

Ciudad Morelos, Mexicali, Baja California, a quince de mayo de dos mil veinticinco.

V I S T O S, para resolver en **SENTENCIA DEFINITIVA** los autos del expediente **162/2025**, relativo al Juicio **SUMARIO CIVIL ACCIÓN PROFORMA U OTORGAMIENTO DE FIRMA Y ESCRITURA PÚBLICA**, promovido por [REDACTED] en contra de [REDACTED].

R E S U L T A N D O S.

PRIMERO. Mediante escrito y anexos recibidos en la Oficialía de Partes de este Juzgado de Primera Instancia de lo Civil, el veintiocho de abril de dos mil veinticinco, compareció [REDACTED], por su propio derecho, promoviendo juicio **Sumario Civil**, en ejercicio de la acción proforma u otorgamiento de firma y escritura pública, en contra [REDACTED], por las siguientes prestaciones:

“A). - La elevación a escritura pública del contrato privado de compraventa celebrado por los señores, como primera parte vendedor el C. [REDACTED] y por segunda parte, como comprador el C. [REDACTED] con fecha 13 de octubre del 2024 respecto al el Bien inmueble ubicado en Lote [REDACTED] Manzana [REDACTED], Colonia Sección Primera, de esta ciudad de Mexicali Baja California, con una superficie de 855.00 M2, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y Comercio bajo Folio Real 27875.

B). - Se condene a la demandada al otorgamiento y firma del contrato de compraventa y para el caso de que incurra en rebeldía se suscriba dicho instrumento público por su señoría, en los términos de la fracción III del artículo 503 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California.

C). – Una vez que cause ejecutoria la presente litis, solicito sea reenviada al Registro Público de la Propiedad y Comercio; para efectos de que seas ratificado ante dicha dependencia y a su vez inscrita.”

Al efecto expuso una relación de hechos y citó los preceptos de derecho que consideró aplicables al caso.

SEGUNDO. Por auto de veintinueve de abril de dos mil veinticinco, se admitió el escrito inicial en la vía y forma propuesta, ordenándose emplazar a [REDACTED], en el domicilio señalado en el libelo inicial, para que si era de su interés, diera respuesta en el término de cinco días; de igual forma, se admitieron las pruebas propuestas, ordenándose preparar aquellas que requerían formalidad para su desahogo.

El emplazamiento a juicio se llevó a cabo el tres de mayo del presente año, según constancia actuarial visible a foja 21 de autos.

El quince de mayo de dos mil veinticinco, se declaró la rebeldía del pasivo procesal a instancia de parte; por otro lado, se desahogaron las pruebas ofrecidas por el accionante. Finalmente, en esa misma fecha, se citó a las partes para oír sentencia definitiva, siendo la que hoy se dicta bajo los siguientes.

CONSIDERANDOS.

PRIMERO. Competencia. Éste Juzgador es legalmente competente para conocer y decidir respecto de la presente controversia, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 59, de la Constitución Política del Estado libre y soberano de Baja California, por el numeral 73 de la Ley Orgánica del Poder Judicial Estatal, en relación con lo previsto por los artículos 144, 145, 146, 147, 148, 157 fracción II, 158, 159 y demás relativos, del Código Procesal Civil para el Estado de Baja California; máxime que en el caso que nos ocupa, las partes no impugnaron la competencia de éste tribunal, habiéndose sometido tácitamente a la jurisdicción del mismo; el actor por haber presentado su demanda ante éste Tribunal; y el demandado por no haberse opuesto a las prestaciones reclamadas en su contra; por lo que en términos del ordinal 154, fracciones I y II del cuerpo de normas procesales mencionado con antelación, las partes se sometieron tácitamente a la jurisdicción de éste tribunal.

SEGUNDO. Contenido de la sentencia. Atento a lo dispuesto en los artículos 81 y 277 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, *“Las sentencias deben ser claras, precisas y congruentes con las demandas, las contestaciones y 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.”*

TERCERO. Procedencia de la vía. La vía intentada es la correcta, de conformidad con el artículo 424, fracción IV, del Código Adjetivo Civil, el cual dispone:

“Artículo 424.-

I...

IV.- *Los juicios que tengan por objeto la firma de una escritura, la elevación de minuta o instrumento público o el otorgamiento de documento y el caso del artículo 2106 del Código Civil”*

Por lo tanto, es procedente tramitarse la presente causa en la vía sumaria civil.

Al respecto, resulta ilustrativa el contenido de la jurisprudencia 1a./J. 25/2005, consultable en la página 576; tomo XXI, abril de 2005; materia común; instancia: Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación; novena época del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta cuyo rubro señala: **“PROCEDENCIA DE LA VÍA. ES UN PRESUPUESTO PROCESAL QUE DEBE ESTUDIARSE DE OFICIO ANTES DE RESOLVER EL FONDO DE LA CUESTIÓN PLANTEADA.”**

CUARTO. Estudio de la acción. Ahora bien, para la procedencia de la acción intentada, se deben demostrar los siguientes elementos:

A). La existencia del contrato de compraventa;

B). El pago total del precio pactado en dicho contrato; y

C). El incumplimiento por parte del demandado del otorgamiento de la escritura correspondiente.

En cuanto al primer y segundo elementos de la acción, se tiene lo siguiente:

El actor [REDACTED], señala que el trece de octubre de dos mil veinticuatro, celebró un contrato de compraventa con el hoy demandado [REDACTED], respecto del bien inmueble ahí descrito; en el caso exhibe el original del citado contrato, con el cual se acredita la compraventa realizada entre las partes, en la fecha precitada, por lo que hace al terreno que se identifica como:

“Lote ■ Manzana ■, Colonia Sección Primera, Mexicali, Baja California, con una superficie de 855.00 M2, así como las siguientes medidas y colindancias:

Norte: 15.00 M. Con Callejón de Servicio

Sur: 15.00 M. Con AV. Lerdo

Este: 57.00 M. Con Lote 28

Oeste: 57.00 M. Con Lote 26 .”

Inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio mediante contrato de compraventa, folio real 27875.

En el que pactaron un precio de compra, por la cantidad de \$2,000,000 (Dos Millones pesos 00/100 Moneda Nacional), y del cual se desprende que el pago de dicha cantidad se efectuaría en una sola exhibición a la firma del contrato (cláusula segunda); visible a foja 10-13 del sumario.

Documento privado que, al no ser objetado por el demandado, surte efectos como si hubiera sido reconocido expresamente y por tanto se le concede pleno valor probatorio, de conformidad a lo estipulado en los artículos 330 y 408 del Código de Procedimientos Civiles, instrumento con el que además se acreditan los elementos que requiere una compraventa, ya que el mismo ampara los requisitos que exigen los artículos 2122 y 2123, del Código Civil para el Estado de Baja California, que establecen:

“Artículo 2122.- Habrá compraventa cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho, y el otro a su vez se obliga a pagar por ellos un precio cierto y en dinero.”

“Artículo 2123.- Por regla general, la venta es perfecta y obligatoria para las partes cuando se han convenido sobre la cosa y su precio, aunque la primera no haya sido entregada, ni el segundo satisfecho.”

Relación contractual que se robustece con la **confesión ficta** del pasivo procesal, proveniente de no haber acudido a contestar la demanda instaurada en su contra, por lo que se le hizo efectivo el apercibimiento ordenado en el auto de fecha veintinueve de abril de dos mil veinticinco, y se le tuvo por presuntivamente confeso de los hechos que como propios se le atribuyen en el libelo inicial. Medio de prueba que goza de valor probatorio pleno, por no encontrarse contradicho, sino que se ve robustecido con el contrato base de la acción.

Respecto al valor de éste medio convictivo, es ilustrativa la jurisprudencia I.3o.C. J/60, sostenida por el Tercer Tribunal Colegiado en materia civil del Primer Circuito, localizable en Novena Época, registro 167289, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, tomo XXIX, mayo de 2009, página 949, con rubro y texto siguiente:

"CONFESIÓN FICTA. PUEDE POR SÍ SOLA PRODUCIR VALOR PROBATORIO PLENO, SI NO SE DESTRUYE SU EFICACIA CON PRUEBA EN CONTRARIO. La correcta valoración de la prueba de confesión ficta debe entenderse en el sentido de que **establece una presunción favorable al articulante** y contraria a los intereses de la absolvente, que **debe de ser destruida con prueba en contrario y en tanto no se advierta algún elemento de convicción que desestime la confesión ficta, ésta puede adquirir la eficacia suficiente para demostrar los hechos que se pretendieron probar en el juicio respectivo, sin que sea obstáculo a lo anterior la circunstancia de que al contestar la demanda la parte demandada hubiera negado los hechos en que se apoyó esa pretensión, toda vez que el silencio del absolvente quien se niega de alguna manera por su incomparecencia a ser interrogado y a prestar espontáneamente su declaración en relación con los hechos sobre los que se le cuestionan, es demostrativo de la intención de eludir la contestación de hechos fundamentales controvertidos en el juicio respectivo.**"

Hechos constitutivos de la acción, que también se adminiculan con la **prueba confesional** a cargo de [REDACTED], quien fue declarado confeso de todas las posiciones que fueron calificadas de legales, en la audiencia celebrada el quince de mayo de esta anualidad, admitiendo en lo que interesa, lo siguiente:

"...3.- QUE DIGA EL DECLARANTE SI ES CIERTO COMO LO ES, QUE USTED CELEBRÓ UN CONTRATO DE COMPRAVENTA PRIVADO RESPECTO DEL LOTE [REDACTED] MANZANA [REDACTED], COLONIA SECCIÓN PRIMERA, MEXICALI, BAJA CALIFORNIA, CON UNA SUPERFICIE DE 855 METROS CUADRADOS CON EL SEÑOR [REDACTED]."

4.- QUE DIGA EL DECLARANTE SI ES CIERTO COMO LO ES, QUE EN FECHA 13 DE OCTUBRE DE 2024 CELEBRÓ CONTRATO DE COMPRAVENTA DEL PREDIO ANTES DESCRITO CON EL SEÑOR [REDACTED]."

5.- QUE DIGA EL DECLARANTE SI ES CIERTO COMO LO ES, QUE LA SUMA PACTADA POR LA COMPRAVENTA DEL LOTE [REDACTED] MANZANA [REDACTED], COLONIA SECCIÓN PRIMERA, MEXICALI, BAJA CALIFORNIA, CON UNA SUPERFICIE DE 855 METROS CUADRADOS, FUE POR LA CANTIDAD DE 2,000,000 (DOS MILLONES PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL).

6.- QUE DIGA EL DECLARANTE SI ES CIERTO COMO LO ES, QUE RECIBIÓ DE PARTE DEL SEÑOR [REDACTED], LA CANTIDAD DE 2,000,000 (DOS MILLONES PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL). POR CONCEPTO DE PAGO TOTAL, MISMO QUE FUERON CUBIERTOS AL MOMENTO DE LA FIRMA DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA DEL LOTE [REDACTED] MANZANA [REDACTED], COLONIA SECCIÓN PRIMERA, MEXICALI, BAJA CALIFORNIA, CON UNA SUPERFICIE DE 855 METROS CUADRADOS..."

Confesión a la que igualmente, se le concede pleno valor demostrativo, atento a lo dispuesto a los artículos 397, 400 y 402 del Código de Procedimientos Civiles Estatal, pues no obra en autos diverso medio de convicción que la desvirtúe, aunado a que no se analiza de manera aislada, sino que su resultado se adminicula, como ya se dijo, con el referido contrato basal.

De igual forma, los precitados medios de convicción, se robustecen además con la prueba testimonial que ofreció la actora a cargo de [REDACTED] y [REDACTED], quienes en la audiencia respectiva, declararon lo siguiente:

“...A LA PRIMERA.- Que diga el testigo si conoce a [REDACTED], si es así, que diga desde cuándo. Calificada de legal, respondió: sí, sí lo conozco, desde junio de mil novecientos ochenta y ocho.

A LA SEGUNDA. Que diga el testigo si conoce el bien inmueble que compró el señor [REDACTED] al señor [REDACTED] y donde se ubica. Calificada de legal contestó: sí, es el lote [REDACTED], de la manzana [REDACTED] de la sección Primera de la Ciudad de Mexicali, Baja California, y se ubica en Avenida S*****
***** ** ***** ***** **** ***** ** ***** ***** * ** ***** ** ***** *****

A LA TERCERA. Que diga el testigo si sabe y le consta quien es el propietario del bien inmueble identificado Lote [REDACTED] Manzana [REDACTED], Colonia Sección Primera, Mexicali, Baja California. Calificada de legal, respondió: sí, sí lo sé es el señor [REDACTED].

... A LA QUINTA. Que diga el testigo si sabe y le consta si [REDACTED] adeuda cantidad alguna a [REDACTED], por la compraventa del bien inmueble identificado lote [REDACTED] manzana [REDACTED], Colonia Sección Primera, Mexicali, Baja California. Calificada de legal. No, no le adeuda ninguna cantidad, en el momento de la firma del contrato pagó en su totalidad.

A LA SEXTA. Que diga el testigo si sabe en cuanto compró, el señor [REDACTED] al señor [REDACTED], el bien inmueble identificado como lote [REDACTED], de la manzana [REDACTED], Sección Primera de Mexicali, Baja California. Calificada de legal, contestó: si se lo compró en dos millones de pesos...”

Por su parte, el testigo [REDACTED] manifestó:

“...A LA PRIMERA.- Que diga el testigo si conoce a [REDACTED], si es así, que diga desde cuándo. Calificada de legal, respondió: sí, sí lo conozco, aproximadamente 30 o 31 años.

A LA SEGUNDA. Que diga el testigo si conoce el bien inmueble que compró el señor [REDACTED] al señor [REDACTED] y donde se ubica. Calificada de legal contestó: sí, sí lo conozco, es el predio [REDACTED], de la manzana [REDACTED], Colonia Sección Primera de la Ciudad de Mexicali, Baja California, y se ubica en Avenida Sebastián Lerdo de Tejada, entre la calle México y Bravo, al norte está el Callejón Venegas y al Sur el Lerdo de Tejada.

A LA TERCERA. Que diga el testigo si sabe y le consta quien es el propietario del bien inmueble identificado Lote [REDACTED] Manzana [REDACTED], Colonia Sección Primera, Mexicali, Baja California. Calificada de legal, respondió: sí, sí lo sé es el señor [REDACTED].

... A LA QUINTA. Que diga el testigo si sabe y le consta si [REDACTED] adeuda cantidad alguna a [REDACTED], por la compraventa del bien inmueble identificado lote [REDACTED] manzana [REDACTED], Colonia Sección Primera, Mexicali, Baja California. Calificada de legal. No adeuda nada, todo se pagó al momento de la firma del contrato.

A LA SEXTA. Que diga el testigo si sabe en cuanto compró, el señor [REDACTED] al señor [REDACTED], el bien inmueble identificado como lote [REDACTED], de la manzana [REDACTED], Sección Primera de Mexicali, Baja California. Calificada de legal, contestó: si sé, lo compró en dos millones de

pesos...”

Atestos que por ser coincidentes merecen credibilidad y, por tanto, valor probatorio pleno de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 413 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California; de ahí que, la información testimonial así rendida, resulta suficiente para tener por demostrado, como ya se dijo, la existencia del contrato basal, así como el pago efectuado por el accionante, máxime que ambos testigos comparecieron a su vez, en aquel acuerdo de voluntades, tal y como se advierte de su contenido (obrante a foja 10-13).

Bajo el orden de ideas así expuesto, tenemos que [REDACTED], al cubrir el pago total del adeudo indicado en el contrato, tomando en cuenta que no se suscitó controversia alguna en torno a ello, de ahí que se presumen admitidos los hechos de la demanda, por lo que esa presunción legal hace prueba en juicio, en términos de lo dispuesto en el artículo 374, del Código Procesal Civil de Baja California, y por ende, se concluye que se encuentra en aptitud de exigir la escritura pública respecto del bien inmueble a que se refiere en el contrato basal, y bajo ese tenor deben tenerse por acreditados los dos primeros elementos constitutivos de la acción en estudio.

Por otra parte, respecto al **tercer elemento**, consistente en el incumplimiento por parte del demandado al otorgamiento de escritura, éste se tiene igualmente acreditado, con su confesión ficta, proveniente de no haber acudido a contestar la demanda instaurada en su contra, por lo que se le tuvo por confeso de los hechos que como propios se le atribuyen en el libelo inicial, aunado a que en la prueba confesional a su cargo, fue declarado confeso de todas las posiciones que fueron calificadas de legales, en la audiencia celebrada el quince de mayo de dos mil veinticinco (probanzas previamente valoradas); de ahí que con su actitud procesal, demostró su incumplimiento, máxime que no existe constancia alguna de que haya dado formalidad debida al contrato de compraventa efectuado a favor del actor.

En las apuntadas condiciones, ante la procedencia de la acción de otorgamiento de firma y escritura pública, deberá condenarse al demandado, a otorgar la Escritura Pública relativa a la compraventa celebrada el trece de octubre de dos mil veinticuatro, como vendedor [REDACTED] y como comprador [REDACTED], respecto del inmueble identificado como:

“Lote [REDACTED] Manzana [REDACTED], Colonia Sección Primera, Mexicali, Baja California, con una superficie de 855.00 M2, así como las siguientes medidas y colindancias:

Norte: 15.00 M. Con Callejón de Servicio

Sur: 15.00 M. Con AV. Lerdo

Este: 57.00 M. Con Lote 28

Oeste: 57.00 M. Con Lote 26.”

Inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio mediante contrato de compraventa, folio real 27875.

Consecuentemente, se deberá conceder a la parte demandada un término de **cinco días** para que cumpla de manera voluntaria con el presente fallo, los que comenzaran a correr a partir del día siguiente al en que el mismo quede firme, apercibida que, de no cumplir con el mandamiento antes impuesto, este Juzgador otorgara dicha Escritura Pública en su rebeldía.

Escritura que puede ser sustituida mediante remisión de su testimonio, a través de oficio al Registrador Público de la Propiedad y del Comercio, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 2878 fracción II en relación al 2880 y 2882 del Código Civil para el Estado de Baja California, para que se inscriba la resolución en comento y sirva como título de propiedad al actor, previa satisfacción por su parte, de los requisitos legales correspondientes.

Por último, en cuanto a su prestación señalada en el inciso c), debe decirse que resultaría ocioso ratificar ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, la escritura pública que se conceda, pues como ya se expuso, la consecuencia de la acción, es que el demandado o esta autoridad en su rebeldía, otorgue dicho instrumento público, el cual sí deberá inscribirse en esa dependencia para que surta efectos legales contra terceros, es decir, sin necesidad de ratificación alguna.

Por lo antes expuesto y fundado y con apoyo además en los artículos 1º, 2º, 81, 145, 256, 277, 424 fracción IV y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California, es de resolverse.

RESOLUTIVOS.

PRIMERO.- La parte actora [REDACTED], **acreditó** los extremos de la acción de otorgamiento de firma y escritura, que ejerció en contra de [REDACTED], en tanto que este última fue declarado en rebeldía, en consecuencia:

SEGUNDO.- Se condena a [REDACTED], a otorgar la Escritura Pública relativa a la compraventa, que celebró trece de octubre de dos mil veinticuatro, como vendedor, y [REDACTED] como comprador, respecto del bien inmueble materia del presente juicio identificado como:

Lote [REDACTED] Manzana [REDACTED], Colonia Sección Primera, Mexicali, Baja California, con una superficie de 855.00 M2, así como las siguientes medidas y colindancias:

Norte: 15.00 M. Con Callejón de Servicio
Sur: 15.00 M. Con AV. Lerdo
Este: 57.00 M. Con Lote 28
Oeste: 57.00 M. Con Lote 26.

Inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio

