

JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DE LO CIVIL



MEXICALI, BAJA CALIFORNIA, A LOS VEINTICUATRO DIAS DEL MES DE ENERO DE DOS MIL VEINTICINCO.

V I S T O S para dictar **Sentencia Definitiva** los autos del juicio **SUMARIO CIVIL, OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA**, promovido por [REDACTED] en contra de **SUCESION A BIENES DE [REDACTED]**, **Expediente** número **0777/2024-1, y;**

R E S U L T A N D O :

Que mediante escrito presentado en fecha siete de octubre de dos mil veinticuatro, compareció [REDACTED], por su propio derecho, demandando en la Vía **Sumaria Civil** por el **Otorgamiento y Firma de Escritura** a la **Sucesión a Bienes de [REDACTED]** por conducto de sus **Albaceas [REDACTED]**, por las siguientes prestaciones:

a).- Por la elevación a escritura pública y/o protocolización del contrato privado de compra-venta del bien inmueble identificado como [REDACTED] de la [REDACTED], Zona [REDACTED], del poblado de [REDACTED], del municipio de Tecate, Baja California, con una superficie de [REDACTED] metros cuadrados, mismo que forma parte y se encuentra enclavado dentro de un polígono mayor denominado Lote Parcela [REDACTED] Manzana S/M del EJIDO [REDACTED] con superficie [REDACTED] de Has., de fecha 20 de junio de 2014, ante Notario Público que Usted elija.

b).- El pago de los impuestos, derechos y demás gastos que con motivo de la elevación de la escritura se diera lugar, de conformidad con las leyes aplicables, en su caso, de conformidad con el artículo 2137 del Código Civil del Estado.

Su demanda de referencia la hizo consistir en puntos de hechos de su escrito inicial. Ofreció pruebas, citó los preceptos que estimó aplicables, exhibió los documentos fundatorios de su acción y las

copias para el traslado.

Por auto de once de octubre de dos mil veinticuatro, se dio curso a la demanda en la vía y forma propuesta, ordenando emplazar a la demandada Sucesión a Bienes de [REDACTED] por conducto de sus Albaceas [REDACTED] [REDACTED], para que dentro del término de cinco días comparecieran ante esta autoridad a dar contestación a la demanda entablada en contra de su representada, apercibiéndoles que en caso de no hacerlo se les tendría por presuntivamente confesos de los hechos que como propios se les atribuyen en la demanda y se seguiría el juicio en su rebeldía.

Dentro del mismo auto de inicio de fecha once de octubre de dos mil veinticuatro, se tuvo a la parte actora ofreciendo las pruebas que a su derecho estimó pertinentes, las que se tuvieron por admitidas por estar ajustadas a derecho teniendo por desahogadas las que no requieren de diligencia especial para ello, ordenando la preparación de las que así lo ameritan, se señaló hora y fecha para la celebración de la Audiencia de Conciliación, Pruebas, Alegatos y Citación para Sentencia.

Mediante diligencia actuarial de fecha veintiuno de octubre de dos mil veinticuatro, se llevó a cabo el emplazamiento a la Sucesión demandada por conducto de su Albacea Rosalva Monteros Gómez, tal como se desprende de las fojas 143 y 144 de los autos, sin que hubiese comparecido a juicio la Sucesión demandada a Bienes de [REDACTED]; a petición de la parte actora mediante auto de seis de noviembre de dos mil veinticuatro, se le declaró la correspondiente rebeldía, teniéndosele por presuntivamente confesa de los hechos que como propios se le atribuyen en la demanda y que ordenando que las posteriores notificaciones que a su parte recaigan, se le realicen mediante Boletín Judicial del Estado, conforme a las reglas del artículo 623 del Código de Procedimientos Civiles, salvo el caso que otra cosa se disponga.

En la audiencia celebrada el día diecisiete de enero de dos mil veinticinco, se desahogaron las pruebas propuestas y se declaró la apertura del periodo de alegatos, alegado únicamente la parte actora, no así la sucesión demandada, en virtud de que no compareció en su representación albacea alguno a la audiencia indicada y siendo el momento procesal, oportuno en la misma audiencia, se citó a las partes para oír Sentencia Definitiva, la que ha llegado el momento de pronunciar, y;

CONSIDERANDO:

I.- Que atento a lo dispuesto por los artículos 81 y 277 del Código de Procedimientos Civiles:

"Las sentencias deben de ser claras, precisas y congruentes con las demandas y 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 del debate.", Y:

"El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones".

II.- Sin embargo, para estar en aptitud de resolver el fondo del negocio, en los términos señalados en los dispositivos legales pre invocados, es condición imprescindible establecer el cumplimiento de los presupuestos procesales necesarios para estimar que el juicio que nos ocupa tiene existencia jurídica y validez formal, esto es, los requisitos necesarios para que se inicie un procedimiento, o si ya se inició, para que pueda emitirse decisión respecto a la controversia planteada, ello acorde con lo dispuesto en la siguiente Jurisprudencia que se comparte, con número de Registro Digital 2007621, de la Décima Época, pronunciada por la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, al respecto:

DERECHO DE ACCESO A LA IMPARTICIÓN DE JUSTICIA. SU APLICACIÓN RESPECTO DE LOS PRESUPUESTOS PROCESALES QUE RIGEN LA FUNCIÓN JURISDICCIONAL.

Si bien los artículos 1o. y 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como el diverso 25 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, reconocen el derecho de acceso a la impartición de justicia -acceso a

una tutela judicial efectiva-, lo cierto es que tal circunstancia no tiene el alcance de soslayar los presupuestos procesales necesarios para la procedencia de las vías jurisdiccionales que los gobernados tengan a su alcance, pues tal proceder equivaldría a que los Tribunales dejaran de observar los demás principios constitucionales y legales que rigen su función jurisdiccional, provocando con ello un estado de incertidumbre en los destinatarios de esa función, pues se desconocería la forma de proceder de esos órganos, además de trastocarse las condiciones procesales de las partes en el juicio.

Amparo directo en revisión 1131/2012. Anastacio Zaragoza Rojas y otros. 5 de septiembre de 2012. Unanimidad de cuatro votos de los Ministros Luis María Aguilar Morales, José Fernando Franco González Salas, Margarita Beatriz Luna Ramos y Sergio Salvador Aguirre Anguiano. Ausente: Sergio A. Valls Hernández. Ponente: Sergio Salvador Aguirre Anguiano. Secretario: Juan José Ruiz Carreón.

Amparo directo en revisión 4066/2013. José Luis Sánchez Carreón. 22 de enero de 2014. Cinco votos de los Ministros Sergio A. Valls Hernández, Alberto Pérez Dayán, José Fernando Franco González Salas, Margarita Beatriz Luna Ramos y Luis María Aguilar Morales. Ponente: Alberto Pérez Dayán. Secretario: Enrique Sumuano Cancino.

Amparo directo en revisión 1168/2014. Chileros, S. de P.R. de R.L. 14 de mayo de 2014. Unanimidad de cuatro votos de los Ministros Alberto Pérez Dayán, José Fernando Franco González Salas, Margarita Beatriz Luna Ramos y Luis María Aguilar Morales. Ausente: Sergio A. Valls Hernández. Ponente: Alberto Pérez Dayán. Secretario: Jorge Antonio Medina Gaona.

Amparo directo en revisión 1769/2014. María Remedios Díaz Oliva. 13 de agosto de 2014. Unanimidad de cuatro votos de los Ministros Alberto Pérez Dayán, José Fernando Franco González Salas, Margarita Beatriz Luna Ramos y Luis María Aguilar Morales. Ausente: Sergio A. Valls Hernández. Ponente: Luis María Aguilar Morales. Secretario: Aurelio Damián Magaña.

Amparo directo en revisión 2278/2014. TV Azteca, S.A.B. de C.V. 27 de agosto de 2014. Cinco votos de los Ministros Sergio A. Valls Hernández, Alberto Pérez Dayán, José Fernando Franco González Salas, Margarita Beatriz Luna Ramos y Luis María Aguilar Morales; votó con salvedad Margarita Beatriz Luna Ramos. Ponente: Alberto Pérez Dayán. Secretaria: Georgina Laso de la Vega Romero.

Tesis de jurisprudencia 98/2014 (10a.). Aprobada por la Segunda Sala de este Alto Tribunal, en sesión privada del tres de septiembre de dos mil catorce.

Esta tesis se publicó el viernes 10 de octubre de 2014 a las 09:30 horas en el Semanario Judicial de la Federación y, por ende, se considera de aplicación obligatoria a partir del lunes 13 de octubre de 2014, para los efectos previstos en el punto séptimo del Acuerdo General Plenario 19/2013.

Bajo esa tesitura, se procede a examinar **los Presupuestos Procesales Previos al Proceso:** En principio por cuanto a los sujetos del proceso, cabe asentar que este Juzgador es competente para conocer el presente negocio, así como para decidir el mérito del mismo de conformidad con los artículos 57 y 59 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California; los artículos 144, 145, 153, 157 fracción III del Código de Procedimientos Civiles del Estado y 1, 2, y 73 fracción III de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Baja California; y por lo que respecta a las partes contendientes, quedó justificada su legitimación en la causa; por lo que respecta al objeto del proceso, se estiman satisfechos los requisitos tanto de

existencia como de validez.

Los Presupuestos Procesales Previos a la Sentencia: Se actualizaron debidamente, cuenta habida que la *relación jurídico procesal* quedó correctamente constituida a través de la vinculación de las partes con éste Órgano Jurisdiccional, en virtud de la demanda, el emplazamiento y la rebeldía en que incurrió la demandada Sucesión Intestamentaria a Bienes de [REDACTED]; y que la vía procesal seleccionada por las partes fue la idónea, ello en los términos de la fracción IV del artículo 424 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

III.- Consiguientemente, sujetándose este juzgador al principio de congruencia, que ordena que las resoluciones judiciales deben dictarse, en concordancia con lo reclamado en la demanda y contestación, es decir sin introducir elementos ajenos a la Litis (alguna prestación no reclamada, o una condena no solicitada) o bien cuando se aborda el estudio de cuestiones planteadas en la demanda, o en la contestación de ella, pero sin perjuicio de la facultad de este órgano jurisdiccional de declarar el derecho, aplicando las normas legales que sean procedentes, tomando en cuenta la naturaleza y las particularidades de la acción y del caso concreto, se estima pertinente, primeramente determinar, si en el juicio que nos ocupa, la parte actora justificó los elementos constitutivos de la acción deducida, no obstante la rebeldía decretada a la parte demandada.

Al respecto resulta aplicable la Jurisprudencia en Materia Civil de la Novena Época, emitida por el SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO, con número de registro digital 168546. Misma que a la letra reza:

SENTENCIAS. SU CONGRUENCIA. *Es requisito de toda sentencia la congruencia entre los considerandos y los puntos resolutivos, en tanto que ésta constituye una unidad y los razonamientos contenidos en los primeros son elementos fundamentales para determinar el alcance preciso de la decisión, pues es en ellos en donde el juzgador hace los razonamientos adecuados para llegar a una determinación, la cual debe ser clara y fundada, características que dejan de cumplirse cuando existe entre ellos una incompatibilidad en su sentido o son*

incongruentes con las consideraciones expresadas en la sentencia, pues si existe incompatibilidad entre el contenido de los puntos resolutive de la sentencia se provoca incertidumbre respecto a su sentido y alcances

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO

Amparo en revisión 127/89. Rafael Teyssier Flores y otro. 23 de mayo de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: José Galván Rojas. Secretario: Armando Cortés Galván

Amparo directo 539/91. Alfonso Hernández Valdez. 7 de enero de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: José Galván Rojas. Secretario: Armando Cortés Galván

Amparo en revisión 520/2000. Asesoría y Servicios Ecológicos de Puebla, S.A. de C.V. 18 de enero de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Ma. Elisa Tejada Hernández. Secretario: Enrique Baigts Muñoz.

Amparo en revisión 387/2001. Heriberto Romero Sánchez y otro. 8 de noviembre de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Armando Pallares Valdez. Secretario: Eduardo Iván Ortiz Gorbea.

Amparo en revisión 395/2007. 25 de julio de 2008. Unanimidad de votos. Ponente: Ma. Elisa Tejada Hernández. Secretario: Crispín Sánchez Zepeda.

IV.- ESTUDIO DE LA ACCION PROFORMA.- El artículo 24 del Enjuiciamiento Civil dispone que el perjudicado por falta de título legal tiene acción para exigir que el obligado le extienda el documento correspondiente.

A su vez, de acuerdo al artículo 1720 del Código Civil del Estado, cuando la Ley exija determinada forma para un contrato, mientras éste no revista esa forma no será válido, pero si la voluntad de las partes para celebrarlo consta de manera fehaciente, cualquiera de ellas puede exigir que se dé al contrato la forma legal.

De tales preceptos se desprende que los elementos constitutivos de la acción que nos ocupa son los siguientes:

1.- La existencia del contrato informal cuyo otorgamiento y elevación a escritura pública se exige;

2.- Que el precio pactado en dicho contrato se encuentre cubierto o en su caso se haya exhibido el saldo del precio adeudado con la demanda;

3.- Que el vendedor del inmueble que se precisa en dicho contrato sea el propietario del mismo.

Al respecto se cita como aplicable la siguiente Contradicción de Tesis, que a la letra establece:

ACCIÓN PROFORMA. PARA SU PROCEDENCIA DEBE ACREDITARSE LA REALIZACIÓN DE UN CONTRATO CON TODOS LOS REQUISITOS EXIGIDOS POR LA LEY (COMPRAVENTA).

La acción proforma procede cuando la ley exija determinada forma para un contrato y ésta no se hubiere realizado; de manera que como requisito de procedencia de la acción está acreditar la voluntad de las partes para celebrarlo lo cual debe constar de manera fehaciente, para que cualquiera de ellas pueda exigir que se dé al contrato la forma requerida por la ley, como pudiera ser que el obligado extienda la escritura correspondiente del acto jurídico realizado de modo informal. Así, en tratándose del contrato de compraventa, para que proceda dicha acción debe acreditarse por parte interesada en forma fehaciente, para que se produzca el otorgamiento en escritura pública, la existencia de los elementos constitutivos de la compraventa, entre otros, que el precio pactado sea cierto y en dinero; pues de no ser así, quedaría improbadado el cumplimiento de tal elemento constitutivo y, consecuentemente, que exista convención que pudiera elevarse a escritura pública.

TRIBUNAL COLEGIADO DEL DÉCIMO SÉPTIMO CIRCUITO.XVII.26

Amparo directo 112/2007. Ramiro Ríos González y otro. 29 de marzo de 2007. Unanimidad de votos. Ponente: Jesús de Ávila Huerta. Secretario: Héctor Manuel Flores Lara.

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época. Tomo XXVI, Julio de 2007. Pág. 2446. **Tesis Aislada.**

ACCIÓN PRO FORMA. LA EXHIBICIÓN DEL PRECIO ADEUDADO ES UN REQUISITO DE PROCEDENCIA DE ÉSTA. *Para la procedencia de la acción pro forma es necesario que el actor exhiba concomitantemente con la demanda el saldo del precio adeudado. Una compraventa es un contrato sinalagmático cuyas obligaciones son recíprocas e interdependientes, por lo que si una de las partes no cumple con la obligación a su cargo, la otra deberá cumplir para exigirle judicialmente el cumplimiento. Por ello, para la procedencia de la acción pro forma es requisito que la actora consigne el saldo del precio adeudado, ya que de otra suerte no podría comprobar que ella sí cumplió; sería totalmente injusto que la parte que no se ha avenido al cumplimiento de sus obligaciones exigiera de la otra la ejecución de sus compromisos, máxime si se convino que el saldo del precio se pagaría al momento de escriturar.*

1a./J. 14/2000Contradicción de tesis 82/96.-

Entre las sustentadas por el Segundo y Primer Tribunales Colegiados, ambos en Materia Civil del Tercer Circuito y el Quinto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito.-14 de junio de 2000.-Cinco votos.-Ponente: José de Jesús Gudiño Pelayo.-Secretaria: Andrea Nava Fernández del Campo.

Tesis de jurisprudencia 14/2000.-Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de veintisiete de septiembre de dos mil, por unanimidad de cinco votos de los señores Ministros: presidente José de Jesús Gudiño Pelayo, Juventino V. Castro y Castro, Humberto Román Palacios, Juan N. Silva Meza y Olga Sánchez Cordero de García Villegas.

Instancia: Primera Sala. **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época. Tomo XII, Noviembre de 2000. Pág. 11. **Tesis de Jurisprudencia.**

V.- Una vez analizadas las constancias que integran el sumario, se advierte que la parte actora **justificó todos los elementos de la acción proforma ejercitada**, como a continuación se verá:

El primer elemento de la acción quedó plenamente justificado en autos, esto es, la relación contractual del contrato de compraventa existente entre la parte actora y la parte demandada, misma que

quedó acreditada en juicio con el documento privado que se acompañó con la demanda, visible a fojas 7 a 10 donde se advierte el acuerdo de voluntades de obligarse en los términos que los contratantes ahí refirieron, el cual al no haber sido objetado en cuanto a su contenido o continente, este juzgador le concede pleno valor probatorio en los términos de los artículos 329, 335 y 408 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

El contrato de compraventa fue celebrado respecto del bien inmueble identificado como: [REDACTED], de la [REDACTED], Zona [REDACTED] del Poblado [REDACTED] del Municipio de Tecate, Baja California, con una superficie de [REDACTED] metros cuadrados, mismo que se encuentra dentro de un Polígono mayor denominado Lote Parcela [REDACTED] Manzana S/M del Ejido [REDACTED] con superficie de [REDACTED] Hectáreas, con las medidas y colindancias siguientes:

AL NORTE: [REDACTED] METROS CON [REDACTED];
AL SUR: [REDACTED] METROS CON CALLE [REDACTED];
AL ESTE: [REDACTED] METROS CON [REDACTED], Y;
AL OESTE: [REDACTED] METROS CON CALLE [REDACTED].

El inmueble se encuentra inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de Tecate, Baja California, con **Folio Real [REDACTED], inscrito bajo Título de Propiedad, Partida [REDACTED] de Sección Civil de fecha 22 de julio de 2009 a nombre de [REDACTED];** cuestión que se afirma al reproducirse la presunción legal contenida en los artículos 261 y 266 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, esto es, en virtud de que la pasivo procesal no produjo contestación a la demanda instaurada en su contra, es decir, se le tienen por admitidos al enjuiciado el hecho respecto del cual guardó silencio; por ende se reproduce la presunción legal a que refieren los artículos 261 y 266 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, que a la letra rezan respectivamente.

"Artículo 261.- El demandado formulará la contestación refiriéndose a las peticiones y a cada uno de los hechos aducidos por el actor en la demanda; confirmándolos o negándolos y expresando los que ignore por no ser hechos

propios. Cuando el demandado aduzca hechos incompatibles con los referidos por el actor en la demanda, se tendrá como negativa de estos últimos. **El silencio y las evasivas harán que se tengan por admitidos los hechos sobre los que no se suscitó controversia.** El demandado podrá exponer lo que le convenga respecto a los puntos de hecho y de derecho contenidos en la demanda.

Las excepciones que tenga, cualquiera que sea su naturaleza, se harán valer simultáneamente en la contestación y nunca después, a menos que fueren supervinientes.

En la misma contestación el demandado puede hacer valer la compensación y la reconvencción.

Si se opusiere como única excepción la de cosa juzgada, a petición del demandado se podrá continuar y decidir el pleito sumariamente.

Artículo 266.- En el escrito de contestación el demandado deberá referirse a cada uno de los hechos aducidos por el actor, confesándolos o negándolos y expresando los que ignore por no ser propios. **El silencio y las evasivas harán que se tengan por confesados o admitidos los hechos sobre los que no se suscite controversia,** salvo lo previsto en la parte final del artículo 267 para los casos en que se afectan las relaciones familiares o el estado civil de las personas."

Por lo que dicho silencio del enjuiciado, al no haber contestado los hechos litigiosos del escrito de demanda, se puede identificar como un acto jurídico procesal omisivo y visto que los artículos citados determinan sus consecuencias -por ese silencio- fijándole consecuencias a la inactividad de los interesados, por lo que constriñen al suscrito juzgador a estimar admitido el hecho o hechos respecto de los cuales guardó silencio la parte a quien perjudique la afirmación vertida por la parte actora, máxime que se trata de hechos propios, no obstante que se le enteró formalmente para contradecirlo, es por los que con fundamento en los artículos 261, 266 y 415 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se tienen por confesados y admitidos los hechos sobre los que no se suscitó controversia alguna.

Sirve de sustento a lo anterior, la siguiente ejecutoria que a la letra dice.

SILENCIO QUE SE GUARDA EN RELACIÓN CON HECHOS QUE PERJUDICAN. PARA IDENTIFICARSE COMO UN ACTO JURÍDICO PROCESAL OMISIVO, SE REQUIERE QUE ASÍ LO DISPONGA LA LEY.

El silencio humano que se guarda en relación con hechos que perjudican fuera de juicio es inexpresivo cuando surge aisladamente, porque por sí solo no forma un consentimiento tácito, pues éste engendra una manifestación de voluntad y aquél no manifiesta nada; sin embargo, existen ocasiones en que la inacción del sujeto se efectúa de tal manera que parece que el que guarda silencio acepta la proposición que se le hace; esto se configura cuando el consentimiento resulta de hechos que acompañan al silencio y que le dan una significación que no

tiene por sí mismo. En el contexto de la actividad jurisdiccional, el silencio es elocuente y puede generar consecuencias que gravitan, de un modo diverso, sobre las afirmaciones de los hechos formulados por el adversario, a las que se contraponga, en virtud que dentro de la dinámica jurisdiccional de la justicia la inexpresividad es casi siempre imposible, porque el proceso constituye una unidad sistematizadora, además correlacionada, que se regula y organiza sobre la base del conocimiento pleno de la actividad que antecede, lo que, al excluir la idea de ignorancia, como sinónimo de información recibida, posibilita establecer una relación constante, así como necesaria entre el momento de ese silencio, con las etapas procesales que le preceden y que están destinadas a recibirlo; empero, dicho silencio, para poderlo identificar como un acto jurídico procesal omisivo, requiere que una norma lo establezca como tal y determine sus consecuencias para el orden jurídico; es decir, la ley debe asignar una interpretación a la omisión, fijándole consecuencias a la inactividad del interesado, que constriñen al juzgador a estimar admitido el hecho respecto del cual guardó silencio la parte a quien perjudique la afirmación vertida por su contrario, no obstante que se le enteró formalmente para contradecirlo. Sin embargo, dichos efectos no se desprenden como consecuencia necesaria ante el silencio de la parte condenada en la planilla de liquidación que presentó la parte a cuyo favor se pronunció la sentencia, de conformidad al artículo 1348 del Código de Comercio, en cuanto dispone que se le dé vista con la liquidación propuesta, por el término de tres días, y si nada expusiere, se decretará la ejecución por la cantidad que importe la liquidación. En efecto, no se puede arribar a la conclusión de que si el condenado guarda silencio respecto de la planilla que exhibió la parte que obtuvo, sufra como consecuencia jurídica la necesaria aprobación en sus términos, porque ese apartado del precepto permite varias interpretaciones, como sería también, la de aprobar la liquidación por la suma que arroje, ajustada a las partidas debidamente aprobadas y justificadas, de tal suerte que, si la disposición en relación con el aspecto que se examina es ambigua, entonces opera el principio general de derecho que reza: "donde la ley no distingue, al juzgador no le es dable distinguir". 1a./J. 36/97

Contradicción de tesis 81/96. Entre las sustentadas por el Primer Tribunal Colegiado del Décimo Tercer Circuito y el Tribunal Colegiado del Vigésimo Circuito. 13 de agosto de 1997. Mayoría de tres votos. Disidentes: Juventino V. Castro y Castro y José de Jesús Gudiño Pelayo. Ponente: Juan N. Silva Meza. Secretario: Jorge H. Benítez Pimienta.

Tesis de jurisprudencia 36/97. Aprobada por la Primera Sala de este alto tribunal, en sesión de diecisiete de septiembre de mil novecientos noventa y siete, por unanimidad de cuatro votos de los Ministros presidente Juventino V. Castro y Castro, Humberto Román Palacios, Juan N. Silva Meza y Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Ausente: José de Jesús Gudiño Pelayo, previo aviso a la Presidencia.

Instancia: Primera Sala. **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época. Tomo VI, Noviembre de 1997. Pág. 147. **Tesis de Jurisprudencia**

Dicho lo anterior, es que tal confesión ficta administrada con el contrato base de la acción, antes valorado hace prueba plena a efecto de justificar el primer elemento de la acción proforma deducida.

Se concluye lo anterior, pues la compraventa se trata de un acto traslativo de dominio, ello en los términos del artículo 2122 del Código Civil del Estado, instrumento que, como se dijo en líneas precedentes,

al provenir de las partes y no haber sido tampoco objetado o impugnado en su autenticidad por ellas, adquiere convicción plena en los términos a que refieren los artículos 330 y 408 del Código de Procedimientos Civiles del Estado; aunado a que existe la confesión ficta producida por la falta de contestación a la demanda y por no comparecer al desahogo de la prueba confesional a cargo de la parte demandada, en la que se les declaró confesos de las posiciones que fueron calificadas de legales del pliego que las contiene en audiencia pública, y por ello resulta de valor probatorio pleno de acuerdo al artículo 415 de la Ley Adjetiva Civil vigente en la Entidad, artículos que tienen relación con los diversos 261 y 266 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, toda vez que existe una presunción legal a favor de la parte actora, al tener por admitidos hechos propios de los pasivos procesales, esto es, **que se celebró el acto jurídico de compraventa base de la acción**, en los términos y plazo convenidos en el mismo, pues no existe prueba en contrario en autos, que desvirtuó tal presunción legal.

Sirven de sustento a lo anterior las siguientes ejecutorias de Jurisprudencia que a la letra dicen:

CONFESIÓN FICTA, PRUEBA DE LA REQUISITOS PARA SU VALORACIÓN (LEGISLACIÓN CIVIL DE LOS ESTADOS DE MÉXICO, PUEBLA Y JALISCO).

De conformidad con diversas disposiciones de los Códigos de Procedimientos Civiles del Estado de Puebla y Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México (y que estuvieron vigentes hasta diciembre de dos mil cuatro y julio de dos mil dos, respectivamente), y de Jalisco (vigente) la prueba de la confesión ficta, produce presunción legal cuando no exista prueba en contrario y en este caso se le debe conceder pleno valor probatorio, para que adquiera dicho carácter, ya que su valoración en esta precisa hipótesis no queda al libre arbitrio del juzgador, porque se trata de una prueba tasada o legal; sin que esto implique que si se ofrecen o se llegaren a ofrecer otras pruebas, éstas puedan ser apreciadas por el juzgador para desvirtuar dicho medio de convicción, ya que en ese supuesto la propia ley le otorga el carácter de una presunción.

juris tantum.1a./J. 93/2006 Contradicción de tesis 76/2006-PS. Entre las sustentadas por el Séptimo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito; Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Segundo Circuito; Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito; Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Segundo Circuito; Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito; Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito (antes sólo Primero del Sexto Circuito); Quinto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito; Quinto Tribunal Colegiado en Materia de Trabajo del Primer Circuito y Sexto Tribunal Colegiado en Materia de Trabajo del Primer Circuito. 8 de

noviembre de 2006. Cinco votos. Ponente: Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Secretario: Carlos Mena Adame.

Tesis de jurisprudencia 93/2006. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha ocho de noviembre de dos mil seis.

Instancia: Primera Sala. **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época. Tomo XXV, febrero de 2007. Pág. 126. **Tesis de Jurisprudencia.**

CONFESIÓN FICTA. SU EFICACIA EN MATERIA CIVIL. No puede aceptarse que la confesión ficta carece de eficacia, cuando al contestar la demanda la misma parte a quien se declara confesa ha negado expresamente los hechos materia de la confesión. El hecho de negar la demanda produce como efecto jurídico arrojar sobre el actor la carga de la prueba de todos los elementos de su acción, y entre las pruebas admitidas por la ley se encuentra la confesión ficta, cuya eficacia no puede desconocerse por la circunstancia de que la demanda haya sido negada expresamente. Cuando no comparece sin justa causa la persona que haya de absolver posiciones incurre en violación del deber de contestar el interrogatorio formulado por su adversario, y ello no puede interpretarse salvo prueba en contrario, sino como admisión de los hechos que son legalmente objeto del interrogatorio; el no comparecer viene a probar que carece de valor para presentarse a admitir un hecho y un pretexto para no reconocer una verdad que redundaría en su perjuicio; en efecto, el silencio del interrogado se atribuye a la conciencia de no poder negar un hecho ante la presencia judicial y bajo protesta de decir verdad, pues según se ha afirmado la confesión es un fenómeno contrario a la naturaleza del hombre, siempre presto a huir de lo que puede dañarle. Como la parte demandada en el momento de negar la demanda no se enfrenta al dilema de mentir o aceptar la verdad ante el Juez bajo protesta, sino sólo persigue el propósito de obligar a su contrario a que pruebe sus aseveraciones, tal negativa no puede constituir ninguna presunción contraria a los hechos admitidos como ciertos por virtud de la confesión ficta. P

RIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.VI. 1o. C. J/22 Amparo directo 138/95. Enedina Martínez viuda de Gutiérrez. 23 de marzo de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: Eric Roberto Santos Partido. Secretario: Martín Amador Ibarra. Amparo directo 1/2005. Enrique Elizalde de la Vega. 3 de febrero de 2005. Unanimidad de votos. Ponente: Eric Roberto Santos Partido. Secretario: José Daniel Nogueira Ruíz.

Amparo directo 14/2005. María del Rosario Rubí y Reynoso. 17 de febrero de 2005. Unanimidad de votos. Ponente: Eric Roberto Santos Partido. Secretario: José Daniel Nogueira Ruíz.

Amparo directo 111/2005. Franco Severiano Coito. 24 de mayo de 2005. Unanimidad de votos. Ponente: Eric Roberto Santos Partido. Secretario: José Daniel Nogueira Ruíz.

Amparo directo 248/2005. Leovigildo Jiménez Padilla. 26 de octubre de 2005. Unanimidad de votos. Ponente: Eric Roberto Santos Partido. Secretario: José Ignacio Valle Oropeza.

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época. Tomo XXIII, enero de 2006. Pág. 2180. **Tesis de Jurisprudencia.**

Asimismo respecto del segundo elemento, consistente en que el precio pactado en el contrato se encuentre cubierto o, en su caso, se haya exhibido el saldo del mismo con la demanda, del acto

jurídico de que se trata se deduce que se fijó como precio la cantidad de \$ [REDACTED] ([REDACTED] PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL); que fue entregada en una sola exhibición a la señora [REDACTED] [REDACTED], en vida hoy Sucesión Intestamentaria a Bienes de [REDACTED] parte demandada, al momento de firmar el contrato de compraventa y tal como se advierte de dicho contrato obrante a fojas 7 a 10 de actuaciones, en específico en su cláusula SEGUNDA, la parte actora liquidó en tal acto, dicha cantidad adeudada respecto a la compraventa del inmueble que nos ocupa, instrumental que al no haber sido objetada por la parte demandada se le concede valor y eficacia probatoria plena, con fundamento en los artículos 330 y 408 de la Ley Adjetiva Civil vigente en el Estado, con lo cual se tiene por acreditado que la demandante ha cubierto en su totalidad el precio pactado en el contrato cuya elevación a escritura pública se reclama, aunado a la confesión ficta producida por la parte demandada, misma que valor probatorio pleno a que se refieren los artículos 400 y 402 del Enjuiciamiento Civil.

Para tales efectos también, en audiencia pública de fecha diecisiete de enero de dos mil veinticinco, se desahogó la Prueba de Ratificación de Contenido y Firma a cargo de la sucesión demandada, por conducto de quien le represente, respecto del contrato de compraventa celebrado en fecha veinte de junio de dos mil catorce, relativo al inmueble identificado como [REDACTED] de la [REDACTED] de la Zona [REDACTED] del Poblado de [REDACTED], con superficie de [REDACTED] metros cuadrados, mismo que forma parte y se encuentra enclavado dentro de un polígono mayor denominado Lote Parcela [REDACTED] Manzana S/M del Ejido [REDACTED], con superficie de [REDACTED] Has., audiencia en la que dada la incomparecencia en forma injustificada de la Albacea de la sucesión demandada, se tuvo por reconocido en su contenido y firma el contrato descrito en líneas precedentes, con fundamento en el artículo 333 del Código de Procedimientos Civiles en vigor.

VI.- En relación al tercer elemento de la acción, consistente en

que la parte vendedora del inmueble que se precisa en dicho contrato sea la propietaria del mismo, la parte actora exhibió con su demanda, certificado de inscripción expedido por el Registrador de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de Tecate, Baja California, en donde consta que se encuentra inscrito en dicha oficina registradora a nombre de la demandada [REDACTED] el bien inmueble identificado como Lote Parcela [REDACTED] Manzana S/M del Ejido [REDACTED] [REDACTED] del Municipio de Tecate, Baja California, con superficie de [REDACTED] hectáreas, con Clave Catastral [REDACTED], Folio Real [REDACTED], inscrito bajo Título de Propiedad Partida [REDACTED] de Sección civil de fecha 22 de julio de 2009.

El inmueble se encuentra inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de Tecate, Baja California y en donde consta que el inmueble objeto del contrato de compraventa cuya elevación a escritura pública se exige es propiedad de la demandada, así, con esos instrumentos quedó probado -por un lado- que el bien materia del juicio, se encuentra inscrito a nombre de la demandada [REDACTED] en la Oficina Registradora de aquella entidad y -por el otro- que el bien a materia del contrato de la acción de proforma usucapir tiene la superficie, medidas y colindancias a que se refiere la actora en su ocurso en mención; por ello con fundamento en el artículo 322 y 405 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, el suscrito le concede a tal instrumento público pleno valor probatorio a efecto de justificar el elemento en cuestión.

VII.- Con ese material probatorio que ha quedado analizado, este Tribunal considera que se encuentran demostrados los elementos constitutivos de la acción ejercitada en juicio y hechos en que se fundan; de tal manera que al haberse probado la existencia y celebración del contrato informal cuyo otorgamiento y elevación a escritura pública se exige, y que el vendedor del inmueble que se precisa en dicho contrato es quien aparece como propietaria en la oficina registradora correspondiente, debe decretarse la procedencia de la acción ejercitada, condenando a la demandada al otorgamiento

en escritura pública del contrato de compraventa base de la acción, debiéndosele conceder el término de cinco días para que otorgue ante el fedatario público la escritura respectiva, y en caso de que no lo haga la otorgará el Suscrito en su rebeldía de conformidad con los artículos 492 y 503-III del Enjuiciamiento Civil.

VIII.- COSTAS.- Debiéndose condenar a la parte demandada al pago de gastos y costas a favor de la parte actora, con fundamento en el artículo 141 fracción I del Código Adjetivo Civil, ya que este fallo versa sobre acciones de condena y les es adverso, las que se deberán cuantificar en ejecución de sentencia.

Por lo antes expuesto y fundado, con apoyo además en los Artículos 1, 2, 47, 79, 81, 144, 145, 256, 277, 424 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles en vigor, es de resolverse, y se;

RESUELVE:

PRIMERO.- La parte actora [REDACTED], demostró los hechos constitutivos de su acción y la parte demandada **SUCESION A BIENES DE [REDACTED]**, no compareció a contestar la demanda.

SEGUNDO.- Se condena a **SUCESION A BIENES DE [REDACTED]** a otorgar a favor de [REDACTED], en Escritura Pública el Contrato Privado de Compraventa que celebraron el veinte de junio de dos mil catorce, respecto del inmueble identificado como:

[REDACTED], de la [REDACTED], Zona [REDACTED] del Poblado [REDACTED] del Municipio de Tecate, Baja California, con una superficie de [REDACTED] metros cuadrados, mismo que se encuentra dentro de un Polígono mayor denominado Lote Parcela [REDACTED] Manzana S/M del Ejido [REDACTED] con superficie de [REDACTED] Hectáreas, con las medidas y colindancias

siguientes:

AL NORTE: [REDACTED] METROS CON [REDACTED];
AL SUR: [REDACTED] METROS CON CALLE [REDACTED];
AL ESTE: [REDACTED] METROS CON [REDACTED], Y;
AL OESTE: [REDACTED] METROS CON CALLE [REDACTED].

TERCERO.- Se concede a la demandada **SUCESION A BIENES DE [REDACTED]**, el término de **cinco días** para que cumpla voluntariamente con el contenido de esta Sentencia, computados a partir del día siguiente al en que la misma cause ejecutoria y en caso de no hacerlo este Juzgado la otorgará en su rebeldía.

CUARTO.- Se condena a la demandada **SUCESION A BIENES DE [REDACTED]**, al pago de gastos y costas que deberán ser cuantificadas en ejecución de sentencia.

QUINTO.- Hágase la devolución de los documentos exhibidos a la parte actora, previa copia certificada que de los mismos se deje en autos y constancia de recibido, así como las anotaciones correspondientes en el Libro de Gobierno y en su oportunidad, archívese el presente asunto como totalmente concluido.

SEXTO.- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE y a la parte demandada **SUCESION A BIENES DE [REDACTED]**, por medio Boletín Judicial del Estado de conformidad con lo establecido en los Artículos 112 y 623 del Código de Procedimientos Civiles, en virtud de haberseles declarado la correspondiente rebeldía.

Así lo resolvió definitivamente y firma electrónicamente el C. Juez Cuarto de lo Civil, **Licenciado HERMAN CRUZ ALVAREZ VILLARELLO**, ante su Secretario de Acuerdos, **Licenciado EVERARDO BASILIO RIOS**, que autoriza y da fe, con fundamento en los artículos 1 fracción I, III, 2, 3 fracción I, II, XIX, XX, XXV, XXX, 4 fracción I, II, 11, 12, 13, del Reglamento para el Uso del Expediente Electrónico y la Firma Electrónica Certificada del Poder Judicial del Estado de Baja California.

Exp. No. 0777/2024-1 SUM. CIV. OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA.

SENTENCIA DEFINITIVA.

-ACTUARIO OFICIO.

-DEVOLUCION DE DOCUMENTOS (En 3ra. Secretaría)

-ANOTACIONES LIBRO DE GOBIERNO, ASUNTO CONCLUIDO, REMITIR AL ARCHIVO JUDICIAL (Personal del Archivo.)

HCAV/EBR/Cande

