

## JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DE LO CIVIL TECATE, BAJA CALIFORNIA.

TECATE, BAJA CALIFORNIA, A TRECE DE ENERO DE DOS MIL  
VEINTICINCO

**V I S T O S;** Para dictar **SENTENCIA DEFINITIVA**, en los autos del **EXPEDIENTE NÚMERO** [REDACTED], relativo al Juicio **SUMARIO CIVIL -ACCIÓN PROFORMA-** promovido [REDACTED] en contra de [REDACTED] también conocida como [REDACTED] [REDACTED], y;

### RESULTANDOS:

1.- Que por escrito de fecha diecisiete de julio de dos mil veinticuatro, compareció en este Juzgado [REDACTED], demandando en la vía **SUMARIA CIVIL** la **ACCIÓN PROFORMA** a [REDACTED] también conocida como [REDACTED] [REDACTED], por las siguientes prestaciones:

*"...A).- La elevación a escritura pública respecto del contrato de compraventa celebrado con la demandada, [REDACTED], también conocida como [REDACTED] el día el día 9 de junio del 2021, en relación al inmueble identificado como: [REDACTED], el cual se desprende del polígono mayor identificado como: "[REDACTED]" con superficie de [REDACTED].*

*B).- Que como Consecuencia de la declaración anterior ordene su Señoría al C. Registrador Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad Municipal de Tecate, B. C., la cancelación parcial de la inscripción que aparece bajo la [REDACTED] en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio en Tecate, asientos registrales obrantes en ya citada oficina, a nombre de [REDACTED] [REDACTED], y como consecuencia de ello, la nueva inscripción que a mi favor se realice de la adquisición, sección civil correspondiente, a virtud de la sentencia definitiva que en su momento procesal oportuno dicte su señoría, del predio materia objeto de la presente demanda.*

*C).- El pago de gastos y costas que se originen por el presente juicio..."*

Manifestó como hechos los contenidos en el mismo, ofreciendo las pruebas de su intención, que fundó en los preceptos legales que estimó aplicables para terminar formulando las peticiones de estilo.

**2.-** Admitida la demanda y las pruebas en la vía y forma propuestas, por auto de fecha dieciocho de julio de dos mil veinticuatro, fojas 59-61, se decretó el emplazamiento a juicio a la demandada para que dentro del término de cinco días contestara la demanda entablada en su contra, asimismo se señaló fecha para el desahogo de la audiencia de conciliación, pruebas, alegatos y citación para sentencia; cuestión que se cumplimentó tal como se advierte del razonamiento actuarial visible a foja 67, y toda vez que no produjo contestación a la demanda interpuesta en su contra dentro del término concedido, mediante acuerdo de fecha veintinueve de agosto de dos mil veinticuatro (fojas 69-70) se le decretó la correspondiente rebeldía que se hizo valer con sus consecuencias legales; seguido el juicio en sus trámites, tuvo verificativo la audiencia de ley, en fecha nueve de octubre del año dos mil veinticuatro (foja 77), en la cual no habiendo más pruebas por desahogar se pasó a la etapa de alegatos, alegando únicamente la parte actora por conducto de su abogado procurador lo que a su derecho convino, no así los demandados en virtud de su incomparecencia, y siendo el momento procesal oportuno, se ordenó traer los autos a la vista de la suscrita Juez a fin de emitir la sentencia correspondiente; sin embargo, mediante acuerdo de fecha veintiuno de octubre de dos mil veinticuatro (fojas 78-79), se dejó sin efecto la citación referida, decretándose diligencias para mejor proveer, y una vez subsanada la prevención impuesta, mediante auto que antecede se citó a las partes para oír Sentencia Definitiva,

misma que hoy se dicta bajo los siguientes:

### CONSIDERANDOS:

I.- Los artículos **81 y 277** del Código de Procedimientos Civiles del Estado, en lo conducente ordenan: "...las sentencias deben ser claras, precisas y congruentes con las demandas, contestaciones y demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito..."; "...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 preinvocados, 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 tesis de la Novena Época, emitida por el **CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO**, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, en el tomo: XI, Marzo del 2000, Tesis: 1.4º.C.33C. Página: 977. Cuyo tenor literal estatuye:

**COSA JUZGADA. SENTENCIAS DE FONDO Y SENTENCIAS QUE DEJAN A SALVO DERECHOS.** *Cuando en una sentencia emitida en un juicio no se resuelve el fondo de la litis planteada, sino que expresamente se dejan a salvo los derechos del actor para que los haga valer en la forma que estime pertinente, no existe cosa juzgada. Sin embargo, puede suceder que en los puntos resolutive de la sentencia no se haga pronunciamiento expreso en cuanto a esa salvedad, y aún más, que se declare improcedente la acción, por lo que aparentemente habría cosa juzgada. En esas circunstancias, para saber si existe o no esa figura jurídica, es necesario analizar las consideraciones de esa resolución. Si el Juez de origen, al analizar los presupuestos procesales de ese litigio, encontró que alguno no estaba satisfecho, estaba impedido para estudiar la cuestión*

sometida a su consideración, ya que tales presupuestos constituyen requisitos necesarios para que se inicie un procedimiento, o si ya se inició, para que pueda emitirse decisión respecto a la controversia planteada. Tales presupuestos son, entre otros, la competencia del Juez, la capacidad jurídica y procesal de las partes y su adecuada representación, cuando actúan por conducto de otra persona, la procedencia de la vía, presupuestos considerados en el artículo 35, fracciones I, IV y VII del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. También son presupuestos procesales el debido emplazamiento a juicio del demandado, y la correcta integración de la relación jurídica procesal, cuando existe pluralidad de partes y entre ellas se da el litisconsorcio necesario. Hay acciones en que se exigen requisitos de procedibilidad especiales, como son, en las cambiarias, el título de crédito; en las ejecutivas, el documento ejecutivo; en un sucesorio, el acta de defunción, etcétera. Por tanto, la ausencia de cualquiera de estos presupuestos y requisitos impide que el Juez de origen se pronuncie respecto al fondo del asunto, pues si es incompetente, o si el actor o el demandado carecen de capacidad o son representados indebidamente, o la vía intentada no es la correcta, etcétera, ello hará imposible un juzgamiento de fondo o del mérito de la cuestión, y la resolución que se dicte puede ser absoluta, y aun precluir en cuanto al punto que motivó la absolución; pero no crea la cosa juzgada, pues ya sea que lo exprese o no, está dejando a salvo los derechos de las partes.

CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.  
Amparo directo 3974/99. Claudia Magdalena Franco de Coras. 27 de enero de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Gilda Ricón Orta. Secretario: Fernando Omar Garrido Espinoza.

En mérito de lo anterior, se impone examinar:

**Los Presupuestos Procesales Previos al Proceso:** en principio por cuanto a los sujetos del proceso, cabe asentar que esta Juzgadora 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; y los artículos 144, 145, 153 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; 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 quedo 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, 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 esta juzgadora 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 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 enjuiciada; 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 resolutive, 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 ACCIÓN 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 C

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. 14/2000

Contradicción 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.- La parte actora durante la tramitación del juicio exhibió un plano o levantamiento topográfico objeto del contrato de compraventa cuya elevación a escritura pública se

exige, así como un certificado de inscripción, expedido por el Registrador Público de la Propiedad y de Comercio del predio mayor en que se encuentra inmerso la fracción de terreno materia del acto traslativo de dominio exigido en la presente Litis, los cuales obran a fojas 10 y 29 respectivamente, mismos que no fueron objetados por la parte demandada y por ello son del valor probatorio pleno a que se refieren los numerales 328, 330, 405 y 408 del Enjuiciamiento Civil.- De igual forma corren glosados a los autos, dictámenes periciales emitidos por los Ingenieros Humberto Mejorado Venegas y Ricardo de Santiago Saucedo, visibles a fojas 6-9 y 13-21, respectivamente por su orden, ratificados ante presencia judicial como obra a fojas 82 y 85, donde manifestaron lo siguiente: **“...RESPUESTA AL PUNTO D. Efectivamente el bien inmueble que se pretende se emana, se desprende y está inmerso dentro y contenido en el polígono ntificado como: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]” con superficie de [REDACTED] [REDACTED] inscrito a nombre de la vendedora, [REDACTED], con [REDACTED], bajo [REDACTED], en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio en Tecate...”**; y **“...Que la fracción de terreno que tiene en posesión el señor [REDACTED] [REDACTED]. Con [REDACTED], se encuentra inmerso dentro del predio mayor identificado como "Demasías del Cuchuma", registrado a nombre de [REDACTED], inscrito bajo [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta ciudad de Tecate, Baja California...”** documentales privadas que al no haber sido objetadas por la contraria, merecen valor probatorio pleno a que se refieren los artículos 330 y 408 del Código de Procedimientos Civiles.

Por lo que de la adminiculación de tales medios de convicción se concluye, por un lado, que el lote de terreno materia objeto del contrato de compraventa cuya elevación a escritura pública se exige, forma parte de un predio mayor que

se encuentra inscrito a nombre de la enjuiciada en la Oficina Registradora Local y, por el otro, que mismo tiene la superficie, medidas y colindancias a que se hace referencia en el plano exhibido.

**VI.-** 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 demandada (fojas 24-26) celebrada por [REDACTED] **también conocida como** [REDACTED] como vendedora y [REDACTED] como comprador respecto del lote de terreno identificado como: **FRACCIÓN DE TERRENO CON** [REDACTED], mismo que -afirma- se encuentra inmerso en un predio mayor que se identifica como: [REDACTED] [REDACTED], el cual se encuentra inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta Ciudad bajo [REDACTED]; 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, esta juzgadora le concede pleno valor probatorio en los términos de los artículos 329, 335 y 408 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, sirve de sustento a lo anterior la Jurisprudencia que a la letra reza:

**DOCUMENTOS PRIVADOS. PUEDEN PERFECCIONARSE, ENTRE OTROS MEDIOS, A TRAVÉS DE SU RECONOCIMIENTO EXPRESO O TÁCITO, TENIENDO EN AMBOS CASOS LA MISMA EFICACIA PROBATORIA PARA DEMOSTRAR LOS EXTREMOS PLANTEADOS (LEGISLACIÓN DEL DISTRITO FEDERAL).**

Del contenido de los artículos 334, 335 y 338 al 344 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, se desprende el carácter de pruebas imperfectas de los documentos privados, que pueden ser perfeccionados, entre otros medios, a través del reconocimiento expreso del autor del documento, o por medio de su reconocimiento tácito derivado de su no objeción, teniendo en ambos casos la misma eficacia probatoria para demostrar los extremos planteados. Ello es así, porque de conformidad con lo dispuesto en el citado artículo 335, los documentos privados presentados en juicio como prueba y no objetados por la parte contraria, surtirán sus efectos como si hubieran sido reconocidos expresamente, siendo correcto que se les otorgue un valor indiciario únicamente cuando no sean reconocidos, expresa o tácitamente, ni su autenticidad sea reforzada a través de algún otro medio probatorio de los establecidos en la ley, sin que ello atente contra el principio de valoración de las pruebas consagrado en el artículo 402 del mencionado código adjetivo, toda vez que este precepto únicamente obliga al juzgador a valorar en su conjunto los medios de prueba aportados y admitidos, atendiendo a las reglas de la lógica y de la experiencia, exponiendo los fundamentos de su valoración y de su decisión, por lo que, independientemente de que la prueba documental privada se haya perfeccionado a través de su reconocimiento expreso, de su reconocimiento tácito derivado de su no objeción, o de algún otro medio probatorio, se valorará en conjunto con las demás probanzas, atendiendo a las señaladas reglas, exponiendo el juzgador los fundamentos de su valoración y de su decisión.

1a./J. 86/2001

Contradicción de tesis 32/94. Entre las sustentadas por el Cuarto y Quinto Tribunales Colegiados en Materia Civil del Primer Circuito y por los Tribunales Colegiados Primero, Segundo y Tercero del Sexto Circuito (actualmente Primero, Segundo y Tercer Tribunales Colegiados en Materia Civil del Sexto Circuito) y el Primer Tribunal Colegiado del Séptimo Circuito (actualmente Primer Tribunal Colegiado en Materias Administrativa y de Trabajo del Séptimo Circuito). 13 de junio de 2001. Cinco votos. Ponente: José de Jesús Gudiño Pelayo. Secretaria: María Elizabeth Acevedo Gaxiola.

Tesis de jurisprudencia 86/2001. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de quince de agosto de dos mil uno, por unanimidad de cuatro votos de los señores Ministros: presidente en funciones 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.

**Instancia:** Primera Sala. **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Epoca. Tomo XIV, Noviembre de 2001. Pág. 11. **Tesis de Jurisprudencia.**

Admiculada con la confesión ficta 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 demandada no produjo contestación a la demanda instaurada en su contra, es decir, se le tienen por admitidos a la misma el hecho respecto del cual guardó silencio; y dado que las presunciones legales hacen prueba

plena en los términos del diverso precepto jurídico 415 del ordenamiento legal citado, es que tal confesión ficta hace prueba plena a efecto de justificar la inmersión del predio objeto del contrato de compraventa cuya elevación a escritura pública se exige.- 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 de la enjuiciada, 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 a la suscrita juzgadora 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, **acreditándose así el segundo de los elementos de la acción deducida en autos.** Sirven de sustento a lo anterior, las siguientes ejecutorias 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.**

**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 Epoca. Tomo VI, Noviembre de 1997. Pág. 147. **Tesis de Jurisprudencia**

VII.- Ahora bien, por cuanto hace al **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] [REDACTED]); que fue entregada en una sola exhibición a la hoy demandada, al momento de firmar el contrato de compraventa, y tal como se advierte de dicho contrato obrante a fojas 24-26 de actuaciones, en específico en su cláusula SEGUNDA, donde se advierte que 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 el 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.

VIII.- En relación al **tercer elemento** de la acción, consistente en que el vendedor del inmueble que se precisa en dicho contrato sea el propietario del mismo, el actor exhibió con su demanda certificado de inscripción expedido por el Registrador de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, en donde consta que se encuentra inscrito en dicha oficina

registradora local a nombre de la demandada [REDACTED] [REDACTED] el bien inmueble en que se encuentra inmerso la fracción de terreno objeto del contrato de compraventa cuya elevación a escritura pública se exige, identificado como: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], bajo [REDACTED] [REDACTED]; asimismo, el actor exhibió mediante escrito visible a fojas 30-58, copias certificadas expedidas por el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la [REDACTED] [REDACTED], mediante escritura número 17,278, volumen 205, pasada ante la fe del notario público número uno de esta Ciudad, en donde consta que el predio mayor en que se encuentra inmerso inmueble objeto del contrato de compraventa cuya elevación a escritura pública se exige, fue adquirido por la demandada [REDACTED] [REDACTED], mediante sentencia de adjudicación; así, con esos instrumentos quedó probado el tercero de los elementos en estudio; por ello con fundamento en el artículo 322 y 405 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, la suscrita Juzgadora le concede a tal instrumento público pleno valor probatorio a efecto de justificar el elemento en cuestión.

**IX.-** 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 la vendedora 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 enjuiciada 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 la Suscrita en su rebeldía de conformidad con los artículos 492 y 503-III, del Enjuiciamiento Civil.

**X.- COSTAS.-** En el entendido que de acuerdo al artículo 141 fracción I del Código Adjetivo Civil, se debe condenar a [REDACTED] **también conocida como [REDACTED]**, al pago de los gastos y costas generados en el presente juicio, ya que este fallo versa sobre acciones de condena y le es adverso, y que en ejecución de sentencia se cuantifiquen.

Por lo expuesto y con apoyo en los artículos 1, 22, 55, 64, 79-VI, 80, 81, 144, 145, 157, 424-IV, 427, 428, 429, 435 y relativos del Código de Procedimientos Civiles, se:

#### **RESUELVE:**

**PRIMERO.-** En la vía Sumaria Civil seguida en este juicio, la parte actora [REDACTED] probó los elementos constitutivos de la acción en rebeldía de la demandada [REDACTED] **también conocida como [REDACTED]**.

**SEGUNDO.-** Se condena a [REDACTED] **también conocida como [REDACTED]** como vendedora, a otorgar en favor de [REDACTED], como comprador, la escritura pública del predio materia de la litis, y el cual es identificado como **FRACCIÓN DE TERRENO CON [REDACTED]**, mismo que se encuentra

inmerso en un predio mayor que se identifica como: [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED], el cual se encuentra inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta Ciudad, Baja California bajo [REDACTED]  
[REDACTED].

**TERCERO.-** Se decreta la cancelación parcial de la [REDACTED]  
[REDACTED], ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta Ciudad, bajo la cual se encuentra inscrito el bien que motiva el presente juicio, en el entendido que debe cancelarse una vez que se inscriba el testimonio de escritura pública que se expida.

**CUARTO.-** Se concede a la demandada el término de **CINCO DIAS**, contados a partir del siguiente al en que cause ejecutoria la presente, para que le dé cumplimiento voluntario y que transcurra el termino de ley, y de no hacerlo este Juzgado otorgará la escritura pública en su rebeldía.

**QUINTO.-** Se **CONDENA** a la demandada [REDACTED]  
[REDACTED] **también conocida como** [REDACTED] al pago de los gastos y costas generados en el presente juicio, ya que este fallo versa sobre acciones de condena y le es adverso, y que en ejecución de sentencia se cuantifiquen.

#### **NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.-**

Así **DEFINITIVAMENTE JUZGANDO**, lo sentenció y firma electrónicamente la **C. JUEZA DE PRIMERA INSTANCIA EN MATERIA CIVIL CON CARÁCTER PROVISIONAL DEL PARTIDO JUDICIAL DE TECATE, BAJA CALIFORNIA, LICENCIADA MARTHA ELENA GONZALEZ ZAVALA**, ante su **Secretario de Acuerdos**

**LICENCIADO MANUEL VENTURA CARRANZA**, con quién actúa 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.

AYBP

En el número \_\_\_\_\_ del Boletín Judicial de fecha \_\_\_\_\_ se hizo la publicación de Ley. CONSTE. En \_\_\_\_\_ a las doce horas, surtió sus efectos la notificación anterior, publicada por el Número \_\_\_\_\_ del Boletín de fecha \_\_\_\_\_ CONSTE.