

En trece de enero del dos mil veinte, doy cuenta al Ciudadano Juez, con el expediente número **84/2019**, para dictar la sentencia correspondiente. **CONSTE.**

C. SECRETARIO.

LIC. ALEJANDRO ACA ACA.

**SENTENCIA DEFINITIVA DE PRIMERA INSTANCIA. EXP. NÚM. 84/2019.-** Tepeaca de Negrete, Puebla, a trece de enero del dos mil veinte.

**VISTOS** los presentes autos para dictar Sentencia Definitiva dentro del expediente número **84/2019**, relativo al **JUICIO DE OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA E INMATRICULACIÓN**, promovido por **\*\*\*\* y \*\*\*\***, en contra de **\*\*\*\* y del REGISTRADOR PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL DISTRITO JUDICIAL DE TEPEACA, PUEBLA**; la parte actora designó como abogado patrono a **\*\*\*\***, y con domicilio para recibir notificaciones personales, que de la causa consta; y

### **C O N S I D E R A N D O**

**PRIMERO.** Este Tribunal es competente para conocer y fallar en primera instancia el presente negocio jurídico, en términos de lo dispuesto por los artículos 108 fracción XIII, del Código Procesal Civil y 39 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado.

**SEGUNDO.** La presente sentencia resolverá la cuestión planteada tratando únicamente de la acción deducida, en virtud de que la demandada **\*\*\*\*** aceptó los hechos en diligencia de fecha veintiséis de marzo del dos mil diecinueve; y así para que los actores obtengan decisión favorable a su interés, deben liberarse de la carga procesal de probar los hechos constitutivos de la acción, en términos de lo preceptuado en los artículos 230 y 364 de la Ley Procesal Civil, ya que en caso contrario será absuelta la demandada.

**TERCERO.** En cumplimiento a lo establecido por el artículo 353 del Código Estatal de Procedimientos Civiles, este Tribunal estima que se encuentran satisfechas las condiciones generales y los presupuestos procesales a que hacen referencia los numerales 98 y 99 de esta ley, sin que se aprecien violaciones cometidas en el procedimiento que afecten la defensa de las partes pues se encuentran legalmente emplazados los interesados y la litis fue debidamente integrada.

**CUARTO.** Los actores **\*\*\*\* y \*\*\*\*** manifestaron:

*“...1.- Con fecha vente de febrero de dos mil diez, losa que suscriben \*\*\*\* Y \*\*\*\* y la Ciudadana \*\*\*\* en su carácter de compradores y vendedores respectivamente, celebramos un Contrato Privado de Compraventa en presencia de los Ciudadanos \*\*\*\* y \*\*\*\*, el primero con domicilio ubicado en AVENIDA \*\*\*\*, NUMERO \*\*\*\*, ATOYATEMPAN, PUEBLA EL SEGUNDO EN CALLE \*\*\*\*, NUMERO \*\*\*\*, PUEBLA, PUEBLA, personas quienes fungirán como testigos y serán llamados a Juicio e n el momento procesal oportuno, respecto a los hechos de los que saben y les constan de la compraventa de respecto del predio urbano UBICADO EN \*\*\*\* MUNICIPIO DE TEPEACA. PUEBLA, con las medidas y colindancias que a continuación describo: I.- **AL NORTE.- \*\*\*\* mts colinda con propiedad de \*\*\*\*. II.- AL SUR en \*\*\*\* tantos: 1.- EL PRIMER TANTO DE ORIENTE A PONIENTE EN \*\*\*\* MTS y colinda con propiedad de \*\*\*\* 2.- EL SEGUNDO TANTO DE NORTE A SUR EN \*\*\*\* mts colinda con \*\*\*\*. 3. EL TERCER TANTO DE ORIENTE A PONIENTE EN \*\*\*\* mts y colinda con CALLE \*\*\*\*. III.- AL ORIENTE.- Mide \*\*\*\* mts y COLINDA CON \*\*\*\*. IV AL PONIENTE – Mide \*\*\*\* mts Y COLINDA CON PROPIEDAD DE \*\*\*\*. Con una superficie de \*\*\*\*. Tal y como lo acredito con el Contrato Privado de***

Compraventa como documento fundatorio de mi acción, mismos que adjunto como anexo número uno al presente escrito de demanda. **2.-** Con fecha **vente de febrero de dos mil diez**, el hoy demandado y entonces vendedor \*\*\*\*\*, nos entregó la posesión del predio urbano UBICADO EN \*\*\*\*\* MUNICIPIO DE TEPEACA, PUEBLA con las medidas y colindancias descritas en el punto número uno del capítulo de hechos del presente escrito de demanda mismo que detentamos actual mente de manera real y material del inmueble de manera Publica, Pacifica Continua de buena Fe y con justo Titulo. **3.-** El precio pactado por la compra del predio urbano UBICADO EN \*\*\*\*\* MUNICIPIO DE TEPEACA, PUEBLA fue la cantidad de \*\*\*\*\* DE PESOS 0/100 CERO CENTAVOS MONEDA NACIONAL), cantidad que recibió el vendedor \*\*\*\*\* de manos de los suscritos \*\*\*\*\* Y\*\*\*\*\* , ante la fe de los testigos de nombre \*\*\*\*\* y\*\*\*\*\* entre otras personas que se encontraban al momento de la celebración del contrato a su entera satisfacción del vendedor con precio objeto de la venta tal y como obra en la cláusula segunda del contrato citado. **4.-** Con fecha cuatro de noviembre del año dos mil dieciocho, se expidió a favor de los que suscriben una constancia de posesión en la cual se establece somos poseedores del predio urbano UBICADO EN \*\*\*\*\* MUNICIPIO DE TEPEACA, PUEBLA con medidas y colindancias del predio descritas en la misma. **5.** Con fecha veinte de diciembre del año dos mil dieciocho previa solicitud por excito se expidió a nuestro favor una CÉDULA CATASTRAL expedida por el JEFE DEL CATASTRO MUNICIPAL DE TEPEACA PUEBLA EL CIUDADANO VICTOR ARIOSTO MORALES GORDILLO en la cual consta que no se encontraron datos de ubicación en los sistemas tanto gráficos como digitales de la cartografía, documento que adjunto como anexo número tres a fin de que surta sus efectos legales correspondientes siendo procedente la **INMATRICULACION DEL PREDIO** materia del presente juicio por las razones antes vertidas. **6.-** Con fecha de SIETE DE Enero del presente año, previa solicitud al Registrador del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Judicial de Tepeaca, Puebla se expidió a favor de los que suscriben un **CERTIFICADO DE NO INSCRIPCIÓN** respecto del predio urbano UBICADO EN \*\*\*\*\* MUNICIPIO DE TEPEACA, PUEBLA, inmueble con las medidas y colindancias anteriormente descritas en los puntos previos del capítulo de hechos del presente escrito de demanda, certificado del cual se desprende que **NO SE ENCONTRO INSCRITO A NOMBRE DE PERSONA ALGUNA** dicho inmueble, documento que adjunto al presente escrito de demanda como anexo número cuatro. **7.-** Las partes pactaron que se elevaría ben Escritura Publica el contrato Privado de compraventa ante cualquier fedatario público, cuando así lo pida cualquiera de ellos; los gastos que se originen por dicha protocolización ante Notario Público serian cubiertos por el comprador, no obstante el impuesto Sobre la Renta sería cubierto por el vendedor, tal y como lo establece la cláusula cuarta de dicho contrato y que hago de su conocimiento para que surta sus efectos legales a que haya lugar...”.

Para acreditar su interés jurídico y personalidad exhibió el contrato privado de compraventa de fecha veinte de febrero del dos mil diez, celebrado entre \*\*\*\*\* como enajenante, con \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* como adquirientes, respecto del predio urbano ubicado en \*\*\*\*\* , Municipio de Tepeaca, Puebla. Documental que obra en copia simple agregada en autos, dado que la citada se encuentra reservada en el secreto del juzgado.

**QUINTO.** Mediante proveído de fecha dieciséis de octubre del dos mil diecinueve, se tuvo al Registrador de la Propiedad y de Comercio del Distrito Judicial de Tepeaca, Puebla, por contestada la demanda en sentido negativo y en su rebeldía.

**SEXTO.-** En diligencia de fecha veintiséis de marzo del dos mil diecinueve, la demandada \*\*\*\*\* aceptó los hechos narrados por los actores \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*.

**SÉPTIMO.** La parte actora ofertó y le fueron admitidas como pruebas de su parte:

**LA DOCUMENTAL PRIVADA**, consistente en el contrato privado de compraventa de fecha veinte de febrero del dos mil diez, celebrado entre \*\*\*\*\* como enajenante, con \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* como adquirientes, respecto del predio urbano

ubicado en \*\*\*\*\*, Municipio de Tepeaca, Puebla; de las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE, \*\*\*\*\* metros \*\*\*\*\* centímetros, con propiedad de \*\*\*\*\*; AL SUR, en \*\*\*\*\* tramos: el primer tanto de oriente a poniente en \*\*\*\*\* metros \*\*\*\*\* centímetros, con propiedad de \*\*\*\*\*; el segundo tanto de norte a sur en \*\*\*\*\* metros \*\*\*\*\* centímetros, con \*\*\*\*\*; el tercer tanto de oriente a poniente en \*\*\*\*\* metros \*\*\*\*\* centímetros, con calle \*\*\*\*\*; AL ORIENTE, \*\*\*\*\* metros \*\*\*\*\* centímetros, con \*\*\*\*\*; y AL PONIENTE, \*\*\*\*\* metros \*\*\*\*\* centímetros, con propiedad de \*\*\*\*\*. Documento que obra en copia simple agregado en autos, dado que el citado se encuentra reservado en el secreto del juzgado, y que cuentan con pleno valor probatorio al tenor de lo dispuesto por el artículo 337 del Código Procesal Civil.

**LA DOCUMENTAL PÚBLICA**, consistente en la constancia de posesión a nombre de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, expedida por el Juez Municipal de lo Civil y de lo Penal del Municipio de Tepeaca, Puebla; documental que obra en copia simple agregada en autos, dado que la citada consta reservada en el secreto del juzgado, la que carece de valor probatorio alguno, pues aun cuando se trata de constancia expedida por funcionario público, sin embargo, entre las funciones específicas de quien suscribe no se encuentra la de acreditar la calidad de la posesión de inmueble, lo cual solamente se demuestra con la prueba testimonial. Lo expuesto encuentra base legal en lo sustentado por los Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, página 171, Octava Época, Tomo XII, Julio de 1993, bajo el rubro y texto siguientes: *"CERTIFICACIONES OFICIALES. VALOR DE LAS. Las certificaciones expedidas por las autoridades sobre asuntos ajenos a sus funciones, no tienen ningún valor jurídico, y para utilizar lo dicho por las autoridades en lo que no se refiere al ejercicio de sus funciones, es preciso promover la prueba testimonial con arreglo a derecho"*.

**LAS DOCUMENTALES PÚBLICAS** consistentes en:

a) La Cédula Catastral extendida por el Jefe de Catastro Municipal de Tepeaca, Puebla, de fecha veinte de diciembre del dos mil dieciocho, respecto del predio ubicado en \*\*\*\*\*, Localidad y Municipio de Tepeaca, Puebla; de las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE, \*\*\*\*\* metros, \*\*\*\*\* centímetros, con \*\*\*\*\*; AL SUR, \*\*\*\*\* metros \*\*\*\*\* centímetros, con \*\*\*\*\*; \*\*\*\*\* metros \*\*\*\*\* centímetros, con \*\*\*\*\*; \*\*\*\*\* metros \*\*\*\*\* centímetros, con calle \*\*\*\*\*; AL ORIENTE, \*\*\*\*\* metros \*\*\*\*\* centímetros, con \*\*\*\*\*; y AL PONIENTE, \*\*\*\*\* metros \*\*\*\*\* centímetros, con \*\*\*\*\*.

b) El Certificado de No Inscripción expedido por el Ciudadano Registrador Público de la Propiedad y del Comercio de Tepeaca, Puebla, de fecha siete de enero del dos mil diecinueve, en el que certificó que el predio urbano ubicado en \*\*\*\*\*, Municipio de Tepeaca, Puebla, no se encontró inscrito en dicha oficina.

Documentales que obran en copia simple en autos, dado que las citadas se encuentran reservadas en el secreto del juzgado, y que cuentan con pleno valor probatorio al tenor de lo dispuesto por los artículos 267 fracción II y 335 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado.

**LA TESTIMONIAL** a cargo de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, medio convictivo al que no se le confiere valor probatorio dado que fue desierto en la audiencia de desahogo de pruebas, alegatos y citación para sentencia de fecha nueve de diciembre del dos mil diecinueve.

**LA INSTRUMENTAL PÚBLICA DE ACTUACIONES**, consistente en todas y cada una de las actuaciones judiciales dentro del presente juicio, a las que se les confiere valor probatorio pleno en términos de lo que establecen los artículos 267 fracción VIII y 336 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

**LA PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA.** - Carece de valor, pues no hay presunción legal o humana alegada por los oferentes y este tribunal no aprecia ninguna que emerja de la ley, los hechos narrados o el resultado de las pruebas

aportadas o desahogadas ante el propio juzgado.

**OCTAVO.** En el caso concreto que nos ocupa, tenemos que \*\*\*\* y \*\*\*\*, ocurrió a promover JUICIO DE OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA E INMATRICULACIÓN, en contra de \*\*\*\* y del REGISTRADOR PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL DISTRITO JUDICIAL DE TEPEACA, PUEBLA, respecto del predio ubicado en \*\*\*\*, Localidad y Municipio de Tepeaca, Puebla; de las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE, \*\*\*\* metros, \*\*\*\* centímetros, con \*\*\*\*; AL SUR, \*\*\*\* metros \*\*\*\* centímetros, con \*\*\*\*, \*\*\*\* metros \*\*\*\* centímetros, con \*\*\*\*, \*\*\*\* metros \*\*\*\* centímetros, con \*\*\*\*; AL ORIENTE, \*\*\*\* metros \*\*\*\* centímetros, con \*\*\*\*; y AL PONIENTE, \*\*\*\* metros \*\*\*\* centímetros, con \*\*\*\*.

Inicialmente, cabe destacar que los artículos 1491 y 1493 del Código Civil, en esencia disponen que los contratos por los cuales se transfiera el dominio de los bienes inmuebles deben constar en escritura pública, y que si la voluntad de las partes para celebrar la convención consta fehacientemente, cualquiera de ellas puede exigir que al contrato se le dé la forma legal.

Así mismo, el diverso 181 del Código de Procedimientos Civiles, consigna la acción pro forma, cuando estatuye, en lo conducente: "*Cuando la celebración de un contrato no se haya hecho constar con la formalidad establecida en la Ley, cualquiera de las partes tiene acción para exigir de la otra que se extienda el documento correspondiente...*".

Conforme a los dispositivos arriba indicados, tenemos que para la procedencia de la acción en escrutinio, los elementos a acreditar son:

**a).-** Que los contendientes hayan celebrado el acto jurídico de compraventa, con los requisitos de existencia y validez consagrados por los artículos 1449 fracciones I y II, 1450 fracciones I, II, III y IV, 1920 fracciones I y II, 2121, 2122, 2123 y 2182 del Código Civil para el Estado, en el que se haya establecido el objeto, el precio de éste, y que haya sido satisfecho tal precio.

**b).-** Que dicho acto jurídico sea la fuente de una obligación o derecho.

**c).-** Que tal contrato no se haya celebrado con la formalidad que exige la Ley, esto para que proceda la acción, ya que la Legislación Adjetiva Civil para el Estado, en su artículo 181, concede la acción de otorgamiento a todo interesado o perjudicado por la falta de título; y,

**d).-** Que los actores resulten perjudicados por la falta de título probatorio de su derecho.

En especie, afirman los accionantes \*\*\*\* y \*\*\*\*, que celebraron contrato de compraventa por escrito con la demandada \*\*\*\*, el día veinte de febrero del dos mil diez, respecto del predio ubicado en \*\*\*\*, Localidad y Municipio de Tepeaca, Puebla, de las medidas y colindancias antes señaladas, por la cantidad de \*\*\*\* DE PESOS, CERO CENTAVOS, MONEDA NACIONAL.

Respecto a los elementos constitutivos de la acción, se encuentran fehacientemente demostrados al tenor de las actuaciones judiciales que formulan eficacia probatoria plena, en la que mediante diligencia de fecha veintiséis de marzo del dos mil diecinueve, se tuvo a la demandada \*\*\*\* aceptando que celebró un contrato de compraventa con \*\*\*\* y \*\*\*\*, el día veinte de febrero del dos mil diez, respecto del predio urbano ubicado en \*\*\*\*, Municipio de Tepeaca, Puebla; de las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE, \*\*\*\* metros \*\*\*\* centímetros, con propiedad de \*\*\*\*; AL SUR, en \*\*\*\* tramos: el primer tanto de oriente a poniente en \*\*\*\* metros \*\*\*\* centímetros, con propiedad de \*\*\*\*, el segundo tanto de norte a sur en \*\*\*\* metros \*\*\*\* centímetros, con \*\*\*\*; el tercer tanto de oriente a poniente en \*\*\*\* metros \*\*\*\* centímetros, con \*\*\*\*; AL ORIENTE, \*\*\*\* metros \*\*\*\* centímetros, con \*\*\*\*; y AL PONIENTE, \*\*\*\* metros \*\*\*\* centímetros, con propiedad de \*\*\*\*, en el que pactaron como precio de la operación contractual la cantidad de \*\*\*\* pesos, cero centavos, moneda

nacional, misma que recibió a su entera satisfacción la enajenante; aseveración que le perjudica, dado que los hechos propios y ajenos afirmados por cualquiera de las partes ante la presencia judicial en actuación o en algún escrito, producen pleno valor probatorio en su contra sin necesidad de petición al respecto y contra ellos no se podrá rendir prueba alguna en términos de lo que indica el artículo 325 del Código Procesal Civil. Medio convictivo que resulta suficiente para tener por acreditado el acto jurídico de compraventa celebrado entre los contendientes, en el que se estableció el objeto, el precio, y éste fue cubierto, tan es así que los contratantes convinieron en el otorgamiento de la escritura pública.

En tales condiciones y toda vez que del medio convictivo tasado, se desprende que la venta fue perfecta, en estricto apego a lo previsto por los diversos 1457 y 2122 de la Ley Sustantiva Civil, ya que hubo consentimiento de los que intervinieron en ese acto, cuyo motivo fue lícito, en virtud de que el precio fue satisfecho; y tomando en consideración que es obligación de la enajenante, el otorgar a la adquirente el documento legalmente necesario para acreditar la adquisición del bien objeto del contrato, y que éste debe constar necesariamente en escritura pública, atento a lo previsto por los artículos 2153 fracción III y 2182 del Código Civil del Estado, debe concluirse que la actora probó los hechos constitutivos de su acción, y por ende, es procedente condenar a la demandada \*\*\*\*\*, a otorgar en escritura pública a favor de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, el citado contrato de compraventa en relación al predio urbano ubicado en \*\*\*\*\*, Municipio de Tepeaca, Puebla; de las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE, \*\*\*\*\* metros \*\*\*\*\* centímetros, con propiedad de \*\*\*\*\*; AL SUR, en tramos: el primer tanto de oriente a poniente en \*\*\*\*\* metros \*\*\*\*\* centímetros, con propiedad de \*\*\*\*\*, el segundo tanto de norte a sur en \*\*\*\*\* metros \*\*\*\*\* centímetros, con \*\*\*\*\*; el tercer tanto de oriente a poniente en \*\*\*\*\* metros \*\*\*\*\* centímetros, con \*\*\*\*\*; AL ORIENTE, \*\*\*\*\* metros \*\*\*\*\* centímetros, con \*\*\*\*\*; y AL PONIENTE, \*\*\*\*\* metros \*\*\*\*\* centímetros, con propiedad de \*\*\*\*\*; lo que deberá efectuar dentro del término de TRES DÍAS, siguientes a aquél en que cause ejecutoria éste fallo, de conformidad con lo dispuesto por los numerales 181 y 436 fracción III del Código Procesal de la Materia, y en caso de no hacerlo, lo efectuará el Titular de éste Juzgado, en su rebeldía.

Referente a la inmatriculación que reclaman los demandantes \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, la misma se encuentra acreditada con la Cédula Catastral extendida por el Jefe de Catastro Municipal de Tepeaca, Puebla, de fecha veinte de diciembre del dos mil dieciocho, respecto del predio ubicado en \*\*\*\*\*, Localidad y Municipio de Tepeaca, Puebla; de las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE, \*\*\*\*\* metros, \*\*\*\*\* centímetros, con \*\*\*\*\*; AL SUR, \*\*\*\*\* metros \*\*\*\*\* centímetros, con \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* metros \*\*\*\*\* centímetros, con \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* metros \*\*\*\*\* centímetros, con \*\*\*\*\*; AL ORIENTE, \*\*\*\*\* metros \*\*\*\*\* centímetros, con \*\*\*\*\*; y AL PONIENTE, \*\*\*\*\* metros \*\*\*\*\* centímetros, con \*\*\*\*\*; documental que como ya se dijo merece pleno valor probatorio, puesto que fue extendida por un organismo que tiene como finalidad ordenar la propiedad inmobiliaria ubicada en esta entidad federativa, la que cuenta con el equipo y personal adecuado, en la medida de que es el sistema de información territorial de uso multifinalitario, integrado por registros, tanto gráficos, geométricos, vectoriales y raster, así como numéricos o alfanuméricos, el que contiene datos referentes al inventario de los predios, así como de infraestructura y equipamiento urbano, su entorno y toda aquella susceptible de ser inventariada ubicada en el territorio del Estado; el que se halla vinculado con el Registro Público de la Propiedad, en función de sus respectivas leyes, pues para la expedición de un certificado de que un inmueble no está inscrito en el Registro Público de la Propiedad, el mismo se expide en función a la cédula catastral previamente expedida por el catastro en la que se han actualizado los respectivos datos; esto conforme lo disponen los artículos 2, 3, 7, 20 y 30 de la Ley de Catastro del Estado, así como los diversos 102 y 119 de la Ley del Registro Público de la Propiedad del Estado de Puebla, en correlación con el precepto 113 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad; esta probanza se encuentra administrada con el Certificado de No Inscripción expedido por el Ciudadano Registrador Público de la Propiedad y del Comercio

de Tepeaca, Puebla, de fecha siete de enero del dos mil diecinueve, en el que certificó que el predio urbano ubicado en \*\*\*\*\*, Municipio de Tepeaca, Puebla, no se encontró inscrito en dicha oficina, por ende, atendiendo a que el inmueble carece de antecedentes registrales, es por ello, que con fundamento en lo dispuesto por los artículos 81, 93, 94, 95 y 96 de la Ley del Registro Público de la Propiedad del Estado de Puebla, se declara su inmatriculación en base a las medidas y colindancias proporcionadas en la cédula catastral, abriéndose la partida correspondiente. Lo que podrá hacer en el momento del otorgamiento de la escritura pública ante Fedatario Público.

Finalmente, atendiendo al resultado del fallo y que no existe oposición de la parte demandada, resulta procedente no realizar condena de gastos y costas judiciales originadas con la tramitación del presente negocio, en términos de lo que establece el artículo 427 del Código Procesal Civil.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, conforme lo establecido en los artículos 47, 48 y 50 del Código Adjetivo Civil, es de resolverse y se **RESUELVE**:

**PRIMERO.-** \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, probó su acción de OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA E INMATRICULACIÓN.

**SEGUNDO.-** La demandada \*\*\*\*\* aceptó los hechos formulados por los actores; en tanto que el REGISTRADOR PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL DISTRITO JUDICIAL DE TEPEACA, PUEBLA no compareció a juicio.

**TERCERO.-** Se condena a \*\*\*\*\*, a otorgar el contrato de compraventa en escritura pública, a favor de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, en relación al predio ubicado en \*\*\*\*\*, Localidad y Municipio de Tepeaca, Puebla; de las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE, \*\*\*\*\* metros, \*\*\*\*\* centímetros, con \*\*\*\*\*; AL SUR, en tres tantos, el primer tanto de Oriente a Poniente en \*\*\*\*\* metros \*\*\*\*\* centímetros, con \*\*\*\*\*; el segundo tanto de Norte a Sur en \*\*\*\*\* metros \*\*\*\*\* centímetros, con \*\*\*\*\*; y el tercer tanto de Oriente a Poniente en \*\*\*\*\* metros \*\*\*\*\* centímetros, con \*\*\*\*\*; AL ORIENTE, \*\*\*\*\* metros \*\*\*\*\* centímetros, con \*\*\*\*\*; y AL PONIENTE, \*\*\*\*\* metros \*\*\*\*\* centímetros, con \*\*\*\*\*. Con el apercibimiento que de no hacerlo dentro del lapso de TRES DÍAS, contados a partir de aquél en que cause ejecutoria éste fallo, lo hará el Titular de éste Juzgado en su rebeldía.

**CUARTO.-** Se declara la inmatriculación del predio ubicado en \*\*\*\*\*, Localidad y Municipio de Tepeaca, Puebla; de las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE, \*\*\*\*\* metros, \*\*\*\*\* centímetros, con \*\*\*\*\*; AL SUR, en \*\*\*\*\* tantos, el primer tanto de Oriente a Poniente en \*\*\*\*\* metros \*\*\*\*\* centímetros, con \*\*\*\*\*; el segundo tanto de Norte a Sur en \*\*\*\*\* metros \*\*\*\*\* centímetros, con \*\*\*\*\*; y el tercer tanto de Oriente a Poniente en \*\*\*\*\* metros \*\*\*\*\* centímetros, con \*\*\*\*\*; y AL PONIENTE, \*\*\*\*\* metros \*\*\*\*\* centímetros, con \*\*\*\*\*. Lo que tendrá que hacer el Registrador Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Judicial de Tepeaca, Puebla, abriendo la partida correspondiente, esto una vez que sea otorgada la Escritura Pública ante Fedatario Público.

**QUINTO.-** No se hace condena de gastos y costas judiciales.

**NOTIFÍQUESE A LAS PARTES EN TÉRMINOS DE LEY.**

Así lo Sentencia y firma el Ciudadano Licenciado **FELIPE DE JESÚS VENTURA HERNÁNDEZ**, Juez de lo Civil de éste Distrito Judicial, ante el Ciudadano Licenciado ALEJANDRO ACA ACA, Secretario con quien actúa. DOY FE.