

EXPEDIENTE NÚMERO: [REDACTED]

En Tijuana, Baja California, a once de abril del año dos mil veinticinco.

VISTOS, para dictar **Sentencia Definitiva** en los autos del **Expediente Número** [REDACTED] relativo al **juicio Sumario Civil**, seguido por [REDACTED] en contra de [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED], y

RESULTANDO:

1.- Por escrito presentado en fecha tres de mayo del año dos mil veinticuatro, compareció el C. [REDACTED], por su propio derecho demandado a [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] y a la C. [REDACTED]

[REDACTED] por las siguientes prestaciones que se transcriben:

I.- Por la **EXPEDICION DEL TITULO DE PROPIEDAD** y en su caso por el registro del mismo, ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, a favor del suscrito, respecto del [REDACTED]

[REDACTED]

II.- Por el reconocimiento del suscrito, por parte de la Demandada [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED], en el cual tengo la calidad de "Comprador" del lote de terreno, materia del presente litigio.

III.- Por el **PAGO DE GASTOS Y COSTAS** que origine la presente instancia.

El accionante fundó su demanda en los hechos precisados en la misma, invocando los preceptos legales que estimó aplicables y terminó haciendo las peticiones de rigor.

2.- Por auto de fecha tres de junio del año dos mil veinticuatro, fue admitida la demanda en la vía y forma propuesta, ordenándose emplazar a juicio a los demandados, compareciendo oportunamente a dar contestación a la demanda [REDACTED], por conducto de su apoderado legal en los términos del escrito registrado con el número 16587, oponiendo las excepciones que estimó pertinentes; no así la diversa codemandada [REDACTED], pues no obstante de haber sido debidamente emplazada, ésta se abstuvo a comparecer al presente juicio; así pues al encontrarse fijada la litis, se concedió a las partes un periodo de ofrecimiento de pruebas de diez días acorde al artículo 286 del Código de Procedimientos Civiles, derecho que ejercitó únicamente el activo procesal, teniéndose por admitidas la totalidad de las probanzas aportadas, señalándose fecha y hora para la audiencia de conciliación, pruebas y alegatos.

3.- A las diez horas del día dos de octubre del año dos mil veinticuatro, se llevó a cabo la celebración de la audiencia de conciliación, pruebas y alegatos, y al haber sido declarada concluida la fase conciliatoria en razón de la incomparecencia de los codemandados, se procedió el deshago del caudal probatorio y finalmente a la etapa de alegatos; sin embargo al haberse omitido en autos proveer respecto al deshago de la prueba confesional a cargo de la moral demandada y el reconocimiento de contenido y firma a cargo de la pasiva procesal [REDACTED], es por lo que mediante auto de fecha diez de octubre del año dos mil veinticuatro se procedió a regularizar el procedimiento, dejándose sin efecto la etapa de alegatos llevada a cabo en la audiencia de ley, y en dicho proveído se declaró confesa a la [REDACTED], en razón de no haber contestado en tiempo y forma al pliego de posiciones que le fue enviado mediante oficio 3019/2024 acorde al artículo 313 del Código de Procedimientos Civiles; así mismo con fundamento en el

artículo 330 del ordenamiento legal en cita, se le tuvo a la codemandada [REDACTED] por reconocido y ratificado en sus términos el contrato privado de cesión de derechos de fecha 15 de marzo del año 2015, con motivo a la prueba de reconocimiento de contenido y firma aportada a juicio por la parte actora.

4.- A las catorce horas del día veintinueve de octubre del año dos mil veinticuatro, tuvo verificativo la continuación de la audiencia de pruebas y alegatos, y al no quedar pruebas pendientes por desahogar, se pasó a la etapa de alegatos donde únicamente la actora alegó por conducto de su abogado procurador lo que a su derecho convino, no así los pasivos procesales dada su incomparecencia, por lo que en su oportunidad **se citó a las partes para oír sentencia definitiva**, misma que se dicta al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS:

I.- El artículo 81 del Código de Procedimientos Civiles dispone: “Las sentencias deben ser claras, precisas y congruentes con las demandas, contestaciones y demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito”; el artículo 277 del código citado dispone: “El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo el de sus excepciones.”

II.- Para estar en aptitud de resolver el fondo del negocio, es condición establecer el cumplimiento de los presupuestos procesales necesarios para estimar que el juicio que nos ocupa, tiene existencia jurídica y validez formal, 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, acorde con 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 Tomo: XI, Marzo de 2000, Tesis: 1.4º. C. 33C. Página: 977.

Registro digital: 192213

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Novena Época

Materia(s): Civil

Tesis: I.4o.C.33 C

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XI, Marzo de 2000, página 977

Tipo: Aislada

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 absolutoria, 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.

Por lo que se impone examinar:

Los presupuestos procesales previos al proceso. La suscrita es competente para conocer del presente negocio, como para decidir el mérito del mismo de conformidad con los artículos 144, 145, 146 y 157 fracción III del Código de Procedimientos Civiles y 73 fracción II de la Ley Orgánica del Poder Judicial del [REDACTED], respecto a los contendientes quedó acreditada su capacidad procesal, y legitimación activa como pasiva.

Presupuestos procesales previos a la sentencia. Se actualizaron debidamente pues no obstante que la parte actora ejercita la acción de expedición de título de propiedad por la vía Ordinaria Civil y que acorde al artículo 424 fracción IV del Código de Procedimientos Civiles, los juicios que tengan por objeto la firma de una escritura, la elevación de minuta o instrumento público o el otorgamiento de documento, como es el caso que nos ocupa, deben ser tramitados por la vía sumaria; sin embargo nuestro Tribunal Supremo ha sostenido el criterio relativo que **la vía es un presupuesto subsanable** por el legislador bajo la óptica de los derechos humanos, es decir, que **la suscrita está obligada de oficio a corregir el incorrecto señalamiento propuesto por el accionante, con la única limitante de indicar que la medida es proporcional y razonable en atención a las circunstancias concurrentes, entre las que cabe identificar la diligencia y buena fe con que actuó el interesado (parte actora), así como el hecho de que esa determinación no le ocasiona a la parte contraria una restricción a sus garantías procesales.** Por lo anterior es que **habrá de regularse el presente procedimiento, debiendo indicar que la vía correcta es la vía sumaria civil,** y toda vez que con dicha determinación no se causa perjuicio alguno a los pasivos procesales, puesto que por el contrario el procedimiento se llevó bajo las reglas del juicio ordinario civil, en

que los términos son más amplios en beneficio de la parte contraria, inclusive, puede hablarse de una substanciación de oficio, esto es, realizada por el propio órgano jurisdiccional cuando sea necesaria para preservar el derecho fundamental en cita, que se traduce en la obligación de suplir los defectos advertidos, con la única limitante de no afectar las garantías procesales de la parte contraria; así como atendiendo al principio de la conservación de actuaciones procesales, es que habrán de conservarse las que integran este juicio para evitar repeticiones inútiles, que nada añadirían a la persecución del mismo; es por ello, que esta Juzgadora en apoyo en el criterio de Nuestro Máximo Tribunal, procede a establecer que la vía correcta en esta instancia es la **VIA SUMARIA CIVIL**, sirviendo de apoyo el siguiente criterio que a continuación se transcribe:

Registro: 2002432

Época: Décima Época

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Libro XV, Diciembre de 2012, Tomo 2

Materia(s): Constitucional

Tesis: I.3o.C. J/2 (10a.)

Página: 1190

Tipo de Tesis: Jurisprudencia

VÍA. BAJO LA ÓPTICA CONSTITUCIONAL DE LOS DERECHOS HUMANOS, ES UN PRESUPUESTO PROCESAL SUBSANABLE POR EL JUZGADOR. Aunque tradicionalmente la vía, entendida como la manera de proceder en un juicio al seguir determinados trámites, ha sido clasificada como un presupuesto procesal absoluto y, por tanto, insubsanable, en la actualidad bajo la óptica constitucional de los derechos humanos, esa apreciación debe considerarse superada, pues el juzgador, en respeto al derecho fundamental a la tutela judicial efectiva, consagrado tanto en el artículo 17 de la Constitución Federal, como en el diverso numeral 25 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, así como a los principios de proporcionalidad, favorecimiento de la acción (pro actione) y de conservación de las actuaciones, en él contenidos, está obligado, de oficio, a corregir su **incorrecto señalamiento, con la única limitante de indicar que la medida es proporcional y razonable en atención a las circunstancias concurrentes, entre las que cabe identificar la diligencia y buena fe con que actuó el interesado,** así como el hecho de que esa determinación no le **ocasiona a la parte contraria una restricción a sus garantías procesales.** De otra manera, **la vía se transformaría en un requisito procesal enervante, contrario al espíritu y finalidad de la norma y a la máxima jurídica** que reza **"da mihi factum, dabo tibi jus"**,

conforme a la cual, corresponde al Juez, como perito en derecho, **determinar si se actualizan las hipótesis normativas que producen las consecuencias de derecho pretendidas por el actor.**

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 180/2012. Policía Auxiliar del Distrito Federal. 12 de abril de 2012. Unanimidad de votos. Ponente: Víctor Francisco Mota Cienfuegos. Secretario: Karlo Iván González Camacho.

Amparo directo 210/2012. Servigas del Valle, S.A. de C.V. 12 de abril de 2012. Unanimidad de votos. Ponente: Víctor Francisco Mota Cienfuegos. Secretario: Karlo Iván González Camacho.

Amparo directo 226/2012. Policía Auxiliar del Distrito Federal. 19 de abril de 2012. Unanimidad de votos. Ponente: Neófito López Ramos. Secretaria: Ana Lilia Osorno Arroyo.

Amparo directo 239/2012. Policía Auxiliar del Distrito Federal. 26 de abril de 2012. Unanimidad de votos. Ponente: Víctor Francisco Mota Cienfuegos. Secretaria: María Estela España García.

Amparo directo 412/2012. 21 de junio de 2012. Unanimidad de votos. Ponente: Víctor Francisco Mota Cienfuegos. Secretaria: María Estela España García.

III.- Sujeta al principio de congruencia que ordena que las resoluciones judiciales deben dictarse en concordancia con lo reclamado en la demanda y contestación, esto es, sin introducir elementos ajenos a la litis (alguna prestación no reclamada, o una condena no solicitada), 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 particularidades de la acción y del caso concreto, por lo que se estima pertinente primeramente determinar, si en juicio la parte actora justificó los elementos constitutivos de la acción deducida y en caso afirmativo, emprender el estudio de las excepciones opuestas por la demandada debido a que dichas excepciones no tienen otro objeto que el destruir la acción, lo cual es únicamente factible, cuando ésta se hubiere acreditado. Resulta aplicable la ejecutoria de Jurisprudencia en materia civil de la Novena Época, de los Tribunales Colegiados de Circuito, visible en el Semanario

Judicial de la Federación y su gaceta, en el Tomo: XV, Enero de 2002, Pagina: 1238, Tesis: VI.2º.C. J/218.

Registro digital: 187909

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Novena Época

Materia(s): Civil

Tesis: VI.2º.C. J/218

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XV, Enero de 2002, página 1238

Tipo: Jurisprudencia

SENTENCIA INCONGRUENTE. ES AQUELLA QUE INTRODUCE CUESTIONES AJENAS A LA LITIS PLANTEADA O A LOS AGRAVIOS EXPRESADOS EN LA APELACIÓN.

El principio de congruencia en una sentencia de primer grado consiste en que debe dictarse en concordancia con lo reclamado en la demanda y la contestación, y en la de segunda instancia, en atender exclusivamente los agravios expresados por el apelante, o los apelantes, en caso de adherirse al mismo la parte que obtuvo, o bien, cuando apela porque no obtuvo todo lo que pidió, porque de lo contrario se desnaturalizaría la esencia del recurso. Por ende, existe incongruencia en una resolución cuando se introducen en ésta elementos ajenos a la litis (alguna prestación no reclamada, una condena no solicitada), o bien, cuando el tribunal de alzada aborda el estudio de cuestiones no planteadas en la demanda, o en la contestación de ella, o que no fueron materia de la apelación porque el que obtuvo no apeló adhesivamente para que dicho tribunal de alzada estuviere en aptitud de estudiar las cuestiones omitidas por el inferior.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.

Amparo directo 99/97. María Antonieta Lozano Ramírez. 30 de abril de 1997. Unanimidad de votos. Ponente: Antonio Meza Alarcón. Secretario: Arturo Villegas Márquez.

Amparo directo 75/2001. José Margarito Raymundo Hernández Durán. 23 de marzo de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretaria: Martha Gabriela Sánchez Alonso.

Amparo directo 198/2001. S.D. Group, S.A. de C.V. 21 de mayo de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Armando Pallares Valdez. Secretario: Eduardo Iván Ortiz Gorbea.

Amparo directo 204/2001. Sucesión intestamentaria a bienes de Felipe Álvaro Corona Luna. 17 de septiembre de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Ma. Elisa Tejada Hernández. Secretario: Raúl Ángel Núñez Solorio.

Amparo directo 393/2001. María del Pilar Leticia Rivera Rodríguez. 31 de octubre de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Armando Pallares Valdez. Secretario: Eduardo Iván Ortiz

Gorbea.

IV.- Estudio de la acción personal de otorgamiento de escritura. Constituyen la premisa mayor del controvertido en cuestión los artículos 1681, 1683, 1684, 1904 y 2191 del Código Civil, los cuales disponen lo siguiente:

“Artículo 1681.- Para la existencia del contrato se requiere: I.- Consentimiento; II.- Objeto que pueda ser materia del contrato.”

“Artículo 1683.- Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, excepto aquellos que deben revestir una forma establecida por la Ley. Desde que se perfeccionan obligan a los contratantes no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, son conforme a la buena fe, al uso o a la Ley.”

“Artículo 1684.- La validez y el cumplimiento de los contratos no puede dejarse al arbitrio de uno de los contratantes.”

“Artículo 1904.- Habrá cesión de derechos cuando el acreedor transfiera a otro los que tenga contra su deudor.”

“Artículo 2191.- La enajenación de bienes inmuebles cuyo valor convencional no sea mayor de la cantidad que resulte de multiplicar por 10,000 el importe del valor diario de la Unidad de Medida y Actualización vigente y la constitución o transmisión de derechos reales estimados hasta la misma cantidad o que garanticen un crédito no mayor de dicha suma, podrán otorgarse en documento privado firmado por los contratantes ante dos testigos cuyas firmas se ratifiquen ante Notario, Juez o Registro Público de la Propiedad y de Comercio Municipal...”

Es de explorado derecho que la finalidad de la acción de otorgamiento de escritura, es únicamente el dar a un contrato la forma exigida por la ley, lo que implica su existencia previa, de tal suerte que el demandante no persigue cuestionar su validez por la concurrencia de algún vicio, sino por el contrario pretende exclusivamente colmar un requisito legal para que el contrato ya existente, adquiera validez.

De lo expuesto en el presente considerando, se infiere que los elementos de la acción deducida son los siguientes: **a)** La celebración del contrato informal cuyo otorgamiento y elevación de escritura se exige **b)** La exigibilidad de las obligaciones impuestas en el propio acuerdo de voluntades. Resulta aplicables la siguiente tesis que a continuación se transcribe.

Novena Época

Instancia: SEXTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
Tomo: IV, Julio de 1996

Tesis: I.6o.C.63 C

Página: 366

ACCIÓN PROFORMA U OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA. IMPRESCRIPTIBILIDAD DE LA.

El ejercicio de la acción proforma u otorgamiento y firma de escritura, es imprescriptible, toda vez que se basa en el derecho de propiedad que se tiene respecto de un bien inmueble y la finalidad de esta acción, no es la de que se considere propietario a alguien que ya lo es, sino que se condene al demandado, al cumplimiento del otorgamiento y firma de que se trata, es decir, a darle formalidad al acto jurídico traslativo de dominio, cuya omisión en nada afecta la validez de la compraventa, dado que de conformidad con lo establecido por los artículos 2014, 2248 y 2249 del Código Civil para el Distrito Federal, el contrato en comento, es perfecto con la sola obligación del vendedor de transmitir la propiedad de una cosa y del comprador, la de pagar un precio cierto y en dinero, aun cuando la primera no haya sido entregada, ni el segundo satisfecho.

SEXTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 3306/96. Luis Morales Sánchez. 20 de junio de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: Ana María Y. Ulloa de Rebollo. Secretario: Cuauhtémoc González Álvarez.

Vistas las constancias integrantes del negocio en examen, se deduce que la parte actora **sí** acreditó los elementos constitutivos de la acción como se demuestra a continuación.

En cuanto al **primer elemento consistente en la celebración del contrato informal cuyo otorgamiento y elevación de escritura se exige**, tenemos que la parte actora manifestó en los hechos de su escrito inicial de demanda lo siguiente:

"...Como lo justifico con la documental privada, de fecha 11 de marzo del 2015, que se refiere y se trata de un Contrato de Cesión de Derechos, celebrado en su calidad de Vendedor la de nombre [REDACTED], mientras que como Comprador y Cesionario el promovente [REDACTED], respecto del Lote de Terreno No 7, de la Manzana 28, del Fraccionamiento Mariano Matamoros Norte de la delegación de la Presa, de esta ciudad...mi causahabiente la Sra. [REDACTED], lo había adquirido de la empresa descentralizada de nombre Instituto de Vivienda del [REDACTED],

quien a su vez es causahabiente del [REDACTED] para el [REDACTED], según contrato de fecha 18 de febrero de 1991...se fijó como precio de la Operación de Compraventa en el contrato de compraventa con reserva de dominio lo equivalente a 320.00 veces el salario mínimo general vigente...con fecha 18 de mayo del 2006, fue cubierto totalmente ta y como se acredita con el documento de finiquito firmado y expedido por el Departamento de Crédito y Cobranzas, C. [REDACTED], de Inmobiliaria Estatal de Tijuana-Tecate, hoy conocida como [REDACTED] PARA EL [REDACTED], de fecha 18 de mayo del 2006...”.

Para demostrar el elemento analizado, el accionante ofreció las documentales privadas consistentes en copia certificada del Contrato de Compraventa con reserva de dominio celebrado en fecha 18 de febrero del año 1991, signado por Inmobiliaria del [REDACTED] como “Vendedor” y la C. [REDACTED] como “Comprador”, respecto del lote de terreno número 7, manzana 28 del Fraccionamiento Mariano Matamoros Norte en esta ciudad, con una superficie de 160.00 metros cuadrados; así como original del Contrato Privado de Cesión de Derechos de fecha 15 de marzo del año 2015, celebrado por [REDACTED], en su carácter de cedente con el C. [REDACTED] como cesionario, respecto del bien inmueble apenas referido, instrumentales privadas que se les concede de pleno valor probatorio en términos del artículo 408 del Código de Procedimientos Civiles, al no haber sido objetadas en juicio.

Ahora, no pasa desapercibido lo expresado por la moral codemandada en su escrito de contestación de demanda, en específico en el capítulo de hechos, en donde manifestó lo siguiente:

“...la narración que realiza la parte actora resulta un tanto difícil de creer debido a que según su dicho, celebró un contrato de cesión de derechos el día 11 de marzo de 2015, pero de hojas del supuesto contrato es que fue celebrado el día 15 de marzo del año 2015...es parcialmente cierto y esto es únicamente en lo que respecta en la celebración del contrato de compraventa con reserva de dominio en la que mi representada se vio involucrada siendo importante recalcar que en dicha relación el [REDACTED] para el [REDACTED], actuó como

mandataria de [REDACTED]...”

Ante esta tesitura tenemos que si bien es cierto existe cierta discrepancia en los hechos del escrito inicial de demanda en cuanto a la fecha de celebración del contrato de cesión de derechos, así como en la cláusula séptima del referido contrato en la cual se estableció que el comprador entraba en posesión del inmueble el día 11 de marzo del año 2005, sin embargo es evidente que estas discrepancias son meramente errores mecanográficos, pues del referido contrato que exhibió la parte actora en original se advierte que el mismo fue celebrado el día 15 de marzo del 2015, siendo además que estas circunstancias no invalidan la existencia de la celebración de dicho acto jurídico, pues este error meramente mecanográfico no afecta la esencia de su contenido ni genera incertidumbre sobre la voluntad de los contratantes; y por cuanto hace a que la moral codemandada solo actuó como mandataria de [REDACTED] en el contrato de compraventa con reserva de dominio celebrado con la C. [REDACTED], tenemos que a pesar de que en el proemio del citado contrato se asentó lo siguiente: “...*Contrato de Compraventa con Reserva de Dominio que celebran por una parte El [REDACTED], en lo sucesivo la parte Vendedora, representado por Inmobiliaria del [REDACTED] en lo Sucesivo La Inmobiliaria por conducto de su apoderado general C. Ing. [REDACTED], en su calidad de Vendedor...*”, empero dicho acto traslativo fue signado por Inmobiliaria del [REDACTED], Ing. [REDACTED] como “EL VENDEDOR”, máxime que los recibos de pago que el activo procesal exhibió en original, adjunto a su escrito inicial de demanda, los cuales no fueron objetados en juicio, adquiriendo pleno valor probatorio acorde al artículo 408 del Código de Procedimientos Civiles, se encuentran dirigidos a dicha inmobiliaria y recibidos por la misma, lo que se traduce a que el acto jurídico fue celebrado con la moral codemandada Inmobiliaria del [REDACTED], hoy conocida como [REDACTED]

██████████ para el ██████████, tal y como lo manifestó la parte actora en su demanda inicial. Lo anterior concatenado con la prueba testimonial que ofreció el activo procesal desahogada en audiencia celebrada el día veinte de dos de octubre del año dos mil veinticuatro, en la cual ambos testigos confirmaron la celebración de los actos jurídicos de referencia, medio de convicción que adquiere pleno valor probatorio conforme al artículo 413 del Código de Procedimientos Civiles, así como con la prueba confesional ofrecida a cargo de la moral codemandada de la cual fue declarada confesa de todas y cada una de las posiciones que fueron calificadas de legales, consistiendo la segunda pregunta en lo siguiente:

“A la Segunda.- Que diga el absolvente si es cierto como lo es que usted su representada en fecha 18 de febrero de 1991, celebró un contrato de compraventa con reserva de dominio, respecto del Lote de Terreno número 7, de la Manzana 28 del Fraccionamiento Mariano Matamoros Norte de la Delegación de la Presa, de esta ciudad con la señora ██████████.”

Adminiculado además con la confesión ficta de la pasiva procesal ██████████, al haber sido declarada rebelde y presuntivamente confesa debido a su incomparecencia al presente juicio, concatenado también con la prueba de reconocimiento de contenido y firma a su cargo siendo objeto de dicho medio de convicción el Contrato de Privado de Cesión de Derechos de fecha 15 de marzo del año 2015, del cual se le tuvo por reconocido y ratificado en todos su términos acorde al artículo 330 del Código de Procedimientos Civiles; medios de convicción que adquieren pleno valor probatorio con fundamento en los artículos 397 y 408 del ordenamiento legal en cita y suficientes para demostrar los actos jurídicos **acreditándose así el primer elemento de la acción.**

En cuanto al **segundo elemento consistente en la exigibilidad de las obligaciones impuestas en el propio acuerdo de voluntades**, debe decirse que la parte actora en su escrito de demanda narró textualmente lo siguiente:

“De acuerdo a lo que establece la codificación civil cuando se trata de contratos de compraventa realizados con el [REDACTED], Municipios y Organismos Descentralizados, estos podrán titular y mandar inscribir en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio los contratos de compraventa y en su caso los títulos que nazcan de dichas operaciones, en los términos de los artículos 2191, 2193 del Código Civil que ordenan lo siguiente:... Sin duda, que el supuesto que contempla el artículo 2191 del Código Civil en vigor para el Estado, es muy claro y establece la posibilidad de otorgamiento de contratos registrales o de títulos respecto de las enajenaciones relacionadas con inmuebles, donde intervenga el Estado o Empresas Descentralizadas, como es el caso particular, es por ello que vengo en los términos de este escrito a hacer el reclamo correspondiente en mi calidad de Causahabiente de la señora [REDACTED], y en relación al inmueble materia del presente litigio...”

Así pues, tenemos que de autos se advierte que la causante del activo procesal, lo es [REDACTED] en virtud del Contrato de Cesión de Derechos celebrado en fecha 15 de marzo del año 2015 cuyo precio fue liquidado por el activo procesal tal y como lo acreditó al exhibir los cinco recibos de pago a nombre de su causante en cumplimiento a la cláusula primera del contrato de referencia, documentales privadas que al no haber sido objetadas la suscrita les otorga pleno valor probatorio en los términos del artículo 330, 335 y 407 del Código de Procedimientos Civiles; así mismo se tiene por acreditado que el precio del contrato de compraventa con reserva de dominio celebrado en fecha 18 de febrero de 1991 se encuentra liquidado por parte de la C. [REDACTED], ello en razón a que la moral codemandada no controvertió dichas aseveraciones, por el contrario quedaron robustecidas con la prueba confesional a su cargo de la cual fue declarado confeso, consistiendo la quinta y sexta posición en lo siguiente:

“A la Quinta.- Que diga el absolvente si es cierto como lo es que su representada reconoce que con fecha 18 de mayo del año 2006, se le entregó a la Sra. [REDACTED]

[REDACTED], una carta de Finiquito, por conducto del señor [REDACTED] encargado Departamento de Crédito y Cobranzas, C. [REDACTED], de Inmobiliaria Estatal de Tijuana-Tecate, hoy conocido como [REDACTED]

PARA EL [REDACTED]

”

“A la Sexta.- Que diga el absolvente si es cierto como lo es que en dicha constancia su representada reconoce que la Sra. [REDACTED], había liquidado el precio de la operación pactada sobre el inmueble identificado como [REDACTED], de esta ciudad.”

Confesión judicial que adquiere valor probatorio con fundamento en el artículo 397 del Código de Procedimientos Civiles, teniéndose así por acreditado el pago del precio del inmueble materia del contrato al cual se le pretende dar forma legal y en ese sentido es de tenerse por acreditada la existencia del derecho a la parte actora para formular el reclamo que hace en su escrito de demanda, y por ende **por acreditado el segundo elemento de la acción**. Como apoyo a lo anterior se transcribe la siguiente tesis de Jurisprudencia:

Registro digital: 191273

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Novena Época

Materia(s): Civil

Tesis: III.2o.C. J/8

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XII, Septiembre de 2000, página 598

Tipo: Jurisprudencia

ACCIÓN PROFORMA. AL EJERCERLA DEBE ACREDITARSE EL PAGO TOTAL DEL ADEUDO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE JALISCO). Una recta comprensión del artículo 23 de la ley del enjuiciamiento civil del Estado de Jalisco, que concede derecho al perjudicado por falta de título legal para exigir que el obligado le extienda el documento correspondiente, nos lleva al convencimiento de que, para que prospere en juicio la acción proforma de que habla dicho numeral, es necesario que el actor acredite en el procedimiento haber pagado la totalidad del precio convenido, porque es a partir de entonces que nace el derecho para demandar el cumplimiento del contrato suscrito por el demandado. **SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL TERCER CIRCUITO.**

Amparo directo 480/90. Humberto de Alba Morán. 11 de octubre de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: Óscar Vázquez Marín. Secretario: Luciano Martínez Sandoval.

Amparo directo 782/91. Pedro Ochoa de Anda. 16 de enero de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Jaime Julio López Beltrán. Secretario: E. Manuel Cordero Avilez.

Amparo directo 738/95. Alfredo Martín de la Torre. 21 de septiembre de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: Eduardo Lara Díaz. Secretaria: Ana Celia Cervantes Barba.

Amparo directo 815/99. Javier Loza Torres y otros. 27 de

agosto de 1999. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Alcaraz Núñez. Secretaria: Lucía Díaz Moreno.

Amparo directo 3084/99. Antonio Ramírez Jiménez. 13 de marzo de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Alcaraz Núñez. Secretario: Ricardo López Rodríguez.

Registro digital: 184239

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Novena Época

Materia(s): Civil

Tesis: II.2o.C.411 C

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XVII, Junio de 2003, página 906

Tipo: Aislada

ACCIÓN DE OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA.

ES CONSECUENCIA LEGAL DE UN CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA CONFIGURADO IDÓNEAMENTE. De

acuerdo con lo que previene el artículo 1625 del Código Civil para el Estado de México, vigente hasta el veintiuno de junio de dos mil dos (cuyo texto es similar a lo que previene el numeral 7.73 de la actual legislación sustantiva invocada), los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento de las partes y desde entonces obligan a los interesados que en dicho acto jurídico intervienen no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que de ello deriven. De ahí que si se reclama el otorgamiento y firma de escritura de un contrato privado de compraventa como mera consecuencia de la obligación contraída a través de ese pacto, tal pretensión procederá aunque ese acuerdo no revista las formalidades exigidas por la ley, siempre que la compraventa se actualice; ello en razón a que la forma no es un elemento en sí configurativo o de existencia de dicho acto jurídico, sino sólo de validez, teniéndose en cuenta que la carencia de dicha formalidad es precisamente lo que origina la acción de que se trata, por lo que, para que prospere, sólo ha de justificarse la celebración del acto jurídico correlativo.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEGUNDO CIRCUITO.

Amparo directo 139/2003. Sindicato de Maestros al Servicio del Estado de México. 8 de abril de 2003. Unanimidad de votos. Ponente: Virgilio A. Solorio Campos. Secretario: Faustino García Astudillo.

Visto que la parte actora demostró los hechos y elementos constitutivos de la acción, se procede al estudio de las excepciones opuestas por la moral demandada.

V.- Estudio de las excepciones.

Excepción de Acción y Derecho, misma que hace consistir básicamente en que *no se reúnen los elementos citados en el artículo 1 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado*; argumentos que a juicio de la suscrita **devienen improcedentes**, pues cabe precisar, que la acción, en términos generales, aceptados por la doctrina especializada, es un derecho subjetivo

procesal, distinto del derecho substancial hecho valer, consistente en la facultad de pedir de los órganos jurisdiccionales su intervención para la aplicación vinculativa de una norma abstracta al caso concreto. Así podemos afirmar que la acción es un medio que da la ley para obtener un reconocimiento de un derecho violado, o de uno desconocido, cuyo ejercicio está supeditado a la voluntad de la parte a quien corresponde, y sujeta al resultado de las defensas opuestas por el demandado. De la misma manera, a partir del concepto de la acción, podemos establecer su integración esencialmente por tres elementos: los sujetos, la causa eficiente y el objeto. Sirve de base a lo anterior la siguiente tesis cuyo rubro y texto estatuye:

Registro digital: 356475

Instancia: Tercera Sala

Quinta Época

Materia(s): Civil

Fuente: Semanario Judicial de la Federación.

Tomo LVII, página 739

Tipo: Aislada

ACCIONES, ELEMENTOS DE LAS. Las acciones constan de tres elementos: las personas o sujetos, es decir, el sujeto activo al que corresponde el poder de obrar y el pasivo frente al cual se da ese poder; la causa eficiente de la acción, que viene a ser un interés que sirve de fundamento a la acción correspondiente y que de ordinario tiene a su vez dos elementos: un derecho o un estado de hecho contrario a ese derecho (causa petendi); y finalmente el objeto, que es el efecto al que tiende el poder de exigir lo que se pide en la demanda (petitum), y como lo que inmediatamente se pide es la actuación de la ley, el objeto a cuya consecución tiende esa actuación, se denomina propiamente objeto mediato de la acción. El artículo 31 del Código de Procedimientos Civiles, vigente el Distrito Federal, dispone que cuando haya varias acciones contra una misma persona respecto de una misma cosa y provenga de una misma causa, deben intentarse en una sola demanda; agregando que por el ejercicio de una o más, quedan extinguidas las otras. La mente del legislador, al dictar esta disposición, fue indudablemente evitar la multiplicación indefinida de los juicios, que de otra manera acarrearía un estado de incertidumbre en cuanto a las resoluciones jurídicas, a la vez que obtener el planteamiento íntegro de las cuestiones o dificultades surgidas entre dos o más particulares, originadas por un mismo acto jurídico y relacionadas con una misma cosa. Esta finalidad que se propone alcanzar el legislador, con el precepto que se estudia, es indudable que la consideró de interés público, puesto que la sancionó con la pérdida de las acciones que no se ejercitaran en los términos indicados, y si esto sucede tratándose de diversas acciones, con mayor razón debe aplicarse la disposición citada, en los casos en que el acto divide el objeto de la acción, deduciéndola en dos juicios, y aun cuando pudiera decirse que tratándose de un precepto que establece una sanción, no cabe la aplicación del mismo por

analogía, debe tenerse en cuenta que esta interpretación del repetido artículo 31, no es propiamente analógica y que aun cuando la interpretación restrictiva de un precepto no excluye la referencia al fin propuesto por el legislador, en relación con casos que si no los prevé expresamente, sí aparecen comprendidos evidentemente en su punto de vista, por mayoría de razón, tanto más, cuanto que una interpretación estrictamente gramática del citado precepto, resultaría profundamente trastornadora del ordenamiento procesal en alguno de los aspectos, que se reputan por el legislador, de interés público, como son los relativos a la competencia y a las formas del juicio. Los artículos 144 y 149 del ordenamiento procesal civil, establecen que la competencia de los tribunales se determinará por la materia, la cuantía, el grado y el territorio, y que la jurisdicción por razón del territorio es la única que se puede prorrogar, lo que significa que la competencia por razón de la cuantía, no puede quedar al arbitrio de las partes, pues de ser así, el actor podría dividir el objeto de su acción, de acuerdo con su conveniencia, hasta el grado de hacer que un negocio del que debiera conocer un Juez de primera instancia, lo fallara uno de paz, cosa contraria a la naturaleza de estos juicios, cuyas características se fundan en lo que los negocios cuya cuantía no exceden de doscientos pesos, tiene lugar generalmente entre personas de pocas posibilidades y que por lo regular desconocen la técnica del derecho, circunstancia por la que se autoriza a los Jueces de Paz para que dicten sus sentencias a verdad sabida, sin necesidad de sujetarse a la regla sobre estimación de las pruebas, sino apreciando los hechos en conciencia. Amparo civil directo 3372/36. Fernández Vicente. 23 de julio de 1938. Unanimidad de cuatro votos. El Ministro Sabino M. Olea no intervino en la votación de este asunto por las razones que constan en el acta del día. La publicación no menciona el nombre del ponente.

En lo que interesa al presente estudio, de la tesis supratranscrita se deriva que, los sujetos son el actor y demandado, personas que, respectivamente representan a quien ejerce la acción y en contra de quien se ejerce; la causa es un estado de hecho y de derecho, que es la razón por la cual corresponde la acción, y el objeto es la pretensión del demandante tanto en su aspecto genérico como específico, esto es, la obtención de la intervención del Estado a fin de alcanzar la actuación de la ley, así como la finalidad concreta que se persigue en cada caso en particular. Ahora bien, el artículo 277 del Código de Procedimientos Civiles establece: *“El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones”*, así en cuanto a los hechos constitutivos, debe decirse que encuadran precisamente en el elemento de la acción identificado como la causa; ciertamente si la causa de la acción es un estado de hecho y de derecho, que es la razón por la cual corresponde su ejercicio, de esta forma el

elemento que nos ocupa se traduce en los hechos constitutivos de la acción, es decir, los hechos o negocios jurídicos que le dan nacimiento, por ejemplo la celebración de un contrato, el otorgamiento de un poder, la posesión de un predio etcétera. De esta forma, la carga de la prueba por parte del actor respecto de los hechos constitutivos de la acción que ejercita resulta congruente, pues son el fundamento de tal medio de defensa, es decir, los hechos invocados como base de la demanda; por esta razón, la doctrina define precisamente la causa de la acción como el título o motivo de la acción, es decir, el hecho que la genera, y en esta tesitura, los hechos cuya prueba está a cargo del actor como requisito indispensable para que prospere su acción, dependerá en cada caso de la causa eficiente en que se funde.

Ahora bien, en la especie, la parte actora acreditó tener un derecho emanado del contrato de cesión de derechos de fecha 15 de marzo del año 2015 que celebró con su causahabiente [REDACTED] [REDACTED] y ésta a su vez con la [REDACTED] [REDACTED], y tomando en cuenta que la acción de otorgamiento de escrituras, que es de carácter personal, tiene como finalidad lograr que se obligue al demandado a otorgar un contrato que aunque existente, adolece de vicio de falta de la forma exigida por la ley, es una acción que la ley directamente concede al interesado a pesar de que el contrato no tenga validez o tenga algún vicio o este sea inoficioso. De esta forma, los hechos constitutivos de la acción que nos ocupa, los cuales se traducen, como ya se declaró con antelación, en la causa eficiente que le sirve de fundamento, son la celebración del contrato informal que se trata de formalizar, y el cumplimiento de las obligaciones impuestas al actor en el propio acuerdo de voluntades; y es que, se trata de las condiciones singulares de la relación en que se fundamenta la acción de otorgamiento de escritura, de tal manera que con su acreditamiento **el actor demuestra la existencia de la obligación y su exigibilidad**, circunstancias por las que le corresponde el ejercicio de la acción y

por ende resulta improcedente la excepción en estudio. Sirve como apoyo los siguientes precedentes sustentados por la Suprema Corte de Justicia de la Nación que al rubro y texto estatuyen:

Tomo XXXVIII

Página 938 del Semanario Judicial de la Federación,
Quinta Época
Tesis aislada

ESCRITURAS, ACCION DE OTORGAMIENTO DE.-La acción que se ejercita para exigir el otorgamiento de una escritura, no se refiere a la materialidad de que estando ya inscrita en el protocolo, sólo falte la firma de las partes, sino al hecho de la negativa de uno de los interesados, respecto al otorgamiento de la escritura misma, y para basar la acción basta que el que la ejercita, haya presentado al notario o, en su defecto, al Juez, la minuta firmada por él por aquel a quien demanda."

Tomo XXVIII

Página 135 del Semanario Judicial de la Federación
Sexta Epoca
Tesis aislada

CONTRATOS, ACCION SOBRE OTORGAMIENTO DE (LEGISLACION DEL ESTADO DE OAXACA).-El derecho de exigir el otorgamiento del contrato únicamente existe en cuanto subsiste también la relación contractual; hay derechos principales que requieren de otros derechos accesorios para hacerse valer y a éstos la doctrina designa como facultades y define como los poderes jurídicos que emanan de un derecho principal cuyo ejercicio es la manifestación normal de éste. El artículo 1714 del Código Civil en vigor en el Estado de Oaxaca establece que cuando la ley exige determinada forma para un contrato, mientras éste no revista esa forma no será válido, salvo disposición en contrario, 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. Como en el caso concreto la sucesión quejosa no demostró haber concertado con el demandado el arrendamiento del inmueble, la acción sobre firma y otorgamiento del contrato resulta injustificada, poco importa que la quejosa haya probado ser la propietaria del bien y el demandado confesado que ocupa la localidad sin contrato, ya que estos hechos no son elementos constitutivos de dicha acción."

Excepción de Falta de Cumplimiento de la Condición a que esté sujeta la Acción intentada, la cual hizo consistir en el hecho de que *la parte actora omite cumplir con las condiciones a que está sujeta la acción que pretende intentar, ya que el [REDACTED] [REDACTED] para el [REDACTED] [REDACTED] no es el propietario del inmueble objeto de este juicio;*

excepción que de igual forma **deviene improcedente** pues como se expuso en el considerando IV, no obstante a que en el proemio del Contrato de Compraventa con Reserva de Dominio de fecha 18 de febrero de 1991, se asentó que dicho acto jurídico lo celebraba [REDACTED], representado por Inmobiliaria del [REDACTED] en lo Sucesivo La Inmobiliaria por conducto de su apoderado general C. Ing. [REDACTED], en su calidad de Vendedor con la compradora de nombre [REDACTED], empero dicho acto traslativo fue signado por Inmobiliaria del [REDACTED], Ing. [REDACTED] como “El Vendedor”, aunado a que los recibos de pago que el activo procesal exhibió en original, los cuales quedaron debidamente valorados adquiriendo pleno valor probatorio, se encuentran dirigidos a la referida inmobiliaria y recibidos por la misma, lo que se traduce a que el acto jurídico fue celebrado con la moral codemandada Inmobiliaria del [REDACTED], hoy conocida como [REDACTED] para el [REDACTED], tal y como lo manifestó la parte actora en su demanda inicial, lo cual quedó adminiculado con la prueba testimonial que ofreció el activo procesal, desahogada en audiencia celebrada el día dos de octubre del año dos mil veinticuatro, en la cual ambos testigos confirmaron la celebración del acto jurídicos de referencia con la moral apenas citada , así como con la prueba confesional ofrecida a cargo de la moral codemandada de la cual fue declarada confesa de todas y cada una de las posiciones que fueron calificadas de legales, en específico la segunda pregunta formulada la cual se tiene por reproducida como si a la letra se insertase, en obvio de repeticiones y por economía procesal; por lo anterior se reitera la improcedencia de la excepción que se atiende.

Excepción de Improcedencia de la Vía, derivado en que *el procedimiento que pretende el actor no es el legalmente establecido para resolver la controversia, argumentos que resultan improcedentes* pues como quedó expuesto en el considerando II

Quedaron acreditados los presupuestos procesales necesarios para estimar que el juicio que nos ocupa, tiene existencia jurídica y validez formal, presupuestos que constituyen requisitos necesarios para que pueda estimarse decisión respecto a la controversia planteada, lo cual quedó acreditado en base a los argumentos expuestos en dichos considerandos los cuales se tienen aquí por reproducidos como si a la letra se insertasen, por economía procesal.

VI.- Visto que la parte actora justifico los hechos y elementos constitutivos de la acción deducida y la moral demandada no justificó los de sus excepciones, deberá condenarse a la codemandada [REDACTED]

[REDACTED] a otorgar y firmar el contrato de compraventa con reserva de dominio de fecha 18 de febrero de 1991, en términos del artículo 2191 y 2193 del Código Civil, apercibida que de no hacerlo dentro del término que para tal efecto se conceda, la suscrita otorgará la escritura correspondiente en su rebeldía de conformidad con los artículos 492 y 503 fracción III del Código de Procedimientos Civiles.

VII.- Costas. Con fundamento en el artículo 141 fracción I del Código de Procedimientos Civiles, se condena a la codemandada [REDACTED]

[REDACTED] a pagar a favor de la actora los gastos y costas generados en esta instancia y que se cuantifiquen en ejecución de sentencia en términos de ley.

Por lo anteriormente, con fundamento en los artículos 79, 80, 81, 86, 90 y 91 del Código de Procedimientos Civiles, es de resolverse y se:

RESUELVE:

PRIMERO.- Ha sido procedente la vía **Sumaria Civil** seguida en el juicio, en la que la parte actora [REDACTED] si acreditó los hechos y elementos constitutivos de la acción

ejercitada, la codemandada [REDACTED]

[REDACTED] **no** lo hizo con los de sus excepciones, en rebeldía de la pasivo procesal [REDACTED].

SEGUNDO.- En consecuencia **se condena** a la codemandada [REDACTED]

[REDACTED] **a otorgar y firmar la escritura respectiva** a favor de [REDACTED], en los términos de los artículos 2191 y 2193 del Código Civil del Estado, el contrato de compraventa con reserva de dominio celebrado en fecha 18 de febrero de 1991, respecto del lote de terreno número 7, manzana 28 del Fraccionamiento Mariano Matamoros Norte en esta ciudad, con una superficie de 160.00 metros cuadrados.

TERCERO.- Se concede a la codemandada [REDACTED]

[REDACTED] un término de **CINCO DÍAS** computados a partir del día siguiente en que cause ejecutoria el presente fallo definitivo, para que cumpla lo condenado, apercibida que en caso de no dar cumplimiento voluntario dentro del término concedió la suscrita otorgará la escritura respectiva en su rebeldía de conformidad con los artículos 492 y 503 fracción III del Código de Procedimientos Civiles.

CUARTO.- Se **condena** a la codemandada [REDACTED]

[REDACTED] **a pagar** a favor de la actora los gastos y costas que se generen en esta instancia y que en ejecución de sentencia se cuantifiquen en términos de ley.

QUINTO.- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.- Así lo acordó y firma electrónicamente la **C. Jueza Quinto de lo Civil, Licenciada OLIVIA EDITH CORTEZ COVARRUBIAS**, ante la Secretaria de Acuerdos Licenciada **CYNTHIA RODRÍGUEZ CASTORENA**, 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



CON EL NUMERO **14,998** DEL BOLETIN JUDICIAL DE FECHA **21-MAYO-2025**, SE HIZO LA PUBLICACIÓN QUE ANTECEDE.
CONSTE SECRETARIO _____.

PODER JUDICIAL
DE BAJA CALIFORNIA
VERSIONES PÚBLICAS

PODER JUDICIAL
DE BAJA CALIFORNIA
VERSIONES PÚBLICAS