

Este documento es una versión pública de su original, en donde se elimina información clasificada como confidencial y/o reservada. Fundamento: Artículos 113 y 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública; fracción III del artículo Trigésimo Octavo de los Lineamientos Generales en materia de clasificación y Desclassificación de la Información, así como para la elaboración de versiones públicas publicados por el Consejo Nacional del Sistema Nacional de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Protección de Datos Personales; fracción XII del artículo 4 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública para el Estado de Baja California; fracción IX del artículo 63 de los Lineamientos de datos personales en posesión de Sujetos Obligados del Estado de Baja California.

Mexicali, Baja California a doce de diciembre de dos mil veinticuatro. - - - - -

V I S T O S para resolver los autos del Toca Civil **1779/2024**, relativo al **recurso de apelación** interpuesto por la parte actora en contra de **SENTENCIA DEFINITIVA** del **OCHO DE JULIO DEL DOS MIL VEINTICUATRO** dictada por el Juez Primero de lo Civil del Partido Judicial de Mexicali, Baja California, dentro del juicio **Sumario Civil**, expediente [REDACTED] promovido por [REDACTED], **también conocida como** [REDACTED] en contra de [REDACTED], **y/o** [REDACTED], **y;** - - - - -

R E S U L T A N D O :

1o.- Los puntos resolutiveos de la Sentencia Definitiva impugnada son del tenor literal siguiente: - - - - -

PRIMERO. - Se declara improcedente la acción de otorgamiento y firma de escritura en la que la actora [REDACTED] **también conocida como** [REDACTED] no acreditó los elementos constitutivos de su acción, en tanto que la demandada [REDACTED] **y/o** [REDACTED] fue declarada rebelde por no haber contestado la demanda, /
/////

SEGUNDO. - Se absuelve a la demandada [REDACTED] **y/o** [REDACTED] de las prestaciones reclamadas en el presente juicio. /////

TERCERO. - En la versión pública, impresa o electrónica de la presente determinación, se suprimirán los datos considerados como confidenciales o reservados, con fundamento en los artículos 6, fracción II y 16 de la Constitución Mexicana, artículo 7 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California, artículo 5, fracción IV de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública para el Estado de Baja California y artículos 4, 6, 9, 10 y 13 de los Lineamientos para la elaboración de versiones públicas de documentos y resoluciones que tiene bajo su resguardo el Poder Judicial del Estado de Baja California. /////

CUARTO. - Notifíquese personalmente. /////

2o.- Que inconforme la parte actora con la resolución antes transcrita, interpuso en su contra recurso de apelación que le fue admitido por el Juez Primario en ambos efectos ordenándose la remisión de los autos originales a este Tribunal, en donde recibidos que fueron se confirmó la admisión del recurso y la calificación del grado hechas por el A Quo, teniéndose por expresados los agravios de la parte apelante y con la copia simple exhibida se ordenó correr traslado a la contraria por el término de seis días para que contestara. Finalmente se citó a las partes para oír resolución la que es llegado el momento de pronunciar; y, -----

CONSIDERANDO:

I.-De la competencia. Este Órgano Colegiado es competente para conocer el recurso que eleva el apelante, habida cuenta que al impugnar la resolución precisada en el apartado que antecede, actualiza las facultades que a este cuerpo revisor confieren los artículos 57, 59 y 63 fracción I de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California, 1, 2, 45 y 50, fracción I de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado, 674, 687, 690 y 698 del Código de Procedimientos Civiles para la Entidad. -----

II.- De los agravios. Los agravios son la medida del recurso, por lo que esta sentencia tendrá por objeto revisar la resolución recurrida, pero sólo en la medida en que aquellos hayan sido expresados. -----

Los motivos de inconformidad son consultables de la foja tres a la catorce del cuadernillo de apelación, los cuales debe tenerse reproducidos en este segmento, como si a la letra se insertara, con base en la economía procesal, además al transcribirlos sólo engruesan la sentencia, lo que no lleva nada práctico. -----

Por tanto, se sintetizan a fin de obtener una mayor comprensión de tema. Resulta aplicable al caso, por semejanza de razón, la tesis de jurisprudencia número VI2o. J/129, correspondiente a la novena época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo VII, Abril de 1998, Página: 599, cuyo rubro y texto es:

CONCEPTOS DE VIOLACIÓN. EL JUEZ NO ESTÁ OBLIGADO A TRANSCRIBIRLOS. *El hecho de que el Juez Federal no transcriba en su fallo los conceptos de violación expresados en la demanda, no implica que haya infringido disposiciones de la Ley de Amparo, a la cual sujeta su actuación, pues no hay precepto alguno que establezca la obligación de llevar a cabo tal transcripción; además de que dicha omisión no deja en estado de indefensión al quejoso, dado que no se le priva de la oportunidad para recurrir la resolución y alegar lo que estime pertinente para demostrar, en su caso, la ilegalidad de la misma.*

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.

Agravio Primero.- En el primer motivo de inconformidad, sostiene la apelante que le causa perjuicio el Juez inicial al determinar que la acción de otorgamiento y firma de escritura resultaba improcedente porque no se demostró el pago del precio pactado en el contrato base de la acción. - - - -

Tal decisión, bajo la óptica de quien se duele lesiona el principio de exhaustividad previsto en el numeral 81 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California ante la falta de argumentos con base en los cuales concluyó en el sentido anotado. - - - - -

Igualmente, sostiene falta de fundamentación y motivación, circunstancia que afirma la coloca en estado de indefensión. - - - - -

Agravio Segundo. Esgrime la inconforme que el Juez natural omitió valorar la prueba confesional ficta en que incurrió su adversaria para con base en ello tener por demostrado el pago del precio fijado en el contrato base de la

acción por la adquisición del inmueble materia dicho acuerdo de voluntades. -----

Afirmación sustentada en que la parte demanda no compareció al desahogo de la confesional a su cargo pese a que fueron decretados los apercebimientos de ley, sin que existan pruebas en contrario, por tanto, tal confesión adquirió valor probatorio pleno a dicho de la recurrente. -----

Aunado a lo anterior, asegura que la prueba testimonial ofrecida de su parte, con la cual quedó demostrado que jamás a ha sido molestada en el ejercicio de su posesión, de lo cual se desprende a su parecer, que no existe obligación alguna que su adversaria procesal haya reclamado en su contra desde que adquirió el inmueble materia del presente juicio. ----

Por tal motivo, alega que se debió tener por acreditado que dio cumplimiento al contrato base de la acción como son los pagos establecidos en parcialidades, hechos demostrados según afirma, con la rebeldía en que incurrió su adversaria al no producir contestación a la demanda y tampoco comparecer al desahogo de la confesional a su cargo. -----

En los términos expresados, insiste en que su contendiente aceptó como ciertos todos y cada uno de los hechos narrados en el escrito de la demanda. Finalmente, insiste en que el Juez inicial se extralimitó en sus facultades al negar valor probatorio a las probanzas ofrecidas de su parte. -----

III.- Antecedentes. Con el objeto de obtener una mayor comprensión del tema, es oportuno invocar brevemente el contexto en el que se desarrolló el procedimiento. -----

La actual apelante, en la vía sumario civil

conocer de la presente controversia por razón del territorio, ordenado remitir los autos al Juez de Primera Instancia de la Ciudad de México. -----

La parte actora interpuso recurso de apelación en contra de dicha determinación, mismo que fue resuelto por esta Primera Sala en la sentencia definitiva dictada el diecinueve de marzo de dos mil veinticuatro, en la que se revocó el auto apelado declarando competente para conocer del presente juicio al Juzgador de origen. -----

El ocho de julio del presente año fue dictada la sentencia definitiva en la que se declaró improcedente la acción ejercida al considerar el Juez natural que no se demostró un elemento de la acción, consistente en el pago total del precio pactado en el contrato, determinación en contra de la cual se interpuesto el recurso de apelación que ahora se resuelve. -----

IV.- Análisis de fondo. Una vez efectuado el estudio global de los agravios emitidos por el recurrente, resulta fundado y operante el segundo para efecto de variar el sentido de la resolución combatida por las razones siguientes: -----

Es oportuno precisar que el Juzgador inicial identificó tres elementos de la acción de otorgamiento y firma de escritura pública, como en seguida se podrá apreciar (fojas 226):

*“[...] el actor debe justificar: a) La existencia del contrato de compraventa; b) **El pago total del precio pactado en dicho contrato**; y, c) Que el vendedor se rehúse a otorgar la escritura pública correspondiente; por lo que se procederá a analizar si en el caso de la especie se cumple con dichos extremos. [...]”*

[Énfasis añadido]

Determinación que es congruente con el marco legal que rige el tema, sin que las inconformidades expresadas hayan combatido la mencionada identificación, por ende, continúa vigente para efecto de tener debidamente precisados los requisitos de procedencia de la acción. -----

Así pues, se encuentra firme la consideración en la que el Juez inicial tuvo por demostrado el primer elemento de la acción, conforme al razonamiento siguiente (Fojas 227):

*“Efectivamente, la parte actora para justificar el primer elemento de la acción consistente en la existencia de la relación contractual con la parte demandada exhibió el CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA celebrado el 15 de julio de 2015 entre [REDACTED] también conocida como [REDACTED] con el carácter de “compradora” e [REDACTED] [REDACTED], en su carácter de “vendedor”, respecto del bien inmueble identificado como LOCAL COMERCIAL IDENTIFICADO CON EL NUMERO [REDACTED] [REDACTED] DE ESTA CIUDAD DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA; documental que al no haber sido objetada por la parte demandada con fundamento en los artículos 329, 330, 333, 408, 414 y 418 del Código de Procedimientos Civiles, se le concede valor probatorio pleno. //
//”*

Ahora bien, tal y como se anunció es fundado el segundo motivo de inconformidad, en el cual sostuvo la persona apelante que sí fue demostrado el elemento de la acción identificado como **b) El pago total del precio pactado en dicho contrato.** -----

De manera que, en la presente resolución solamente se expondrán los razonamientos con base en los cuales se considera probado dicho requisito y también el tercer elemento, identificado así: “c) Que el vendedor se rehúse a otorgar

la escritura pública correspondiente", así como lo relacionado con la valoración del resto de las pruebas ofrecidas. -----

Lo anterior, en virtud de que la plenitud de jurisdicción que este Cuerpo Colegiado emprenderá será para restituir a la persona agraviada en el principio de legalidad respecto a la valoración de las pruebas. En congruencia con el artículo 678 del Código Procesal Civil que dice así:

ARTICULO 678.- En escrito de apelación el recurrente expresará los agravios, los que serán formulados en forma concreta mediante los razonamientos relacionados con las circunstancias del caso, que tiendan a demostrar una violación de la Ley o una interpretación inexacta de la misma. Con el escrito de apelación se exhibirá una copia del mismo para el expediente y una para cada una de las partes.

Precisado lo anterior, se citan las prestaciones reclamadas, mismas que se identificaron de la siguiente manera:

"a) LA ELEVACIÓN A ESCRITUA PÚBLICA DEL CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA, de fecha 15 de julio de 2005, celebrado entre la moral denominada [REDACTED] [REDACTED]. Y/O [REDACTED] [REDACTED], representada por su APODERADO LEGAL el [REDACTED] en calidad de **Vendedor**, y por otra parte la que suscribe en su calidad de Comprador, respecto del Inmueble identificado como [REDACTED] [REDACTED] **DE ESTA CIUDAD DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA.**

b) Como consecuencia de lo anterior, solicito se ordene la cancelación en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio, de la inscripción que se identifica con el inmueble citado con anterioridad; bajo número de PARTIDA [REDACTED], TOMO [REDACTED] DE LA SECCIÓN CIVIL DE FECHA 10 DE AGOSTO DE 1989, mismo que se encuentra a nombre de la moral demandada [REDACTED] [REDACTED]. **y la cual no Reporta**

Gravamen.

c) En virtud de lo indicado en los incisos precedentes, se inscriba el bien inmueble identificado como [REDACTED]

[REDACTED] UBICADO SOBRE ** ** ** ** ** ** ** ** ** ** ** ** ** ** ** **

** ** ** ** ** * ** ** ** * **

** ** ** ** * **

**L DE ESTA
CIUDAD DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA, CON
SUPERFICIE DE [REDACTED] y [REDACTED] M2 ([REDACTED]**

[REDACTED]
[REDACTED]) **RESPECTIVAMENTE,**

CON SUPERFICIE PRIVATIVA [REDACTED] M2 ([REDACTED]

[REDACTED]) a nombre de la suscrita

[REDACTED] ante el Registro Público de
la Propiedad y de Comercio de esta ciudad.”

Las cláusulas del contrato basal en las cuales las partes establecieron los términos en que se efectuaría el pago del precio fijado en el contrato de compraventa, toda vez que dicho acuerdo está directamente relacionado con el segundo de los elementos de la acción que asegura la persona recurrente si fue acreditado; dicen así:

“SEGUNDA.- PRECIO. “La Parte Compradora” pagará por dicho Local [REDACTED] descrito en la cláusula que antecede, a “La Parte Vendedora”, la cantidad de \$ [REDACTED] M.N. ([REDACTED]), I.V.A. incluido, la cual deberá de ser cubierta por “La Parte Compradora” a “La Parte Vendedora” precisamente en las fechas y los montos estipulados en la cláusula tercera del presente contrato, por concepto de precio cierto, firme y definitivo del objeto del presente.

TERCERA.- FECHAS Y FORMA DE PAGO.

Ambas partes convienen que la forma de pago será la siguiente:

A) “La Parte Compradora” entrega a “La Parte Vendedora” a la firma del presente contrato, la cantidad de \$ [REDACTED] M.N. ([REDACTED]), por lo que sirva el presente como el recibo mas extenso que en derecho proceda por dicha cantidad.

B) Para cubrir el resto del precio acordado por las partes: "La Parte Compradora" se compromete y obliga a pagar a "La Parte Vendedora" la cantidad de \$ [REDACTED].M.N. ([REDACTED]), en Doce Pagos mensuales, sucesivos a partir del día Cinco de Septiembre del 2005 y hasta el Seis de Agosto del 2006, cada uno por la cantidad de \$ [REDACTED] ([REDACTED]), de acuerdo con las fechas que se detallan en la corrida financiera que corre agregada al presente como anexo Uno, [...]"

Con la finalidad de probar el hecho anteriormente citado, la persona demandante formuló la posición cuarta a la sociedad anónima demandada durante el desahogo de la audiencia de ley, misma que se refiere al cumplimiento de la obligación de pago a cargo de la ahora disidente respecto del precio fijado por la adquisición del inmueble en el contrato de compraventa basal Interrogante que dice así (Fojas 65):

"4.- Que es cierto que la C. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] también conocida como [REDACTED] [REDACTED], cubrió el total del precio pactado de compraventa."

La citada interrogante está directamente relacionada con los puntos materia de la litis, precisamente sobre lo expresado en el hecho número cuatro de la demanda, en la parte que a continuación se cita (fojas 04):

"4.- Que, de la **CLÁUSULA SEGUNDA**, del contrato de compraventa en comento, se desprende que el precio pactado de la compraventa fue por la cantidad total de \$ [REDACTED]. ([REDACTED] [REDACTED]), pagándose al momento de la celebración en dicho contrato de compraventa, es decir, el día 15 de julio de 2005, la cantidad de \$ [REDACTED] pesos M.N. ([REDACTED] [REDACTED]), mismo que le fue entregada por la compradora al vendedor,

sirviendo dicho contrato como el recibo más amplio y eficaz que ha derecho procesa; así como 12 pagos mensuales, sucesivos a partir del día 5 de septiembre de 2005 hasta el 6 de agosto de 2006, cada uno por la cantidad de \$ [REDACTED] pesos M.N. ([REDACTED]), liquidando finalmente el precio pactado para la operación; como se acreditara en el momento procesal oportuno."

En relación a ello, el Juez natural determinó que las pruebas ofrecidas por la actual apelante, resultaban insuficientes para demostrar el pago del precio fijado en el contrato de compraventa, en los términos de la siguiente consideración (fojas 227 reverso):

"No obstante, con los medios de convicción aportados por la actora [REDACTED] también conocida como [REDACTED] no acredita que efectuó dicho pago, ya que si bien ofreció la prueba CONFESIONAL a cargo de [REDACTED], y/o [REDACTED], por conducto de su apoderado o representante legal con facultades para absolver posiciones, desahogada en la audiencia de conciliación, pruebas, alegatos y sentencia de fecha 10 de enero de 2023, en donde el oferente formuló la posición cuatro en los siguientes términos: "4. - Que es cierto que la C. [REDACTED] también conocida como [REDACTED], cubrió el total del precio pactado de compraventa.", se trata de una confesión ficta a la que no puede otorgarse valor probatorio por tratarse únicamente de una presunción que no se encuentra corroborada con algún otro medio de prueba, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 285 fracción I, 303, 305, 306, 396, 400, 407 y 418 del Código de Procedimientos Civiles, criterio que se sustenta por la tesis de jurisprudencia que a continuación se transcribe:

"Suprema Corte de Justicia de la Nación

Registro digital: 220695

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Octava Época

Materias(s): Civil

Tesis: I.4o.C. J/48

Fuente: Semanario Judicial de la Federación.
Tomo IX,

Enero de 1992, página 100

Tipo: Jurisprudencia

CONFESION FICTA. VALOR PROBATORIO DE LA [...]”

Decisión que, como bien lo sostiene la persona inconforme, es inexacta, al haberle negado valor probatorio a la confesión ficta en que incurrió la parte demanda con motivo de su incomparecencia al desahogo de dicha prueba. -----

Al respecto, esta Sala considera que la interpretación de los numerales citado por el Juez inicial y la jurisprudencia invocada, debieron ser armonizados con lo establecido en los artículos 310 fracción I, 312 y 397 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California, mismos que dicen así:

“ARTÍCULO 310.- El que deba absolver las posiciones será declarado confeso:

I.- Cuando sin justa causa no comparezca;

[...]

ARTÍCULO 312.- Se tendrá por confeso al articulante respecto a los hechos propios que afirmare en las posiciones.

ARTÍCULO 397.- El declarado confeso sin que haya hecho confesión, puede rendir prueba en contrario siempre que esta prueba no importe una excepción no opuesta en tiempo oportuno.

De los preceptos citados obtenemos que, por disposición legal, será declarada confesa a quien no acuda al desahogo de la prueba confesional a su cargo. Igualmente, el último de los numerales citados le concede el derecho de ofrecer prueba en contrario. -----

Ante ello, tenemos que la parte demandada

omitió comparecer al desahogo de la prueba confesional, además, se desprenden de las constancias procesales que la parte demanda no cumplió con la carga procesal de ofrecer pruebas que desvirtuaran la procedencia de las prestaciones que se le reclama. -----

Por tanto, ninguna duda cabe de que, no existe prueba en contrario que desacredite el cumplimiento realizado por la parte compradora, consistente en la obligación de pagar el precio fijado por la compraventa del inmueble objeto del contrato base de la acción. -----

Además, el criterio jurisprudencia citado como fundamento de dicha decisión, claramente establece que si bien, la confesión ficta constituye un indicio para demostrar los hechos que con ése medio probatorio se pretenden acreditar, no obstante, también se desprende de él que, si no se encuentran contradichos con otros elementos que obren en autos, adquirirá plena eficacia demostrativa. -----

Sobre éste aspecto, resulta aplicable la jurisprudencia más reciente que resuelve el tema que nos ocupa, emitida por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, de la Novena Época, Tomo XXV, febrero del 2007, página: (126), página: 126, materia civil, identificada como tesis: 1a./ J. 93/2006. Registro: 173355, que es del rubro y texto siguiente:

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 adquiriera 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.

Como se ve, el criterio obligatorio en cita en los términos del artículo 217 de la Ley de Amparo, establece que el valor probatorio de la prueba confesional ficta se encuentra tazado por la normatividad procesal civil. -----

Criterio que aplica por analogía al caso que nos ocupa, en virtud de que se infiere de los numerales 312 y 317 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California, que también establecen valor probatorio pleno para la prueba confesional ficta cuando no está contradicha de otro medio de convicción y tampoco existen constancias que conlleven a concluir en sentido distinto del propuesto por el oferente de la prueba. -----

En relación a ello, resulta oportuno precisar que la declaración de rebeldía de la parte demanda al no contestar la demanda, también produjo consecuencias legales que favorecen a la parte actora. -----

Una de ellas es haber tenido a la parte demandada por confesados los hechos de la demanda, como es el relativo a que recibió el pago del precio fijado en el contrato, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 267 del ordenamiento procesal civil en consulta, mismo que dice así:

ARTÍCULO 267.- Transcurrido el término del emplazamiento sin haber sido contestada la demanda, se hará la declaración de rebeldía y se mandará recibir el negocio a prueba, observándose las prescripciones del Título

de la obligación de pago a cargo de la parte compradora, sin embargo, tampoco tienen el alcance legal de contradecir o desvirtuar que la parte actora pagó el precio fijado por la adquisición del inmueble, pues simplemente carecen de hechos vinculados al pago. -----

En seguimiento a la valoración de las pruebas, se considera inadecuada la apreciación del Juez respecto de la presuncional legal y humana, la cual, bajo la óptica del Juez inicial, no contribuyó a los intereses del oferente al estimar lo siguiente (fojas 232):

“Así también, en cuanto a la PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA, de ninguna de las piezas de autos se evidencia alguna circunstancia para favorecer lo expuesto por la activo procesal, pues el objetivo de estos medios de prueba, es arribar al conocimiento de hechos desconocidos a través del conocimiento cabal de aquellos eventos que no revisten incertidumbre; [...]”

Al respecto, este cuerpo colegiado estima que, contrario a lo estimado por el Resolutor inicial, las presunciones derivadas de las constancias procesales, contribuyen a fortalecer el elemento de la acción relacionado con el pago del precio fijado en el contrato a cargo de la parte compradora, ahora apelante. -----

Conclusión que tiene sustento en que la parte demandada omitió oponer excepciones y ofrecer pruebas para desacreditar las prestaciones que le fueron reclamadas, a quien se tuvo por confesa de los hechos materia de la litis. -----

Además, de aplicar en su contra los efectos de la confesión ficta derivada de la incomparecencia al desahogo de la prueba confesional a su cargo, en la que se tuvo por contestado en sentido afirmativo la posición cuarta relativa al

pago efectuado por la parte actora sobre fijado en las cláusulas tercera y cuarto del contrato basal. -----

Por otra parte, el tercer elemento de la acción identificado como: "c) Que el vendedor se rehúse a otorgar la escritura pública correspondiente". Como se ve, consiste en un hecho negativo, por tanto, correspondía en dado caso a la parte demandada probar que sí cumplió con la obligación reclamada en los términos establecidos en el inciso B), de la cláusula décima denominada: "ESCRTURA PÚBLICA", o en su caso la existencia del impedimento para ello. Clausulado que cita a continuación:

"DÉCIMA.- ESCRITURA PÚBLICA.

Ambas partes acuerdan que, una vez liquidado íntegramente en su totalidad el precio señalado en la cláusula segunda de conformidad a la correspondiente forma de pago acordado en la cláusula tercera de éste instrumento, ambas partes se obligan a elevar el presente contrato a Escritura Pública, dentro de los sesenta días naturales siguientes a la fecha del último pago, ante la Fe del Notario Público que designe " La parte Vendedora", acto en el cual se transmitirá entonces el dominio del Inmueble objeto del presente contrato.

DÉCIMA PRIMERA.- GASTOS, DERECHOS E IMPUESTOS. *Todas las contribuciones fiscales, federales o locales, impuestos derechos, gastos y honorarios que se causen con motivo del otorgamiento del presente instrumento y de la escritura pública, serán por cuenta de "La Parte Compradora."*

La valoración efectuada sobre los medios de prueba ofrecidos, se realiza conforme al artículo 418 de la Ley Procesal Civil en consulta, misma que se cita a continuación:

ARTÍCULO 418.- La valorización de las pruebas se hará de acuerdo con el presente capítulo, a menos que por el enlace interior de las pruebas rendidas y de las presunciones formadas, el tribunal adquiera convicción distinta respecto

de los hechos materia del litigio. En este caso, deberá fundar el Juez cuidadosamente esta parte de su sentencia.

Por lo anteriormente expuesto, resultan procedentes las prestaciones reclamadas, por lo cual, se condenará a la parte demandada [REDACTED] [REDACTED]. Y/O [REDACTED], en calidad de vendedora a elevar el contrato de compraventa base de la acción a escritura pública ante la Fe del Notario Público que elija la parte actora [REDACTED] también conocida como [REDACTED] en calidad de compradora respecto del inmueble identificado como [REDACTED] [REDACTED] de esta ciudad, con una superficie privativa de [REDACTED] ([REDACTED]) metros cuadrados. - -

Igualmente, se le concederá a [REDACTED] [REDACTED]. Y/O [REDACTED], el término de cinco días, contados a partir del día siguiente al que surta efectos la notificación personal de la presente sentencia, para que, otorgue la firma relacionada con la elevación del acuerdo de voluntades que nos ocupa, bajo el apercibimiento de que, en caso de no hacerlo así, el Juez del conocimiento estampará la firma correspondiente en su rebeldía. -----

Asimismo, se ordenará al Registro Público de la Propiedad y de Comercio, la cancelación de la inscripción [REDACTED] del Tomo [REDACTED] de la sección civil, de fecha dieciséis de diciembre de mil novecientos ochenta y siete, en el folio real: [REDACTED] que actualmente aparece ante dicha dependencia a favor de [REDACTED], para que, en su lugar, se inscriba a nombre de [REDACTED] y/o [REDACTED], el contrato de compraventa base de la acción respecto del inmueble identificado como [REDACTED] [REDACTED] de esta ciudad, con una

superficie privativa de [REDACTED] ([REDACTED]) metros cuadrados. - -

Para lo cual deberá girarse atento oficio a la dependencia registral mencionada a fin de que previo pago de los derechos correspondientes efectúe lo ordenado por el Juez natural. Así las cosas, en los términos establecidos en la cláusula décima primera del contrato basal, las contribuciones fiscales, impuestos, derechos, gastos y honorarios generados con motivo del otorgamiento del instrumento público en cuestión, correrán a cuenta de la parte compradora [REDACTED] y/o [REDACTED] [REDACTED].

Determinaciones que tienen sustento en los artículos 24, 492 y 503 fracción III del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California que dice así:

ARTÍCULO 24.- El perjudicado por falta de título legal tiene acción para exigir que el obligado le extienda el documento correspondiente.

ARTICULO 492.- Cuando se pida la ejecución de sentencia, el Juez señalará al deudor el término improrrogable de cinco días para que la cumpla, si en ella no se hubiere fijado algún término para ese efecto

ARTICULO 503.- Si la sentencia condena a hacer alguna cosa, el Juez señalará, al que fué condenado, un plazo prudente para el cumplimiento, atendidas las circunstancias del hecho y de las personas.

Si pasado el plazo el obligado no cumpliere, se observarán las reglas siguientes:

[...]

III.- Si el hecho consiste en el otorgamiento de algún instrumento o la celebración de un acto jurídico, el Juez lo ejecutará por el obligado, expresándose en el documento, que se otorgó en rebeldía.

De la Transparencia.- De conformidad con lo establecido por el artículo 15 fracción II, 83 fracción III inciso g) de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública para el Estado de Baja California, una vez que, la presente resolución haya causado estado, deberá hacerse pública; en consecuencia, hágase saber a las partes el derecho que les asiste para otorgar su consentimiento por escrito dentro del término de tres días, a efecto de que publiquen sus datos personales y en caso de no hacerlo, se tendrá por negada dicha autorización. -----

En las relatadas condiciones, en los puntos resolutive de la presente sentencia deberá revocarse la sentencia definitiva combatida, conforme a las consideraciones precedentes. -----

Sin que se condene a la persona apelante al pago de costas, al no actualizarse alguno de los supuestos establecidos en el artículo 141 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California. -----

Por lo expuesto y fundado con anterioridad es de resolverse y se,-----

RESUELVE:

I.- Son **fundados** los agravios vertidos por la recurrente; en consecuencia: -----

II.- Se **REVOCA** en grado de apelación la **SENTENCIA DEFINITIVA** del OCHO DE JULIO DEL DOS MIL VEINTICUATRO, dictada por el C. Juez Primero de lo Civil del Partido Judicial de Mexicali, Baja California, dentro del juicio Sumario Civil, expediente [REDACTED], promovido por [REDACTED] y/o [REDACTED] en contra de [REDACTED]

██████████., y/o ██████████.;

cuyos puntos resolutivos son los siguientes:

PRIMERO: Es procedente la vía Sumaria Civil en la cual la parte actora ██████████ también conocida como ██████████, acreditó los elementos de la acción de otorgamiento de escritura pública intentada en contra de ██████████., y/o ██████████. ██████████., quien no dio contestación a la demanda; por consecuencia;

SEGUNDO: Se condena a ██████████. ██████████., y/o ██████████., a elevar a escritura pública el contrato de compraventa base de la acción ante la Fe del Notario Público que elija la parte actora ██████████ también conocida como ██████████ en calidad de compradora respecto del inmueble identificado como ██████████ ██████████ de esta ciudad, con una superficie privativa de ██████████ (██████████) metros cuadrados.

TERCERO: Se le concederá a ██████████. ██████████. Y/O ██████████., el término de cinco días, contados a partir del día siguiente de que surta efectos la notificación de la presente resolución, para cumplir con la condena impuesta, bajo el apercibimiento de que, en caso de no hacerlo así, el suscrito Juez estampará la firma correspondiente en rebeldía de la parte demandada.

CUARTO: Gírese atento oficio al Registro Público de la Propiedad y de Comercio, a fin de que realice la cancelación de la inscripción ██████████ del Tomo ██████████ de la sección civil, de fecha dieciséis de diciembre de mil novecientos ochenta y siete, en el folio real: ██████████ que actualmente aparece a nombre de ██████████. ██████████., para que, en su lugar, se inscriba la escritura pública que al efecto se otorgará del contrato de compraventa celebrado entre ██████████. ██████████., y/o ██████████., en calidad de vendedor y ██████████ y/o ██████████. ██████████, con el carácter de compradora, respecto del inmueble identificado como ██████████ ██████████ de esta ciudad, con una superficie privativa de ██████████ (██████████) metros cuadrados.

QUINTO.- Todas las contribuciones fiscales, impuestos,

derechos, gastos y honorarios generados con motivo de la elevación a escritura pública del contrato de compraventa así como de su inscripción ante la dependencia registral y las que surgen de dicho trámite, correrán a cuenta de la parte compradora [REDACTED] y/o [REDACTED].

SEXTO.- Hágase saber a las partes, el derecho que les asiste para otorgar su consentimiento por escrito dentro del término de tres días a efecto de que se publiquen sus datos personales y en caso de no hacerlo, se tendrá por negada dicha autorización, en los términos establecidos en este fallo.

III.- No se hace condena especial al pago de costas en esta segunda instancia.-----

IV.- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.- Con testimonio de esta resolución, vuelvan los autos originales al juzgado de su procedencia, y en su oportunidad, archívese el presente toca.-----

A S I, por unanimidad de votos lo resolvieron los CC. Magistrados integrantes de la Primera Sala del H. Tribunal Superior de Justicia del Estado, señores Licenciados JOSÉ LUIS CEBREROS SAMANIEGO, ANA MARÍA ELÍAS GONZÁLEZ ROSAS y KARLA PATRICIA AMAYA CORONADO. Siendo Ponente el Primero de los nombrados, los que firman ante el C. Secretario General de Acuerdos Licenciado ERNESTO FERNÁNDEZ ZAMORA, que autoriza y da fe.-----

T.C. #1779/2024(JLCS/LRS) kca*
(Sent. Definitiva)

(AL CALCE CUATRO FIRMAS ILEGIBLES).-