En la especie, el promovente para efectos de acreditar sus pretensiones en términos de lo dispuesto por el artículo 289, del Código de Procedimientos Civiles del Estado y demostrar **el primer elemento** concerniente **a la existencia de la obligación**, exhibe **contrato privado de compraventa celebrado entre [REDACTED] y [REDACTED]**, de fecha [REDACTED], respecto de la compra del lote de terreno marcado con el [REDACTED], de la [REDACTED], ubicado en [REDACTED], [REDACTED], del Fraccionamiento "[REDACTED]", de la Ciudad de San Cristóbal de las Casas, Chiapas, con una superficie de [REDACTED], ([REDACTED]), con las medidas y colindancias siguientes: al norte: [REDACTED] con lote [REDACTED]; al sur: [REDACTED] con [REDACTED]; al Oriente: [REDACTED] con lote [REDACTED]; al poniente: [REDACTED] con lote [REDACTED]; propiedad que fue adquirida mediante contrato de compraventa que celebraron por la parte vendedora, el señor [REDACTED], y por la otra como compradora, la señora [REDACTED] asentado en escritura pública [REDACTED] ([REDACTED]), [REDACTED] ([REDACTED]), de fecha [REDACTED], pasada ante la fe del licenciado ANTONIO PÉREZ HERNÁNDEZ, Notario Público número 92 del Estado de Chiapas, asentando que dicha propiedad se encuentra legalmente inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Chiapas, Delegación San Cristóbal de las Casas, bajo el numero de registro [REDACTED], de fecha [REDACTED], con folio real



TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL ESTADO DE CHIAPAS.

■■■■■, manifestando la "vendedora", que el inmueble antes descrito, lo conservó al corriente en el pago del impuesto predial y libre de todo gravamen, que el objeto de la operación, fue motivo de contrato, la totalidad del inmueble descrito comprendido dentro de las medidas y colindancias descritas. Que la parte compradora expresó tener la voluntad de adquirir en compraventa la totalidad del inmueble descrito y que sería objeto de contrato base de la acción, de cuyas cláusulas son del tenor siguiente; "...**PRIMERA.-** MEDIANTE EL PRESENTE CONTRATO, LA CIUDADANA ■■■■■, VENDE, Y EL CIUDADANO ■■■■■ ■■■■■, COMPRA Y ADQUIERE PARA SÍ, LA TOTALIDAD DEL LOTE DE TERRENO, OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO, MARCADO CON EL ■■■■■, DE LA ■■■■■, DE LA ■■■■■, ■■■■■, DEL FRACCIONAMIENTO "■■■■■", DE LA CIUDAD DE SAN CRISTÓBAL DE LAS CASAS, CHIAPAS; CON UNA SUPERFICIE DE ■■■■■, (■■■■■), CON LAS MEDIDAS Y COLINDANCIAS SIGUIENTES: AL NORTE: ■■■■■ CON LOTE ■■■■■; AL SUR: ■■■■■ CON ■■■■■; AL ORIENTE: ■■■■■ ■■■■■ CON LOTE ■■■■■; AL PONIENTE: ■■■■■ CON LOTE ■■■■■; CON TODO CUANTO DE HECHO Y POR DERECHO LE CORRESPONDA. **SEGUNDA:** EL PRECIO CONVENIDO PARA LA PRESENTE OPERACIÓN ES ■■■■■, PRECIO QUE HAN PACTADO LAS PARTES CONTRATANTES Y QUE SE SOMETEN A RESPETAR PARA DARLE PLENO CUMPLIMIENTO A ESTE CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA; MISMO QUE EN ESTE ACTO, LA PARTE "COMPRADORA PAGA EN EFECTIVO EL PRECIO DE LA PRESENTE COMPRAVENTA A LA "VENDEDORA " Y ÉSTA, LA RECIBE A SU ENTERA SATISFACCIÓN, EXPIDIENDO A FAVOR DEL PRIMERO RECIBO DE DINERO POR EL MISMO CONCEPTO Y EN COPIA SIMPLE SE ANEXA AL PRESETE CONTRATO. **TERCERA.-** "LAS PARTES" CONVIENEN EN QUE LA ENTREGA DE LA POSESIÓN TOTAL DEL INMUEBLE OBJETO DE ESTA OPERACIÓN, SERÁ AL MOMENTO DE LA FIRMA DE LA ESCRITURA TRASLATIVA DE DOMINIO ANTE EL NOTARIO PÚBLICO QUE DESIGNE LA PARTE "COMPRADORA". **CUARTA.-** "LAS PARTES" PACTAN EL TÉRMINO DE 60 DÍAS NATURALES PARA COMPARECER ANTE NOTARIO PÚBLICO A ELECCIÓN DE LA PARTE "COMPRADORA" A EFECTO DE FORMALIZAR ESTE ACTO Y LA PARTE "VENDEDORA" LE FIRME LA ESCRITURA TRASLATIVA DE DOMINIO CORRESPONDIENTE. **QUINTA.-** "LAS PARTES" MANIFIESTAN QUE ESTÁN DE



TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL ESTADO DE CHIAPAS.

ACUERDO CON LAS CLÁUSULAS DEL PRESENTE CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA Y QUE SE COMPROMETEN A CUMPLIRLO Y RESPETARLO, YA QUE HA SIDO SU PLENA VOLUNTAD EXPRESADA EN EL MISMO, ADEMÁS DE QUE NO HA MEDIADO DOLO, VIOLENCIA, LESIÓN, ERROR O MALA FE Y NINGÚN OTRO VICIO DEL CONSENTIMIENTO, POR LO QUE RENUNCIAN A RECLAMAR O INVOCAR NULIDAD DE ESTE ACTO POR LAS CAUSAS SEÑALADAS EN LA LEY...

(Sic); medio de prueba de la que se obtiene que [REDACTED] vendió al ciudadano [REDACTED], la totalidad del lote de terreno, marcado con el [REDACTED], de la [REDACTED], de la [REDACTED], [REDACTED], del Fraccionamiento "[REDACTED]", de la ciudad de San Cristóbal de las Casas, Chiapas, con una superficie de [REDACTED], ([REDACTED]), con las medidas y colindancias siguientes: AL NORTE: [REDACTED] con lote [REDACTED]; AL SUR: [REDACTED] con [REDACTED]; AL ORIENTE: [REDACTED] con lote [REDACTED]; AL PONIENTE: [REDACTED] con lote [REDACTED] cuatro; que el precio convenido fue de [REDACTED] precio que pactaron las partes contratantes y que se sometieron a respetar para darle pleno cumplimiento al contrato privado de compraventa; así mismo, que en ese acto, la parte compradora pagó en efectivo el precio de la compraventa a la vendedora, y ésta, la recibió a su entera satisfacción, expidiendo a favor del comprador recibo de dinero por el mismo concepto; que convinieron en que la entrega de la posesión total del inmueble objeto de esa operación, sería al momento de la firma de la escritura traslativa de dominio ante el notario público que designare la parte compradora, pactando el término de 60 días naturales para comparecer ante notario público a elección de la parte compradora a efecto de formalizar ese acto y la parte vendedora le firme la escritura traslativa de dominio correspondiente; y así mismo, manifestaron que estaban de acuerdo con las cláusulas del contrato privado de compraventa, y que se comprometían a cumplirlo y respetarlo, ya que fue su plena voluntad expresada en el mismo, además de que no medio dolo, violencia, lesión, error o mala fe y ningún otro vicio del consentimiento, y renunciaron a reclamar o invocar nulidad de ese acto por las causas señaladas en la ley; lo que se corrobora, **con el recibo de dinero** original por la cantidad de [REDACTED]



TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL ESTADO DE CHIAPAS.

de fecha , que recibió , firmando a su ruego , por concepto de compra de la totalidad del inmueble motivo de la presente Litis; agregando **copias certificadas de la Escritura Pública número , volumen número** , en el poblado de Chamula, Chiapas, México, de fecha , ante el LICENCIADO ANTONIO PÉREZ HERNÁNDEZ, NOTARIO PÚBLICO NÚMERO NOVENTA Y DOS DEL ESTADO, que contiene el contrato de compraventa que celebró por una parte y como VENDEDOR el señor , por la otra y como COMPRADORA la señora , y que se menciona como antecedente en el contrato motivo del presente asunto; y **Copia simple de del Avaluó** de fecha , expedido por el , correspondiente al predio ubicado en 152 L-05 M10; de ahí es dable colegir que el comprador cumplió con su correlativa obligación de pago, como consecuencia, se encuentra en la aptitud de exigir que se le otorgue la escritura pública con relación al inmueble objeto del contrato; documental que merece valor probatorio en términos del numeral 342 y 401 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, al evidenciar la relación contractual concertada por las partes litigantes, en los términos y condiciones convenidos, que al tratarse de obligaciones reciprocas de cumplimiento voluntario, se aprecia del contenido de los actos jurídicos, que el comprador cumplió con su obligación de pago, y que la suma pactada fue recibida de conformidad por la vendedora, por ende, se encuentra el comprador en la facultad de solicitar la formalización del contrato.

Por otra parte, lo relativo a **la exigibilidad de la obligación** que es **el segundo elemento** de la acción que ocupa, queda debidamente acreditado, pues como se dijo, el actor pagó la cantidad pactada establecida el consenso, respecto del bien inmueble a que se hace referencia, como así se advierte del consenso accionario en donde en su cláusula **SEGUNDA**, se pactó lo siguiente: *“...SEGUNDA: EL PRECIO CONVENIDO PARA LA PRESENTE OPERACIÓN ES , PRECIO QUE HAN PACTADO LAS PARTES CONTRATANTES Y QUE SE SOMETEN A RESPETAR PARA DARLE PLENO*



TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL ESTADO DE CHIAPAS.

CUMPLIMIENTO A ESTE CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA; MISMO QUE EN ESTE ACTO, LA PARTE "COMPRADORA PAGA EN EFECTIVO EL PRECIO DE LA PRESENTE COMPRAVENTA A LA "VENDEDORA " Y ÉSTA, LA RECIBE A SU ENTERA SATISFACCIÓN, EXPIDIENDO A FAVOR DEL PRIMERO RECIBO DE DINERO POR EL MISMO CONCEPTO Y EN COPIA SIMPLE SE ANEXA AL PRESETE CONTRATO..."(Sic), es decir, se señaló que el precio fijado fue por la cantidad de

[REDACTED] precio que pactaron las partes contratantes y que se sometieron a respetar para darle pleno cumplimiento al contrato privado de compraventa; así mismo, que en ese acto, la parte compradora pagó en efectivo el precio de la compraventa a la vendedora, y ésta, la recibió a su entera satisfacción, expidiendo a favor del comprador recibo de dinero por el mismo concepto; lo que se corrobora como se dijo, con el recibo de dinero por la cantidad de [REDACTED] de fecha [REDACTED], que recibió [REDACTED], firmando a su ruego [REDACTED], por concepto de compra de la totalidad del inmueble motivo de la presente Litis; de tal suerte que, las repetidas probanzas arrojan evidencia plena sobre el reconocimiento de la existencia del consenso, de ahí es dable colegir que el comprador cumplió con su correlativa obligación de pago, como consecuencia, se encuentra en la aptitud de exigir que se le otorgue la escritura pública con relación al inmueble objeto del contrato, por ende, los medios de convicción adquieren eficacia legal en congruencia con lo prevenido en los artículos 341 y 342, de la Legislación Procesal de la Materia.

Así las cosas, tomando en consideración que de acuerdo con el artículo 1770 del Código Civil de la Entidad, los contratos se perfeccionan con el consentimiento y desde entonces los participantes quedan obligados no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que según su naturaleza son conforme a la buena fe, al uso o a la ley, y que acorde con el numeral 2223 de ese mismo cuerpo de leyes, la venta es perfecta y obligatoria para las partes contratantes cuando se conviene sobre la cosa y su precio, y puesto que [REDACTED], acreditó los elementos de la acción en estudio, que cumplió con la obligación de pago que le correspondió, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 1809, 1922, 2206 y 2290, resulta



TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL ESTADO DE CHIAPAS.

procedente condenar a [REDACTED], al cumplimiento del contrato privado de compraventa, celebrado el [REDACTED]; como consecuencia, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1810, del Código Sustantivo Civil, concordante con los numerales 27 y 497 fracción III, del Código de Procedimientos Civiles del Estado, al otorgamiento de la escritura pública correspondiente a favor de [REDACTED], a fin de formalizar el consenso ante el notario público que en su oportunidad se nombre y sea requerido para ello, respecto del bien inmueble, marcado con el [REDACTED], de la [REDACTED], de la [REDACTED], [REDACTED], del Fraccionamiento "[REDACTED]", de la ciudad de San Cristóbal de las Casas, Chiapas, con una superficie de [REDACTED], ([REDACTED]), con las medidas y colindancias siguientes: AL NORTE: [REDACTED] con lote [REDACTED]; AL SUR: [REDACTED] con [REDACTED]; AL ORIENTE: [REDACTED] con lote [REDACTED]; AL PONIENTE: [REDACTED], con lote [REDACTED] cuatro.

Una vez que cause ejecutoria la presente resolución, requiérasele a la demandada para que dentro del término de 5 cinco días otorgue a la parte actora ante notario público respectivo la escritura pública correspondiente, con apercibimiento que de no hacerlo dentro de ese lapso, este Juzgado lo hará en su rebeldía; en la inteligencia que para el otorgamiento de la escritura del inmueble motivo de la litis, deberá el notario público correspondiente observar todos los ordenamientos administrativos que regulan la materia bajo su estricta responsabilidad, a efecto de no vulnerar los derechos de terceros y tampoco evadir la observancia de la ley, así como los reglamentos aplicables al caso en particular. Asimismo, en cumplimiento a la circular número SECJ/1887/2004, de fecha 27 veintisiete de abril de 2004 dos mil cuatro, en su oportunidad gírese atento oficio a la Dirección de Catastro Urbano y Rural del Estado, haciéndole del conocimiento que se ha trasladado el dominio respecto del bien inmueble precisado en líneas que anteceden a [REDACTED]; **y como consecuencia, se condena** a la demandada [REDACTED], una vez otorgada la escritura pública a favor del actor y que se encuentre debidamente inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de este Distrito Judicial, a la desocupación y entrega del referido bien inmueble en litigio a favor de la parte actora, tal y como



TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL ESTADO DE CHIAPAS.

se pactó en la cláusula TERCERA del contrato privado de compraventa de [REDACTED]; en la inteligencia que de no hacerlo dentro del término de cinco días contados a partir del día siguiente al que la parte actora exhiba la escritura pública e inscripción correspondiente a su favor, en términos de los artículos 486 y 497 fracción I Código de Procedimientos Civiles del Estado, y sea requerida se ordenará su lanzamiento a su costa, haciendo uso de las medidas de apremio más eficaces al caso, pudiendo inclusive exigirle la responsabilidad civil.

Ahora bien, con respecto a la prestación marcada como inciso **C)**, de su escrito de demanda inicial por parte del actor [REDACTED], del tenor siguiente: "**C).** - *EL PAGO DE DAÑOS Y PERJUICIOS CAUSADOS Y LOS QUE SE SIGAN CAUSANDO, por la negativa de la demandada a otorgar el título legal; cuantificados y liquidados en ejecución de sentencia...*" (Sic); estas resultan improcedentes, en virtud que en el caso a estudio, el reclamo de daños y perjuicios tiene como elemento esencial la comprobación de la existencia de una merma patrimonial o la privación de ganancias de la parte demandante originada por el incumplimiento de obligaciones, de manera que necesariamente debe probarse durante la instrucción del procedimiento, consecuentemente se declara improcedente el pago de dicha prestación, y debe absolverse a la parte demandada de su cumplimiento.

Sirve de apoyo a lo antes expuesto, el criterio sustentado por el Tercer Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito, visible en el tomo VII, Abril de 1991, página 171, Octava Época, del Semanario Judicial de la Federación, del tenor literal siguiente:

"DAÑOS Y PERJUICIOS, DEBE ACREDITARSE LA EXISTENCIA REAL DE LOS (LEGISLACION DEL ESTADO DE JALISCO).-*Aunque es verdad que el incumplimiento de las obligaciones entraña la responsabilidad que señala la ley, es también principio generalmente reconocido que, para la procedencia de la condena de daños y perjuicios por incumplimiento de las obligaciones, debe acreditarse la existencia real de dichos accesorios en relación con la cuestión principal debatida, además del quantum de los daños y perjuicios reclamados, así como que, éstos son consecuencia inmediata y directa de la invocada causa, puesto que su existencia es un elemento esencial, y por tanto, contra lo que pretende el quejoso, es insuficiente que la parte demandada no haya cumplido con la obligación principal para que proceda la condena al pago de daños y perjuicios, sino que éstos, deben ser reales y no hipotéticos, atento a lo dispuesto por el artículo 2023 del Código Civil, que dispone: "el que estuviere obligado a prestar un hecho y dejare de prestarlo o no lo prestare conforme a lo convenido, será responsable de los daños y perjuicios".*

En otro tópico, al no actualizarse en el presente juicio ninguna de las hipótesis previstas por el artículo 140, de la Ley Adjetiva Civil, no ha lugar de



TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL ESTADO DE CHIAPAS.

hacer especial condena de costas en esta instancia, por lo que se absuelve a la demandada del cumplimiento de esta accesorio.

Por lo expuesto, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 79, 80, 81, 86 y 414 del Código Procesal Civil; debiendo de resolver, se,

RESUELVE:

PRIMERO:- Ha procedido el **JUICIO DE OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA**, en la **VÍA ORDINARIA CIVIL**, promovido por [REDACTED], quien acreditó sus pretensiones, en contra de [REDACTED], quien se le decretó la rebeldía; en consecuencia,

SEGUNDO:- Se condena a [REDACTED], al cumplimiento del contrato privado de compraventa, celebrado el [REDACTED]; como consecuencia, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1810, del Código Sustantivo Civil, concordante con los numerales 27 y 497 fracción III, del Código de Procedimientos Civiles del Estado, al otorgamiento de la escritura pública correspondiente a favor de [REDACTED], a fin de formalizar el consenso ante el notario público que en su oportunidad se nombre y sea requerido para ello, respecto del bien inmueble, marcado con el [REDACTED], de la [REDACTED], de la [REDACTED], [REDACTED], del Fraccionamiento "[REDACTED]", de la ciudad de San Cristóbal de las Casas, Chiapas, con una superficie de [REDACTED], ([REDACTED]), con las medidas y colindancias siguientes: AL NORTE: [REDACTED] con lote [REDACTED]; AL SUR: [REDACTED] con [REDACTED]; AL ORIENTE: [REDACTED] con lote [REDACTED]; AL PONIENTE: [REDACTED] con lote [REDACTED] cuatro. Una vez que cause ejecutoria la presente resolución, requiérasele a la demandada para que dentro del término de 5 cinco días otorgue a la parte actora ante notario público respectivo la escritura pública correspondiente, con apercibimiento que de no hacerlo dentro de ese lapso, este Juzgado lo hará en su rebeldía; en la inteligencia que para el otorgamiento de la escritura del inmueble motivo de la litis, deberá el notario público correspondiente observar todos los ordenamientos administrativos que regulan la materia bajo su estricta responsabilidad, a efecto de no vulnerar los derechos de terceros y tampoco evadir la observancia de la ley, así como los reglamentos aplicables al



TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL ESTADO DE CHIAPAS.

caso en particular. Asimismo, en cumplimiento a la circular número SECJ/1887/2004, de fecha 27 veintisiete de abril de 2004 dos mil cuatro, en su oportunidad gírese atento oficio a la Dirección de Catastro Urbano y Rural del Estado, haciéndole del conocimiento que se ha trasladado el dominio respecto del bien inmueble precisado en líneas que anteceden a [REDACTED]; **y como consecuencia, se condena** a la demandada [REDACTED], una vez otorgada la escritura pública a favor del actor y que se encuentre debidamente inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de este Distrito Judicial, a la desocupación y entrega del referido bien inmueble en litigio a favor de la parte actora, tal y como se pactó en la cláusula TERCERA del contrato privado de compraventa de [REDACTED]; en la inteligencia que de no hacerlo dentro del término de cinco días contados a partir del día siguiente al que la parte actora exhiba la escritura pública e inscripción correspondiente a su favor, en términos de los artículos 486 y 497 fracción I Código de Procedimientos Civiles del Estado, y sea requerida se ordenará su lanzamiento a su costa, haciendo uso de las medidas de apremio más eficaces al caso, pudiendo inclusive exigirle la responsabilidad civil.

TERCERO:- Se absuelve a la parte demandada de la prestación instada bajo el inciso c), del escrito de demanda, por los razonamientos establecidos en la parte considerativa respectiva de este fallo.

CUARTO.- No se hace especial condena de costas en esta instancia.

QUINTO:- NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

Así lo resolvió, mandó y firma el Maestro **ALBERTO CAL Y MAYOR GUTIÉRREZ**, Juez **Segundo** en Materia Civil del Distrito Judicial de San Cristóbal, ante la licenciada **IRENE ÁGREDA LÓPEZ**, Primera Secretaria de Acuerdos, con quien actúa y da fe. DOY FE.

-----La presente foja corresponde a la última parte de la resolución de fecha 19 diecinueve de enero de 2023 dos mil veintitrés, dictada en el Juicio Ordinario civil de Otorgamiento de Escritura, [REDACTED] 65/2022, constante de 13 trece fojas.-
fe.-



TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL ESTADO DE CHIAPAS.

ELIMINADO: 177 elementos. FUNDAMENTO LEGAL: Artículo 6, apartado A, fracción II y 16 párrafo segundo de la constitución política de los Estado Unidos Mexicanos; 3 de la Constitución Política del estado libre y Soberano de Chiapas; 100, 106 fracción III, 107 y 116 de la ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública; 6 de la ley General de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados; 134, 139, y 140 de la ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Chiapas; 4 fracción II, 12 y 13 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado de Chiapas; Séptimo fracción III y Trigésimo Octavo fracciones I y II de los lineamientos Generales en materia de clasificación y desclasificación de la información, así como para la elaboración de versiones públicas. MOTIVO: se trata de información confidencial concerniente a datos personales identificativos.