

**SENTENCIA DEFINITIVA.-** Mexicali, Baja

California, a uno de mayo del año dos mil veinticinco. // // // //

// // // // //

Analizadas las constancias que integran el expediente número **0932/2022** relativo al juicio **SUMARIO CIVIL** promovido por [REDACTED] en contra de [REDACTED], se procede a dictar sentencia definitiva en los términos siguientes: // // // // //

**RESULTANDO:**

**PRIMERO.-** Mediante escrito presentado en la Oficialía de Partes Común con fecha [REDACTED] compareció [REDACTED] por su propio derecho para demandar en la vía SUMARIA CIVIL a [REDACTED], por las siguientes prestaciones: “A. El cumplimiento del Contrato de Compraventa celebrado por las partes en fecha [REDACTED] [REDACTED], respecto del inmueble identificado como [REDACTED] [REDACTED] de la [REDACTED] de este Municipio de Mexicali, Baja California, con superficie de [REDACTED], el cual se encuentra ubicado en [REDACTED] de dicha colonia, al cual le corresponde la [REDACTED] [REDACTED], y cuenta con las siguientes medidas y colindancias: [REDACTED]

[REDACTED].  
Como consecuencia de lo anterior; el Otorgamiento y Firma de Escritura Pública del Contrato Privado de Compraventa a que se ha hecho referencia en líneas anteriores, a efecto de

que el demandado, comparezcan para otorgar a mi favor la firma requerida para escriturar, de acuerdo al clausulado del Contrato, puesto que la suscrita he cumplido con el pago total pactado a la firma del Contrato y el mismo ha sido reconocido por el demandado, mediante recibos firmados por ambas partes ante presencia de testigos que dan fe del mismo. B. La inscripción precautoria de la presente demanda en el Registro Público de la Propiedad y Comercio de esta ciudad, para los efectos legales a que haya lugar. C. El pago de los gastos y costas que con motivo de este juicio se lleguen a originar.”. (sic) ////

**SEGUNDO.-** Mediante auto dictado [REDACTED]

[REDACTED] se dio curso a la demanda en la vía y forma propuestas y se ordenó emplazar al demandado [REDACTED] en los términos de ley; señalándose fecha para la audiencia de conciliación, pruebas, alegatos y citación para sentencia; en la constancia actuarial de fecha [REDACTED] se hizo constar la imposibilidad de emplazar al demandado (fojas [REDACTED]); en el auto de fecha [REDACTED] se turnaron nuevamente los autos al Actuario adscrito a fin de que procediera a emplazar al demandado en los términos de ley; en la constancia actuarial de fecha [REDACTED] se hizo constar la imposibilidad de emplazar al demandado (fojas [REDACTED]); en la audiencia de conciliación, pruebas, alegatos y citación para sentencia de fecha [REDACTED] se hizo constar que no fue posible su desahogo en virtud de no encontrarse integrada la litis; en las constancias actuariales de fecha [REDACTED]

██████████ se hizo constar la imposibilidad de emplazar al demandado (fojas ██████████, respectivamente); en el auto de fecha ██████████ se señaló nuevamente fecha para que tuviera verificativo el desahogo de la audiencia de conciliación, pruebas, alegatos y citación para sentencia, turnándose nuevamente los autos al Actuario adscrito a fin de que procediera a emplazar al demandado en los términos de ley; en la constancia actuarial de fecha ██████████ se hizo constar la imposibilidad de emplazar al demandado (foja ██████████); en la audiencia de conciliación, pruebas, alegatos y citación para sentencia de fecha ██████████ se hizo constar que no fue posible su desahogo en virtud de no encontrarse integrada la litis; en el auto de fecha ██████████ se señaló nuevamente fecha para que tuviera verificativo el desahogo de la audiencia de conciliación, pruebas, alegatos y citación para sentencia, turnándose nuevamente los autos al Actuario adscrito a fin de que procediera a emplazar al demandado en los términos de ley; en la constancia actuarial de fecha ██████████ se hizo constar la imposibilidad de emplazar al demandado (foja ██████████ y ██████████, respectivamente); en la audiencia de conciliación, pruebas, alegatos y citación para sentencia de fecha ██████████ se hizo constar que no fue posible su desahogo en virtud de no encontrarse integrada la litis; en el auto de fecha ██████████ se señaló nuevamente fecha para que tuviera verificativo el desahogo de la audiencia de conciliación, pruebas, alegatos y citación

para sentencia, turnándose nuevamente los autos al Actuario adscrito a fin de que procediera a emplazar al demandado en los términos de ley; en las constancias actuariales de fecha [REDACTED] se hizo constar la imposibilidad de emplazar al demandado (foja [REDACTED], respectivamente); en la audiencia de conciliación, pruebas, alegatos y citación para sentencia de fecha [REDACTED] se hizo constar que no fue posible su desahogo en virtud de no encontrarse integrada la litis, señalándose nuevamente fecha para que tuviera verificativo el desahogo de la audiencia de conciliación, pruebas, alegatos y citación para sentencia, turnándose nuevamente los autos al Actuario adscrito a fin de que procediera a emplazar al demandado en los términos de ley; en las constancias actuariales de fecha [REDACTED] se hizo constar la imposibilidad de emplazar al demandado (foja [REDACTED], respectivamente); en la audiencia de conciliación, pruebas, alegatos y citación para sentencia de fecha [REDACTED] se hizo constar que no fue posible su desahogo en virtud de no encontrarse integrada la litis; en el auto de fecha [REDACTED] se señaló nuevamente fecha para que tuviera verificativo el desahogo de la audiencia de conciliación, pruebas, alegatos y citación para sentencia, turnándose nuevamente los autos al Actuario adscrito a fin de que procediera a emplazar al demandado en los términos de ley; en la constancia actuarial de fecha [REDACTED] se hizo constar la imposibilidad de emplazar al demandado (foja [REDACTED]); en la audiencia de

conciliación, pruebas, alegatos y citación para sentencia de fecha [REDACTED] se hizo constar que no fue posible su desahogo en virtud de no encontrarse integrada la litis; en el auto de fecha [REDACTED] se señaló nuevamente fecha para que tuviera verificativo el desahogo de la audiencia de conciliación, pruebas, alegatos y citación para sentencia, turnándose nuevamente los autos al Actuario adscrito a fin de que procediera a emplazar al demandado en los términos de ley; en las constancias actuariales de fecha [REDACTED] y [REDACTED] se hizo constar la imposibilidad de emplazar al demandado (foja [REDACTED], respectivamente); en la audiencia de conciliación, pruebas, alegatos y citación para sentencia de fecha [REDACTED] se hizo constar que no fue posible su desahogo en virtud de no encontrarse integrada la litis; en el auto de fecha [REDACTED] se señaló nuevamente fecha para que tuviera verificativo el desahogo de la audiencia de conciliación, pruebas, alegatos y citación para sentencia, turnándose nuevamente los autos al Actuario adscrito a fin de que procediera a emplazar al demandado en los términos de ley; conforme a la constancia actuarial de fecha [REDACTED] se emplazó al demandado [REDACTED] (fojas [REDACTED]); en la audiencia de conciliación, pruebas, alegatos y citación para sentencia de fecha [REDACTED], y toda vez que el demandado [REDACTED] no dio contestación a la demanda entablada en su contra dentro del término que le fue concedido, se le tuvo por acusada la rebeldía en que incurrió y por presuntivamente

confeso de los hechos que como propios se le atribuyeron en la demanda; desahogados que fueron todos los medios de convicción ofrecidos por la parte actora y al no existir pruebas pendientes por desahogar se pasó a la etapa de alegatos, en donde la parte actora alegó lo que a su derecho convino, no así el demandado en virtud de su incomparecencia; en consecuencia, se turnaron los autos al suscrito Juez para dictar la sentencia definitiva correspondiente; mediante proveído de fecha [REDACTED] [REDACTED] se reservó el dictado de la sentencia definitiva hasta en tanto aclarara y acreditara con la documentación correspondiente que el inmueble objeto del presente juicio y que describe tanto en su escrito de demanda, contrato de compraventa, título de propiedad, certificado de inscripción y acta de levantamiento son el mismo, habida cuenta que el nombre de la colonia difiere; en el auto de fecha [REDACTED] [REDACTED] y por así corresponder el estado procesal del presente juicio se turnaron los autos al suscrito Juez para dictar la sentencia definitiva correspondiente, que es la que en este momento se pronuncia; y /// /

**CONSIDERANDO:**

I.- Atento a lo dispuesto en los artículos 81 y 277 del Código de Procedimientos Civiles, *“Las sentencias deben ser claras, precisas y congruentes con las demandas, las contestaciones y con las demás pretensiones deducidas*

*oportunamente en el pleito, condenando o absolviendo al demandado y decidiendo todos los puntos litigiosos que hubieren sido objeto del debate.”: y, “El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones.”////////////////////*

*/*

**II.-** Ahora bien, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2122 del Código Civil para el Estado *“Habrá compra venta cuando una de las partes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho y el otro a su vez se obliga a pagar por ello un precio cierto y en dinero.”*; así mismo, en el artículo 2123 del ordenamiento legal en cita, se señala que *“Por regla general la venta es perfecta y obligatoria para las partes cuando se haya convenido sobre la cosa y su precio, aunque la primera no haya sido entregada ni el segundo satisfecho.”*; igualmente, en el artículo 2106 del citado ordenamiento legal se establece que *“Cuando la falta de forma produzca la nulidad del acto, si la voluntad de las partes ha quedado constante de una manera indubitable y no se trata de un acto revocable, cualquiera de los interesados puede exigir que el acto se otorgue en la forma prescrita por la ley.”* Por otra parte, en el artículo 24 del Código de Procedimientos Civiles se prevé que: *“El perjudicado por falta de título legal tiene acción para exigir que el obligado le extienda el documento correspondiente”*. En tal virtud, atento a los preceptos legales antes transcritos, el actor debe justificar la existencia de la relación contractual

de la compraventa, el objeto de ésta y haber cubierto la totalidad del precio convenido, por lo que en tales condiciones es conducente analizar si en el caso de la especie se cumple con dichos extremos. //  
//

III.- Hecho el estudio de las constancias procesales del juicio en que se actúa se llega a la conclusión de que la acción intentada por [REDACTED] deviene fundada y procedente, en atención a que de conformidad con lo previsto en el precitado artículo 24 del Código de Procedimientos Civiles: *“El perjudicado por falta de título legal tiene acción para exigir que el obligado le extienda el documento correspondiente”*; de tal manera que el actor para demostrar la relación contractual exhibe CONTRATO DE COMPRAVENTA (obrante a foja [REDACTED]) que celebró en fecha [REDACTED] [REDACTED], en el que comparecen el hoy demandado [REDACTED], como “VENDEDOR”; y la hoy actora [REDACTED] [REDACTED], como “COMPRADORA”, respecto del [REDACTED] [REDACTED] UBICADO EN COL. [REDACTED] [REDACTED] DE ESTA CIUDAD, con superficie de [REDACTED] metros cuadrados; en el que se pactó como precio de dicha operación la cantidad de [REDACTED] ([REDACTED] 00/100 MONEDA AMERICANA); documento que al no haber sido objetado por el demandado y referirse a los hechos que forman la litis de este juicio tiene valor probatorio pleno atento a lo dispuesto en el artículo 285 fracción IV, 329, 330, 331, 335, 408 y 418 del Código Adjetivo Civil. //

/////

Por otra parte la actora realizó la aclaración y acreditó conforme a derecho que el nombre de la colonia en la cual se ubicado el bien inmueble materia del presente juicio lo es [REDACTED] y la cual también es conocida como [REDACTED] [REDACTED]), ya que de las diversas documentales que exhibe como los son contrato de compraventa (obrante a fojas [REDACTED]) celebrado en fecha [REDACTED] [REDACTED], en el que comparecen el hoy demandado [REDACTED], como "VENDEDOR"; y la hoy actora [REDACTED], como "COMPRADORA", se describe el bien objeto del presente juicio como [REDACTED] [REDACTED] DE LA [REDACTED] \*\*\*\*\* \*\* DE ESTA CIUDAD, con superficie de [REDACTED] metros cuadrados; en el TÍTULO DE PROPIEDAD (obrante a fojas [REDACTED]) celebrado en fecha [REDACTED], en el que comparecen por una parte Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra y por la otra parte el hoy demandado [REDACTED], como "El Comprador", en el que se describe al bien objeto del presente juicio como [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]) DE ESTA CIUDAD, con superficie de [REDACTED] metros cuadrados; en el certificado de inscripción (fojas [REDACTED]) expedido el [REDACTED] [REDACTED] por la Sub Registrador Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Baja California en Mexicali, se identifica como [REDACTED] DE LA

██████████ DE ESTA CIUDAD, con superficie de ██████ metros cuadrados y en el ACTA DE LEVANTAMIENTO (foja █) de fecha ██████ se identifica como ████████████████████ DE LA ████████████████████ DE ESTA CIUDAD, con superficie de ██████ metros cuadrados. //

A mayor abundamiento, cabe destacar que para corroborar lo anterior se encuentra la propia confesión ficta del pasivo procesal ████████████████████, deriva de que no contestó las prestaciones que se le reclamaron dentro del término que al efecto se le concedió, por lo que se le tuvieron por ciertos los actos que como propios se le atribuyeron en el escrito de demanda; confesión que vertida de esta forma el suscrito Juez le otorga valor probatorio pleno conforme a lo dispuesto en los artículos 285 fracción I, 303, 305, 306, 396, 400, 407 y 418 del Código de Procedimientos Civiles, debido a que se refiere a actos propios de la pasivo procesal relacionados con la compraventa del inmueble que es objeto de la acción proforma; ello en atención al criterio de interpretación emitido por el TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO, en el sentido de que la confesión ficta produce presunción legal cuando no ha sido desvirtuada por prueba en contrario, como ocurre en el caso concreto, el cual se encuentra visible en la Jurisprudencia publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XVII, Marzo de 2003, página 1476, bajo el rubro **“CONFESIÓN FICTA, ES APTA PARA**

**TENER POR DEMOSTRADOS LOS HECHOS REPUTADOS COMO CONFESADOS CUANDO NO EXISTE PRUEBA EN CONTRARIO”,** cuyo tenor literal es el siguiente:

*“El artículo 423 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Puebla en vigor, señala que la **confesión ficta** produce presunción legal cuando no ha sido desvirtuada por prueba en contrario; luego, es claro que la presunción que genera una prueba **confesional ficta** por falta de comparecencia a absolver las posiciones en términos del citado artículo, sí puede ser apta para tener por demostrados los hechos reputados como confesados, siempre que no haya probanza en contrario.”*

Lo cual se robustece con el desahogo de la prueba CONFESIONAL a cargo del demandado [REDACTED], en la audiencia de conciliación, pruebas, alegatos y citación para sentencia de fecha [REDACTED], en donde le fueron formuladas al demandado [REDACTED], las siguientes posiciones: posición 1, en el sentido de: *“Que Usted en fecha [REDACTED] celebros contrato de compraventa en el que comparecieron [REDACTED] como parte compradora y [REDACTED] como parte vendedora respecto el [REDACTED] de la [REDACTED] en esta ciudad de Mexicali, Baja California”; al igual la posición 2, en el sentido de: “Que usted en fecha [REDACTED] estampo su firma otorgando su voluntad para vender a favor de la señora [REDACTED] el [REDACTED] de la*

██████████ en esta ciudad de Mexicali, Baja California en las condiciones descritas en dicho documento”; posición 3, en el sentido de: “Que el precio de venta acordado por las partes en el contrato celebrado el día ██████████ respecto la venta del ██████████ de la ██████████ en esta ciudad de Mexicali, Baja California fue de ██████████ (██████████ Moneda de Curso Legal de los Estados Unidos)”; posición 4, en el sentido de: “Que el precio de venta pactado en el contrato celebrado el día ██████████ respecto el ██████████ ██████████ de la ██████████ en esta ciudad, fue debidamente liquidado mediante dos pagos, un primer por la cantidad de ██████████ ██████████) a la fecha ██████████ y un segundo pago por la cantidad de ██████████ ██████████ Moneda de Curso Legal de los Estados Unidos) al ██████████”; posición 5, en el sentido de: “Que el día ██████████ ██████████ se cumplió con el segundo y último pago por la cantidad de ██████████ de Curso Legal de los Estados Unidos) firmando Usted ██████████ el correspondiente recibo por liquidación del precio de venta respecto el terreno identificado como ██████████ la ██████████ en esta ciudad”; posición 6, en el sentido de: “Que la señora ██████████ cumplió cabalmente con la obligación de pago del precio de venta acordado en el contrato de compraventa de fecha ██████████ ██████████ respecto el ██████████ de la ██████████

██████████ en esta ciudad de Mexicali, Baja California”;  
posición 7, en el sentido de: “Que en el contrato de compraventa celebrado el día ██████████ Usted ██████████ se obligó a firmar la escritura respectiva, una vez que se cumpliera con el pago total del precio de venta”;  
posición 8, en el sentido de: “Que a la fecha de presente audiencia Usted ██████████ no ha cumplido con su obligación de otorgar y firmar la escritura de venta del terreno identificado como ██████████ de la ██████████ ██████████ en esta ciudad”; posición 9, en el sentido de: “Que desde la fecha de celebración del contrato de compraventa ██████████ ██████████ Usted entrego a favor de la señora ██████████ ██████████ la posesión material del inmueble objeto del presente juicio ██████████ de la ██████████ ██████████ en esta ciudad”; de las cuales se le tuvo por confeso en virtud de su incomparecencia al desahogo de dicha probanza; confesión ficta a la que se le confiere valor probatorio pleno conforme a lo dispuesto en los artículos 285 fracción I, 303, 305, 306, 396, 400, 407 y 418 del Código de Procedimientos Civiles debido a que no fue desvirtuada por alguna prueba en contrario, y consistir en hechos propios de la demandada concatenados con la litis planteada. // // // // //  
// // // // //

Además, la celebración de la compraventa y sus características se encuentran demostrados con la prueba testimonial que ofreció la demandante a cargo de ██████████ ██████████ y ██████████ desahogada el ██████████

(fojas [REDACTED]), ambas manifestaron que conocen a [REDACTED] y [REDACTED], la primera de los testigos manifestó que a [REDACTED] desde el 2015 que ella llegó aquí y a [REDACTED] solo de vista solo una vez, como en [REDACTED], y la segunda de las testigos manifestó que a [REDACTED] porque es su mamá, y a [REDACTED] desde el [REDACTED], (*primera pregunta*); que tienen conocimiento del contrato de compraventa celebrado entre [REDACTED] y [REDACTED], la primera de los testigos manifestó que fue por un lote que adquirió la señora [REDACTED], el señor [REDACTED] se lo vendió, y la segunda de las testigos manifestó que un contrato de compraventa del [REDACTED] de la [REDACTED], (*segunda pregunta*); que saben y les consta cual fue el terreno que se vendió en la compraventa celebrada, la primera de los testigos manifestó que es el terreno que está a un lado de la casa donde ella renta es el [REDACTED] de la [REDACTED] de esta ciudad, y la segunda de las testigos manifestó que es el terreno identificado el [REDACTED] de la [REDACTED] de esta ciudad, (*tercera pregunta*); que saben y les consta cual fue la fecha de celebración del contrato de compraventa, la primera de los testigos manifestó que en el [REDACTED] que fue como en septiembre y se hicieron dos pagos, ella fue testigo del segundo pago que fue en [REDACTED], y la segunda de las testigos manifestó que el [REDACTED], (*cuarta pregunta*); que saben y les consta cuanto pago por dicho inmueble [REDACTED] estipulado en el contrato de compraventa,

la primera de los testigos manifestó que fueron [REDACTED], [REDACTED], pagado en dos exhibiciones, y la segunda de las testigos manifestó que el total fueron [REDACTED], (*quinta pregunta*); que saben y les consta de que la señora [REDACTED] haya cumplido el pago de la compraventa a favor de [REDACTED], la primera de los testigos manifestó que si cumplió con el pago, y la segunda de las testigos manifestó que si cumplió, (*sexta pregunta*); que saben y les consta como tiene conocimiento del pago del inmueble por compraventa, la primera de los testigos manifestó porque ella le sirvió de testigo cuando finalizó su pago, y la segunda de las testigos manifestó porque ella fue testigo del contrato de compraventa y de su liquidación también, (*séptima pregunta*); que saben y les consta que en el contrato de compraventa celebrado se hubiera establecido la obligación de [REDACTED] de otorgar escrituras de compraventa a favor de [REDACTED], la primera de los testigos manifestó que si la tiene y no la cumplió, y la segunda de las testigos manifestó que si existe, (*octava pregunta*); que saben y les consta cual es la razón de que [REDACTED] este demandado a [REDACTED], la primera de los testigos manifestó porque el señor se le ha pedido que venga a arreglar los papeles pero nunca viene a arreglarlos no le toma interés, y la segunda de las testigos manifestó porque se ha tratado de que [REDACTED] firme por lo papeles pero no se ha podido, (*novena pregunta*); aunado a que como razón de su dicho manifestó la primera de los





////////////////////////////////////

**SEGUNDO.-** Se condena al demandado [REDACTED], al otorgamiento y firma de la escritura respecto del CONTRATO DE COMPRAVENTA (obstante a fojas [REDACTED]) que celebró en fecha 29 de septiembre del [REDACTED], en el que comparecen el hoy demandado [REDACTED], como “VENDEDOR”; y la hoy actora [REDACTED], como “COMPRADORA”, respecto del [REDACTED] DE LA [REDACTED] también conocida como [REDACTED] DE ESTA CIUDAD, con superficie de [REDACTED] metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: [REDACTED]

[REDACTED]; inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Baja California en Mexicali con Folio Real [REDACTED] bajo contrato de compraventa inscripción [REDACTED]. //////////////////////////////////

**TERCERO.-** Se concede al demandado [REDACTED], el término de cinco días para que cumpla con esta sentencia, contados a partir de que causa ejecutoria la misma, apercibido que de no hacerlo el suscrito juzgador otorgará en su rebeldía la escritura respectiva. /////

**CUARTO.-** 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, ■ 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. //

////

**QUINTO.-** Notifíquese personalmente. //

Así lo resolvió definitivamente y firmó electrónicamente el JUEZ PRIMERO CIVIL, LICENCIADO JORGE DUARTE MAGAÑA, ante el Secretario de Acuerdos LICENCIADO JESÚS MATÍAS SIGALA AGUIRRE, 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. //

/

**EXPEDIENTE 0932/2022**  
**1 CUADERNO**  
**JDM/AGD\***  
**ACTUARIO**

**EN EL NÚMERO 14,988 DEL BOLETÍN JUDICIAL DEL ESTADO DE FECHA 7 de MAYO del 2025 SE HIZO LA PUBLICACIÓN DE LEY DEL AUTO QUE ANTECEDE.**

CONSTE.

EL DÍA 8 de MAYO del 2025 A LAS DOCE HORAS, SURTIÓ EFECTOS LA NOTIFICACIÓN ANTERIOR, PUBLICADA EN EL MENCIONADO NÚMERO DE BOLETÍN JUDICIAL. CONSTE.

PODER JUDICIAL  
DE BAJA CALIFORNIA  
VERSIONES PÚBLICAS

PODER JUDICIAL  
DE BAJA CALIFORNIA  
VERSIONES PÚBLICAS