

**Mexicali, Baja California a cuatro de abril de dos mil veinticinco.** - - - - -

**V I S T O S** para resolver los autos del Toca Civil número **1154/2024**, relativo al **recurso de apelación** interpuesto por la parte demandada, en contra de **SENTENCIA DEFINITIVA** de fecha dieciséis de enero de dos mil veinticuatro, dictada por el C. Juez Primero de lo Civil del Partido Judicial de Mexicali, Baja California, dentro del juicio **Ordinario Civil**, expediente número [REDACTED], promovido por [REDACTED] en contra de [REDACTED]; y;- - - - -

**R E S U L T A N D O :**

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

“PRIMERO. - Conforme al orden de método procesal planteado en el considerando II de esta resolución, se declara infundada e improcedente la acción de rescisión del contrato privado de compraventa verbal en su modalidad de traspaso ejercida por [REDACTED]; por las razones vertidas en el considerando IV de esta resolución. //////////////////////////////////////////////////////////////////

SEGUNDO.- En consecuencia, se absuelve a [REDACTED], de las prestaciones que le fueron reclamadas. //////////////////////////////////////////////////////////////////

TERCERO. - Por lo que hace a la acción reconvenzional cada parte deberá soportar el pago de los gastos y costas originados con motivo de la tramitación del presente juicio. //////////////////////////////////////////////////////////////////

CUARTO. - Por lo que se refiere a la acción principal reivindicatoria ejercida por [REDACTED], se declara fundada y parcialmente procedente ya que el actor acreditó los elementos constitutivos de la misma, mientras que los demandados [REDACTED] y [REDACTED] no acreditaron sus excepciones y defensas; en consecuencia, / /

QUINTO. - Se declara que [REDACTED] tiene el pleno dominio y es titular de los inmuebles que tienen los codemandados principales en posesión identificados como [REDACTED] DE ESTA CIUDAD, CON SUPERFICIE DE [REDACTED] METROS CUADRADOS y LOTE [REDACTED] DEL FRACCIONAMIENTO [REDACTED] DE ESTA CIUDAD, CON SUPERFICIE DE [REDACTED] METROS CUADRADOS. /

SEXTO. - Se condena a [REDACTED] y [REDACTED] a desocupar y entregar al actor [REDACTED] los inmuebles aludidos precedentemente con sus frutos y acciones en los términos prescritos por el Código Civil para el Estado. //////////////////////////////////////////////////////////////////

SEPTIMO. - Se condena a los demandados [REDACTED] y [REDACTED] al pago de una renta mensual en favor del actor que deberá ser fijada por peritos por el tiempo que estuvo disfrutando los predios de su propiedad, desde la fecha 18 de agosto de 2016 en que la parte demandada afirma haber entrado en posesión de los predios en litigio hasta la entrega material y jurídica que haga del mismo a la parte actora, el cual será determinado en ejecución de sentencia mediante el incidente correspondiente. //////////////////////////////////////////////////////////////////

OCTAVO. - Se absuelve a los demandados [REDACTED] y [REDACTED] del pago de los daños y perjuicios que reclama el actor en el inciso d) de su escrito de demanda, por los motivos expuestos en el considerando IX de esta sentencia. //////////////////////////////////////////////////////////////////

NOVENO. - Por lo que hace a la acción principal se condena a [REDACTED] y [REDACTED] al pago de los gastos y costas originados con la tramitación del presente juicio. //////////////////////////////////////////////////////////////////

DECIMO. - Se concede a [REDACTED] y [REDACTED] el término de cinco días para que cumplan voluntariamente con la condena impuesta computados a partir del día siguiente en que cause ejecutoria esta resolución, apercibidos que de no hacerlo así se procederá a su ejecución forzosa. //////////////////////////////////////////////////////////////////

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

DECIMO SEGUNDO.- Notifíquese personalmente." //////////////////////////////////////////////////////////////////

**2o.-** Que inconforme la parte demandada, con la resolución antes transcrita, interpuso en su contra recurso de apelación que le fue admitido por el Juez Primario en ambos efectos, ordenándose la remisión de los autos originales a este Tribunal, en donde recibidos que fueron se confirmó la admisión del recurso y la calificación del grado hechas por el A Quo, teniéndose por expresados los agravios de la parte apelante y con la copia simple

exhibida se ordenó correr traslado a la contraria por el término de seis días para que contestara. Finalmente se citó a las partes para oír resolución la que es llegado el momento de pronunciar; y, -----

### **C O N S I D E R A N D O :**

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

**II.- Antecedentes.** La parte actora en el principal ejerció la acción reivindicatoria en contra de los codemandados respecto de dos inmuebles identificados como casa habitación y terreno excedente cuyos datos aparecen en el escrito inicial. -----

Asimismo, solicita que se condene a sus oponentes a la entrega y desocupación de dichos bienes y demás prestaciones reclamadas. -----

En el capítulo de hechos, manifestó que es propietario de los bienes controvertidos, que estaban cerrados y al cuidado de un amigo, quien le comunicó el ingreso de una pareja a los mismos. -----

Personas que afirma se apoderaron de dichos bienes sin su consentimiento, ostentándose como los propietarios porque los adquirieron de una inmobiliaria y no

tenían motivo para enseñarle documentos. -----

Expresó que promovió diligencias de interpelación judicial a la parte demandada radicadas en el expediente [REDACTED] ante el Juzgado Quinto de lo Civil de esta ciudad, asimismo invoca cuales fueron las preguntas y respuestas formuladas. -----

Reitera que él es el único propietario de los bienes objetos de la acción, que las personas demandadas no tiene su consentimiento para poseer y no cuentan con título de propiedad. Asimismo, fundó la acción en los documentos siguientes:

- Copia certificada del expediente [REDACTED] relativas a las diligencias de jurisdicción voluntaria promovidas por la parte actora en este juicio radicados en el Juzgado Quinto Civil de este partido judicial;
- Copia certificada de la escritura pública 46,665, volumen 1,542 del veintidós de junio del dos mil diez, pasada ante la fe del Notario Público Diez de esta ciudad, Ramiro Duarte Quijada que contiene el convenio de reconocimiento de adeudo celebrado entre [REDACTED], en su carácter de fiduciario y por la otra "[REDACTED] [REDACTED], a quien en lo sucesivo se le denominará como "LA HIPOTECARIA". - B). - EL CONTRATO DE COMPRAVENTA que celebran de una parte "[REDACTED] [REDACTED], representada como ha quedado dicho, a quien en lo sucesivo se le denominará como la parte "VENDEDORA", y de otra parte [REDACTED], a quien en lo sucesivo se le denominará como la parte "COMPRADORA". - C). - CONVENIO DE SUSTITUCION DE DEUDOR, que celebran por una parte "[REDACTED] [REDACTED] a quien en lo sucesivo se le denominará como la "CEDENTE", y por la otra [REDACTED], a quien en lo sucesivo se le denominará como "EL CESIONARIO" • "EL ACREDITADO" con la comparecencia de "[REDACTED] [REDACTED], a quien

en lo sucesivo se le denominará como "LA ACREDITANTE". -  
 D). - RATIFICACION DE GARANTIA HIPOTECARIA, que otorga  
 [REDACTED], en unión y con el consentimiento de  
 su esposa la señora [REDACTED] a quien en lo  
 sucesivo se le denominará como "EL ACREDITADO" a favor  
 de "[REDACTED]  
 [REDACTED]"

La parte demandada [REDACTED]  
 [REDACTED], negó la procedencia de las prestaciones  
 reclamadas, manifestando que su adversario le permitió  
 realizar las gestiones para reestructurar el crédito,  
 autorizándolo para efectuar los pagos, cubrir el precio y una  
 vez finiquitado hacer número sobre la diferencia que restara  
 sobre el valor de los inmuebles a efecto de que firmaran  
 escrituras de compraventa ante Notario Público. -----

Expuso que, mediante acuerdo verbal,  
 establecieron que una vez obtenida la reestructuración del  
 crédito y pagado totalmente el monto fijado, realizarían el  
 traspaso de dichos bienes al demandado, pero debía  
 realizar todos los pagos de los servicios y arreglar los  
 inmuebles. Fijado lo anterior expresó que se le entregó la  
 posesión de los bienes controvertidos. -----

Narró que se puso en contacto con [REDACTED]  
 [REDACTED] con quien gestionó la reestructura del  
 crédito, aceptando la empresa la oferta formulada. Hechos  
 que dice conocer su adversario por habérselo comunicado  
 vía telefónica y por mensaje de texto. -----

También expresó que la parte actora le  
 envió la impresión digitalizada de su identificación y la de su  
 esposa porque al ser los titulares del crédito a ellos  
 correspondía firmar la reestructura, por todo ello, sostiene  
 haber actuado en nombre de la persona demandante  
 para que el dieciocho de agosto de dos mil dieciséis se  
 llevara a cabo la reestructura del crédito. -----

-----

Que en las oficinas de la empresa [REDACTED] donde se firmó la restructura del crédito, [REDACTED] les explicó que no podían formalizar la compraventa de los inmuebles porque aún estaban hipotecados a favor de su representada. -----

Narró que cubrió el precio fijado por la empresa para restructurar el crédito, que cuenta con el recibo correspondiente y la copia del contrato de restructura del crédito. -----

Expresó que en la fecha de celebración de la restructura del crédito acudieron al domicilio donde se encuentran los inmuebles objeto del debate en donde la parte actora le entregó las llaves del inmueble. Hechos que dice fueron presenciados por los testigos [REDACTED] y [REDACTED]. Opuso la excepción de improcedencia de la acción. -----

-----

Asimismo, interpuso en la vía reconvenional la acción de rescisión de contrato privado de compraventa en la modalidad de traspaso celebrado entre la parte actora en el principal y su esposa con el demandado respecto de los inmuebles objeto de la acción.

Reclamó el pago realizado de su parte para que fuera celebrada la restructuración del crédito, las mensualidades cubiertas, las mejoras realizadas, el pago de los servicios desde la celebración del contrato que data del dieciocho de agosto de dos mil dieciséis, así como la gasolina, copias y asesoría porque sin tales acciones se hubiese perdido la vivienda. -----

También reclamó el pago de daños y perjuicios porque no ha podido obtener las escrituras del inmueble pese a que cumplió con las obligaciones adquiridas en el contrato de compraventa verbal celebrado con su adversario, así como el pago de los gastos y costas judiciales. -----

Esencialmente expuso los mismos hechos narrados en el escrito de contestación a la demanda en la cual invocó la existencia del contrato verbal de compraventa que dice fue celebrado entre los contendientes y la esposa de la parte actora en el juicio principal. -----

Igualmente produjo contestación a la demanda [REDACTED], quien negó la procedencia de la acción al afirmar que ella no es poseionaria de los inmuebles controvertidos. -----

Expresó que fue interrogada en diversa fecha sobre la calidad de su posesión, negando tener el carácter de poseionaria, igualmente sostiene haber manifestado que el codemandado [REDACTED] es el propietario de los bienes materia del conflicto. En el escrito de contestación y la demanda reconvenional Se desprende que únicamente fueron exhibidas copias para traslado. -----

La persona demandante en el juicio principal dio contestación en la vía reconvenional negando los hechos expresados por sus adversarios y las prestaciones reclamada, además opuso la excepción de falta de legitimación activa en la vía reconvenional. -----

Una vez abierto el periodo probatorio, ambas partes ofrecieron la prueba testimonial, la

confesional y declaración de parte a cargo de la persona adversaria. -----

También consta que durante el periodo de ofrecimiento de pruebas la parte codemandada y el actor reconvenional exhibió en fotocopia los siguientes documentos:

- Constancia de firma, Instrucción notarial de restructuración del crédito de los inmuebles materia de la controversia donde aparecen con el carácter de acreditados [REDACTED] y [REDACTED], ofreciendo también una tabla de amortización (fojas 122 a 132);
- Convenio de reconocimiento de adeudos y solución de pagos como resultado de un proceso de mediación civil-mercantil, celebrado entre [REDACTED], en calidad de "EL ACREEDOR" y con el carácter de "LOS MEDIADOS", [REDACTED] y [REDACTED] (sin firmas) (fojas 133 a 150);
- Copia fotostática de correos electrónicos del seis y doce de julio del dos mil dieciséis al cual se adjunta copia de las credenciales electorales de [REDACTED] y [REDACTED], así como fotocopia del correo del veinticuatro de mayo de dos mil diecisiete (fojas 151 a 158) y;
- Recibos originales de cinco pagos realizados en distintas instituciones de crédito por el importe de \$ [REDACTED] [REDACTED].) cada uno, los días veintiséis de agosto, veintiséis de septiembre, veintiocho de octubre, veintinueve de noviembre y treinta de diciembre del dos mil dieciséis (fojas 118).

Se desahogó la prueba confesional y declaración de parte a cargo de [REDACTED] y la confesional a cargo de [REDACTED], desistiéndose la parte actora en el principal del desahogo de la declaración de parte a cargo de la persona anteriormente indicada. Tal y como se desprende de la audiencia del veintiocho de septiembre del dos mil veintidós. Asimismo, se desahogó la testimonial ofrecidas por la parte actora en el principal el

catorce de octubre del veintidós. -----  
-----

Respecto a la confesional y declaración de parte ofrecida por los demandados en el principal, y el actor reconvencional se declararon desiertas, en audiencia celebrada el cuatro de julio del dos mil veintidós ante la incomparecencia de los oferentes de la prueba. -----

La prueba testimonial ofrecidas por los codemandados en el principal y el actor reconvencional, fue desahogada el veinticinco de mayo de dos mil veintitrés. -----

El trece de julio del dos mil veintitrés el Juez dio cuenta de los autos, dejando sin efecto la citación para dictar sentencia, al advertir que la parte demandada en el principal y el actor reconvencional no fueron citados a la audiencia de conciliación, por lo cual señaló para su desahogo las once horas del uno de septiembre del dos mil veintitrés. -----

Sin embargo, no fue posible notificar en el domicilio procesal a los codemandados en el juicio principal y el actor reconvencional (quienes señalaron domicilios distintos), se fijó nueva fecha para la audiencia conciliatoria, misma que se desahogó el cuatro de enero del dos mil veinticuatro, en la cual fueron turnados los autos para dictar sentencia definitiva. -----

Finalmente, se dictó sentencia definitiva declarando improcedente la acción reconvencional de rescisión de contrato verbal de compraventa y procedente la acción principal reivindicatoria. -----

**III. Agravios.** - Los agravios son la medida

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

Los motivos de inconformidad expresados por el apelante son consultables en el cuadernillo de apelación, los cuales deben entenderse reproducidos en este segmento, como si a la letra se insertara, con base en la economía procesal, y que al transcribirlos sólo engruesan la sentencia, lo que no lleva nada práctico. -----

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

**CONCEPTOS DE VIOLACIÓN. EL JUEZ NO ESTÁ OBLIGADO A TRANSCRIBIRLOS.**

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

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.

**Primer Agravio.-** Sostiene quien se duele infracción en su perjuicio a los principios de congruencia y exhaustividad previsto en el numeral 81 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California. - - -

Tal afirmación se sustenta en una inadecuada valoración de la documental privada

consistente en recibos de pago del crédito otorgado para la adquisición del inmueble materia de la litis, mismo que las personas recurrentes tienen en su poder con motivo del contrato verbal celebrado entre las partes. -----

Alegan que su adversario no objetó dichos documentos y tampoco negó que los ahora recurrentes hayan realizado los pagos descritos en la documental que nos ocupa, pues solamente se limitó a manifestar que no conoce a los actuales apelantes. -----

Al respecto, esgrime que las constancias procesales demuestran que las partes contendientes si se conocieron, que de ninguna manera quienes ahora se duelen ingresaron al inmueble por la fuerza, porque las llaves de acceso les fueron entregadas por su adversario voluntariamente. -----

Por otra parte, asegura que fue inadecuada la determinación del Juez inicial al declarar desierta la prueba confesional ofrecida por los inconformes a cargo de su contendiente, pues alega que no fue notificado sobre dicha prueba en los términos de ley. -----

Agrega que la etapa conciliatoria se desahogó hasta el cuatro de enero del dos mil veinticuatro ante la falta de emplazamiento. Sobre el mismo aspecto sostiene que en la fecha señalada se debió desahogar la prueba confesional que tuvo por desierta, sin embargo, no fueron notificados de las fechas señaladas para el desahogo de la conciliatoria. -----

Sobre el mismo aspecto, esgrime que la prueba confesional ofrecida de su parte y que insisten fue inadecuadamente declarada desierta, resultaba indispensable para acreditar que su oponente si los

conocía, que era su vecino y les vendió la casa en los términos expresados en el escrito de reconvención. -----

También alegan que la notificación para absolver posiciones no se debe notificar electrónicamente, supuesto que aplica para la prueba confesional y de declaración de parte conforme lo disponen los artículos 111, 113 y 114 de la codificación procesal de la materia. -----

Concluyen los recurrentes los argumentos que integran la primera disidencia, asegurando que si la prueba confesional ofrecida de su parte a cargo de la actora en el juicio principal, se hubiera desahogado, entonces habrían demostrado la celebración del contrato verbal en el que fundaron la acción reconvencional. Pero el Juez inicial, según su dicho omitió cumplir con las formalidades del procedimiento relacionadas con las reglas sobre las notificaciones. -----

**Segundo Agravio.** Se inconforman los recurrentes con la falta de valoración de la prueba testimonial ofrecida de su parte, sobre la cual determinó el Juez primigenio que no resultaba prueba fehaciente, a pesar de que ambas expresaron que estuvieron presentes cuando se le entregaron las llaves a los actuales disidentes.

Añaden que si bien, las testigos no manifestaron haber escuchado un trato verbal, no obstante, vieron cuando su oponente les entregó las llaves del inmueble controvertido. Hecho que a dicho de quienes se duelen acredita algún tipo de arreglo entre los contendientes. -----

Aunado a lo anterior, insisten en la idoneidad de las testigos ofrecidas de su parte porque son vecinas del lugar donde se ubica el bien materia de la

controversia, conviven con ambas partes, por ese motivo sus respuestas son generales, sin que se haya objeto las respuestas rendidas. -----

Por lo expresado, estima que el fallo recurrido simplemente se limitó a negar toda validez a los testimonios, determinación que dice transgredió sus derechos fundamentales. -----

**Tercer Agravio.** Aseguran que los razonamientos expuestos en el quinto considerando en el cual se declaró improcedente la acción reconvencional de rescisión de contrato de compraventa verbal privado, lesionaron sus derechos, porque ningún valor probatorio se les concedió a las pruebas ofrecidas de su parte. -----

Precisan los apelantes que en la página veinte de la sentencia impugnada determinó el Juez que las preguntas tres y cuatro formuladas a los testigos ofrecidos por su adversario, demostraban que los actuales inconformes invadieron el inmueble objeto de la controversia, que dicho bien es propiedad de la parte actora en el juicio principal, razonamiento que dicen los apelantes fue parcial. -----

Recurren la valoración realizada por el Resolutor, alegando que no aplicó el mismo criterio para valorar la testimonial ofrecida de su parte, pues en relación a dicha prueba consideró el Juez del conocimiento que los testigos ofrecidos por los actuales recurrentes, no estuvieron presentes al momento de que ingresaron al inmueble materia del litigio y que resultaba imposible que hayan presenciado cuándo la persona demandante en el principal pagó la casa objeto de la controversia. -----

Añaden que, si el Juez natural hubiese

aplicado el mismo criterio para valorar la prueba testimonial ofrecida por quienes se duelen, no le hubiese otorgado valor probatorio al testimonio ofrecido por su contendiente, porque no realizaron una descripción gráfica de lo que observaron, sólo se limitaron a decir que vieron. -----

Abundan alegando que en la página doce de la sentencia impugnada el Juez natural consideró que los testigos deben establecer cómo percibieron los hechos y las condiciones objetivas de tiempo, modo y lugar con base en las cuales adquirieron conocimiento lo declarado. Circunstancias que dicen no acontecieron en el desahogo de las testimoniales de su adversario. -----

Otro aspecto recurrido consiste en que, a dicho de los disidentes, no formaba parte de la Litis, el hecho de que el codemandado [REDACTED], es el posesionario del inmueble debatido, porque en el escrito de contestación a la demanda expresó que dicho bien lo posee porque le fue vendido, que [REDACTED], parte actora en el principal le entregó las llaves y en el escrito de objeciones presentado por el antes indicado, se limitó a decir que los recibos de pago ofrecidos por el actual disidente no hacen prueba plena y que pretende con ellos establecer un vínculo que no existió. -----

-----

Reitera que, si se hubiesen respetado las formalidades esenciales del procedimiento y aplicado adecuadamente las reglas sobre la valoración de la prueba, se les habría reparado el daño ocasionado por el detrimento de su patrimonio por haber sido víctimas de un fraude al estar pagando durante años la mensualidad ante una institución financiera. -----

De igual forma, asegura que el acuerdo de

voluntades verbal con su oponente se practicó bajo el principio de buena fe, que realizaron reparaciones a la propiedad, el pago de los servicios y que su oponente se aprovechó de la buena fe y relación de amistad entre las partes. -----

Agrega que debió tomarse en cuenta el tiempo transcurrido entre la fecha en que comenzaron a ejercer actos posesorios sobre el bien y el requerimiento por la entrega de la inmueble, que la parte actora en el principal, debió acudir a una autoridad distinta a denunciar y recuperar la posesión del inmueble objeto del conflicto, lo cual no realizó porque los ahora apelantes contaban con pruebas para acreditar sus derechos. -----

Por último, alegan que ejercieron la acción reconvenzional para que se le resarciera del daño ocasionado a su patrimonio y devuelto el dinero que pagaron a cuenta del inmueble, sin embargo, el Juzgador primigenio solamente validó los hechos y pruebas de su adversario sin analizar la cuestión principal, condenándolos a pagar una renta mensual por el tiempo transcurrido sin considerar los pagos realizados de su parte ni las documentales ofrecidas. -----

**IV. Análisis de Fondo.** Una vez efectuado el estudio de los agravios resultan infundados en un aspecto e inoperantes en otro, de acuerdo a las consideraciones que enseguida se exponen. -----

---

Es incuestionable que, para la procedencia de la acción de rescisión de contrato de compraventa, la persona demandante cuenta con la carga procesal de acreditar la existencia de dicho acuerdo de voluntades, que cumplió con la obligación adquirida de

su parte y a su adversario corresponderá probar que realizó aquello que le corresponde. -----

Tales elementos de la acción los identificó el Juzgador primigenio, citando los preceptos legales que regula la acción ejercida, conforme al considerando tercero que en la parte de interés dice así (fojas 292 reversos y 293):

**“ACCIÓN RECONVENCIONAL:**

*III. - En cuanto a la acción deducida por el demandante es la establecida en el artículo 2122 del Código Civil para el Estado, “Habrá compraventa cuando una 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”; igualmente en el artículo 2167 del ordenamiento legal en cita se establece que: “El comprador debe cumplir todo aquello a que se haya obligado y especialmente pagar el precio de la cosa en el tiempo, lugar y forma convenidos”; a su vez, en el artículo 2168 de la ley invocada se establece que “Si no se han fijado tiempo y lugar, el pago se hará en el tiempo y lugar en que se entregue la cosa”. Por otra parte, en el artículo 2174 de la Ley Civil Adjetiva se establece: “La falta de pago del precio da derecho para pedir la rescisión del contrato, aunque la venta se haya hecho a plazo...”. //////////////////////////////////////////////////////////////////*

*De conformidad con el artículo 1,683 del Código Civil para el Estado, “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 solo 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”. En tal virtud, atento a los preceptos legales antes transcritos, la parte actora debe justificar la existencia de la relación contractual celebrada así como la circunstancia de que el demandado dejó de cubrir la obligación a que*



Tomo VII, Febrero  
de 1991, página 58

Tipo: Jurisprudencia

COPIAS FOTOSTATICAS SIMPLES NO OBJETADAS. NO TIENEN VALOR PROBATORIO Y EL JUEZ NO DEBE ORDENAR DE OFICIO SU COTEJO. - Las copias fotostáticas simples carecen de valor probatorio, aun cuando no hubiesen sido objetadas ni puesto en duda su exactitud, pues esa objeción resulta innecesaria para negarles el valor de que legalmente carecen, no estando facultado el juez federal, ante la exhibición de copias de esa naturaleza, para ordenar, de oficio, su cotejo, en términos del artículo 146 de la Ley de Amparo.

[...]

De igual forma, por lo que se refiere a las IMPRESIONES DE CORREOS ELECTRONICOS antes descritas su contenido no fue perfeccionado en los términos previstos en el artículo 369 del Código de Procedimientos Civiles y por tanto, no se les otorga valor probatorio conforme a lo dispuesto en los preceptos normativos 411 y 414 del ordenamiento legal antes invocado. / /“

Como se ve, el Resolutor expuso razonamientos que son congruentes con las reglas de valoración establecidas precisamente para las fotocopias, respecto de las cuales el numeral 414 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California exige que su plena validez requiere previa certificación, dispositivo legal que dice así:

**ARTÍCULO 414.-** Las fotografías, copias fotostáticas y demás pruebas científicas quedan a la prudente calificación del Juez. Las copias fotostáticas sólo harán fe cuando estén certificadas.

Consecuentemente, al incumplir dicho medio de convicción con el extremo requerido, no tiene valor probatorio por sí. Igualmente, dicha conclusión está fortalecida con el criterio citado, sin que la afirmación genérica del apelante en el sentido de que no fueron

valoradas adecuadamente sus pruebas logre desvirtuar el sentido del fallo. -----

Por lo que hace a los cinco recibos de pago ofrecidos con los cuales afirman los apelantes demuestran haber cubierto la mensualidad del crédito concedido al demandante en el principal consultables a fojas 118 de autos, a éstos tampoco se les concedió valor demostrativo, por los motivos siguientes (fojas 295):

*“En lo atinente a los RECIBOS DE PAGO en original y en copia realizados al crédito hipotecario número [REDACTED] de la Institución [REDACTED] [REDACTED], obrantes de fojas 113 a 114 de autos supuestamente realizados por el actor reconvenicional, al margen de que su pago por parte del oferente no se encuentra robustecido con otro medio de convicción, con haberlos allegado a los presentes autos no se acredita que hubiera celebrado el contrato privado de compraventa verbal en su modalidad de traspaso con [REDACTED]”*

Determinación que no logran desvirtuar los recurrentes al esgrimir que dichos medios de prueba no fueron objetados por su adversario; en primer lugar, porque se desprende del escrito con registro [REDACTED] que la parte actora en el principal, demandada reconvenicional si objetó las pruebas documentales ofrecidas por los actuales recurrentes. Petición que se acordó de conformidad el catorce de octubre del dos mil veintiuno (fojas 160 y 162).

De manera que, si bien es verdad, el Juez natural nada expresó en torno a dichas objeción, no obstante, sí existe impugnación sobre la validez de todas las pruebas documentales, misma que forman parte de las constancias procesales en los términos del numeral 407 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California. -----

Sin que resulte necesario que en plenitud de jurisdicción se entre al estudio de las objeciones realizadas, en virtud de que, tratándose de documento provenientes de terceros bastaba con la objeción genérica de la contraria para que el Juzgador concediera la validez conforme a su naturaleza, sin que se tenga por reconocido tácitamente a quien no haya participado en la elaboración del documento. -----

Lo anterior, es así porque los documentos provenientes de terceros, carecen de valor probatorio pleno, cuando el oferente de la prueba no ofrece su perfeccionamiento. -----

Es decir, el oferente de prueba documental en la cual no participó la parte contraria, cuenta con la carga procesal de robustecer el valor probatorio para que adquieran plena validez, en los términos del numeral 330, 396 fracción I y II y 408 de la codificación procesal civil que dicen así:

**ARTÍCULO 330.-** Los documentos privados y la correspondencia procedentes de uno de los interesados, presentados en juicio por vía de prueba y no objetados por la parte contraria, se tendrán por admitidos y surtirán sus efectos como si hubieren sido reconocidos expresamente. Puede exigirse el reconocimiento expreso si el que los presenta así lo pidiere; con este objeto se manifestarán los originales a quien deba reconocerlos y se le dejará ver todo el documento, no sólo la firma.

**ARTÍCULO 396.-** La confesión judicial hace prueba plena cuando concurren en ellas las siguientes condiciones:

- I. Que sea hecha por persona capaz de obligarse;
  - II.- Que sea hecha con pleno conocimiento y sin coacción ni violencia;
- [...]

**ARTÍCULO 408.-** Los documentos privados sólo harán prueba plena, y contra su autor, cuando fueren reconocidos legalmente. En el reconocimiento expreso de documentos privados es aplicable lo dispuesto en las fracciones I y II del artículo 396.

Al respecto, sucede que los actuales recurrentes fueron omisos en cumplir con dicho extremo legal, de ahí que, tales probanzas carezcan de la validez requerida para demostrar los hechos que con ellas se pretende acreditar. -----

Lo anteriormente expuesto, encuentra justificación legal en la Jurisprudencia I.11o.C. J/8 , emitida por el Décimo Primer Tribunal Colegiado En Materia Civil Del Primer Circuito, consultable en Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época. Tomo XXVI, Julio de 2007. Pág. 2281, con el rubro y texto siguientes:

**DOCUMENTOS PRIVADOS PROVENIENTES DE TERCEROS. SU VALOR PROBATORIO CUANDO SON OBJETADOS POR LA PARTE CONTRARIA A SU OFERENTE Y ÉSTA NO OFRECE SU PERFECCIONAMIENTO.** Las documentales privadas provenientes de terceros carecen de valor probatorio pleno cuando son objetadas por la parte contraria de la oferente y ésta no ofrece su perfeccionamiento mediante el reconocimiento a cargo de su suscriptor.

Aunado a lo anterior, el Juez del conocimiento expresó un motivo más para no otorgar validez a las documentales que nos ocupan consistiendo en que, de forma alguna contiene hechos vinculados a la celebración del contrato verbal de compraventa sobre los inmuebles controvertidos, hecho que constituye el primer elemento de la acción, pues los recibos exhibidos sólo se refieren al pago en ellos descritos. -----

En relación a la inconformidad en la que se sostiene vulneración a las formalidades esenciales del procedimiento porque se declaró desierta la prueba

confesional y de declaración de parte ofrecida a cargo de su adversario en audiencia celebrada el cuatro de julio del dos mil veintidós. El mismo resulta **inoperante**. - - - - -

En virtud de que, contra de dicha decisión, los ahora inconformes interpusieron recurso de revocación mediante escrito con registro [REDACTED] que data del ocho de julio del veintidós, resuelto el dieciséis de agosto del dos mil veintidós, determinación que en la parte de mayor interés dice así (fojas 192 reverso):

*“ En ese orden de ideas, el suscrito advierte del contenido del texto de la preparación de dichas probanzas, se ordenó la notificación personal a la parte que debía comparecer a absolver posiciones que previamente fueran calificadas de legales, así como a declarar respecto del interrogatorio que se le formulará en la audiencia señalada, es decir, a [REDACTED], quien fue debidamente notificado por conducto de la licenciada [...] sin embargo, en ningún momento se ordenó la notificación de dichas pruebas a la parte oferente en este caso [REDACTED] [REDACTED], a quien en este caso se hace sabedor por medio de boletín judicial [...]”*

La determinación precedente **adquirió firmeza legal al no desprenderse de las constancias procesales su impugnación a través del medio de defensa idóneo**. Decisión de la cual se advierte que el Juzgador natural concluyó que no existía obligación de citar personalmente al oferente de la prueba para que acudiera al desahogo de las probanzas ofrecidas de su parte a cargo de su adversaria. - - - - -

Razonamiento que aún y cuando está consentido por los actuales disidente, es oportuno mencionar que resulta conforme al marco legal que rige el tema, pues los numerales 307 y 316 de la normatividad adjetiva en consulta prevé los requisitos para el desahogo de las citadas probanzas, imponiendo al Juzgador de citar

personalmente únicamente a la parte que deberá desahogar la prueba confesional y declaración de parte, más no a quien la ofreció, precepto legal que dice así:

**ARTÍCULO 307.-** Para desahogar la prueba de confesión judicial, se observarán las siguientes prevenciones:

I.- La citación para absolver posiciones se hará a más tardar tres días antes del señalado para la diligencia y deberá ser en forma personal;

II.- Contendrá dicha citación el apercibimiento al que debe absolver las posiciones, de que si dejare de comparecer sin justa causa será tenido por confeso;

III.- En caso de que el citado para absolver posiciones comparezca, el Juez abrirá el pliego, y en su caso las calificará en la forma prevista en el precepto anterior. El absolvente podrá firmar el pliego de posiciones o estampar en él su huella digital. Si el articulante omite presentar el pliego con anticipación a la fecha de la diligencia y no concurre a ella, se le tendrá por desistido de la prueba; pero si concurre podrá articular posiciones en el acto, evitando que los que absuelvan primero se comuniquen con los que han de absolverlas después;

IV.- La absolución de posiciones se realizará sin asistencia del abogado patrono o procurador de la parte llamada a absolverlas. Si el absolvente no hablara el castellano, podrá ser asistido de un intérprete que nombrará el Juez;

V.- Las contestaciones deberán ser categóricas, en sentido afirmativo o negativo, pudiendo el que las dé, agregar las explicaciones que estime pertinentes o las que el Juez le pida. En caso de que el declarante se negare a contestar, o contestase con evasivas o dijere ignorar los hechos propios, el Juez lo apercibirá de tener por admitidos los hechos sobre los cuales sus respuestas no fueren categóricas o terminantes;

VI.- En el acto de la diligencia, la parte que promovió la prueba puede formular posiciones adicionales oral o directamente que serán calificadas por el Juez;

VII.- De las declaraciones de las partes se

levantará acta en la que se hará constar la contestación, la protesta de decir verdad, y las generales del absolvente y que será firmada al pie de la última hoja y al margen de las que contengan las respuestas producidas, después de leerlas el interesado si quisiere hacerlo, o de que sean leídas por la Secretaría. Si no supiere firmar, o se rehusare a hacerlo, se harán constar estas circunstancias;

VIII.- Cuando el absolvente, al enterarse de lo asentado en su declaración, manifieste no estar conforme, el Juez decidirá en el acto lo que proceda acerca de las rectificaciones que deben hacerse. Una vez firmadas las declaraciones, no pueden variarse ni en la substancia ni en la redacción.

La nulidad proveniente de error o violencia se substanciará incidentalmente por cuerda separada, y la resolución se reservará para la sentencia definitiva;

IX.- Absueltas las posiciones, el absolvente tiene derecho, a su vez, a formular en el acto las que estime conveniente al articulante, si hubiere asistido; y

X.- El Juez o Tribunal puede en el mismo acto libremente interrogar a las partes sobre los hechos y circunstancias que sean conducentes a la averiguación de la verdad.

**ARTÍCULO 316.-** La declaración judicial de las partes se recibirá de acuerdo con las siguientes reglas:

I.- Podrá recibirse con independencia de la prueba de posiciones; pero también podrán formularse las preguntas en el mismo acto de la absolución de posiciones, aprovechando la misma citación;

II.- Cuando la citación para declarar sea distinta de la citación para absolver posiciones, el Juez, para hacer comparecer a las partes, o para que éstas declaren, podrá usar de los medios de apremio autorizados por la Ley; y

III.- No procede la confesión ficta en la prueba de declaración judicial.

Bajo tal esquema, no existe motivo para estimar vulneración al procedimiento en perjuicio de los inconformes que debiera repararse al revistar el fallo definitivo. -----

Respecto al **segundo y tercer motivo de inconformidad**, tal y como se anunció es **infundado**, alegando en el presente agravio inadecuada valoración sobre la prueba testimonial desahogadas en audiencia del veinticinco de mayo de dos mil veintitrés a cargo de [REDACTED] y [REDACTED], porque las testigos manifestaron que estuvieron presente cuando la parte actora le entregó las llaves de los inmuebles materia del conflicto. -----

Ante ello el Juzgador natural no les concedió valides a tales declaraciones al considerar que a ninguna de las testigos les consta que existió un acuerdo de voluntades entre las partes contendientes, razonamiento que en lo relacionado con la respuesta de la testigo [REDACTED] [REDACTED] se estimó lo siguiente (foja 295 y 296):

*“[...] máxime que con la prueba TESTIMONIAL propuesta a cargo de [REDACTED] y [REDACTED], desahogada en la audiencia de fecha 25 de mayo de 2023, dichas testigos no informaron haber estado presentes cuando se celebró el supuesto contrato, si se tiene en cuenta que a la tercer repregunta con relación a la cuarta directa formulada por el Licenciado FABIAN ERNESTO [REDACTED] FUENTES con el carácter de abogado patrono de la parte demandada reconvenional a la testigo [REDACTED] [REDACTED] al tenor siguiente: “QUE DIGA EL TESTIGO **SI ESTUVO PRESENTE EN ALGUNA NEGOCIACION ENTRE LAS PARTES DE ESTE JUICIO** , FÍSICAMENTE.”, respondió: “No, físicamente **no estuve en ningún trato.**”; y en cuanto hace a la razón de su dicho manifestó lo siguiente: “Porque miré la entrega de las llaves, los conozco, supe del trato.” , contradiciéndose en su atesto dado que por una parte refiere no haber estado presente en ningún trato y por otra parte afirma saber del trato, lo que hace suponer que tiene conocimiento del “trato” porque alguien se lo contó pero en sí no le*

*consta de forma fehaciente la celebración del mismo. / / / / / / /*

El razonamiento del Juez inicial guarda total congruencia con el punto toral que el actor reconvenicional debió demostrar, consistente en la **celebración del contrato de compraventa verbal invocado como base de la acción reconvenicional**, sin el cual, no podría declararse procedente la acción. -----

Así pues, al haber manifestado la testigo que no presenció la celebración de dicho acuerdo de voluntades, entonces su testimonio resulta inútil para acreditar los extremos de la acción, bajo las reglas de la lógica y sana crítica previstas en el numeral 413 del Código Procesal Civil, cuyo texto se cita enseguida:

**ARTÍCULO 413.-** El dictamen de peritos y la prueba testimonial serán valorizados según el prudente arbitrio del Juez.

Por lo que hace a la segunda persona ofrecida como testigo [REDACTED] afirma haber presenciado la entrega de llaves que dice efectuó la parte actora en el principal, demandada reconvenicional a [REDACTED] y la existencia de un acuerdo entre ambos al responder la pregunta cuarta directa y la razón de su dicho, como enseguida se podrá apreciar (fojas 249 reverso):

**A LA CUARTA: "QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE CUAL FUE EL TRATO QUE HICIERON EL SEÑOR [REDACTED] Y [REDACTED] SOBRE EL INMUEBLE UBICADO EN AVENIDA [REDACTED] FRACCIONAMIENTO [REDACTED] UNO." , contestó: "Sí, el trato fue verbal, porque cuando [REDACTED] entrego las llaves A [REDACTED], en agosto de 2016 entregó las llaves y quedaron que cuando [REDACTED] terminara de pagar la casa, se pondría a nombre de [REDACTED], se haría el trámite correspondiente."**

[...]; **A la razón de su dicho manifiesta que lo anterior lo sabe y le consta porque:** Porque estuve cuando [REDACTED] le entregó a [REDACTED] las llave y ahí nos dimos cuenta que [REDACTED] le traspasó la casa,

consideramos que no se hizo nada ilegal, por eso me consta que [REDACTED] si le vendió la casa a [REDACTED]. [...]"

Respuesta sobre la cual se formuló la repregunta primera. Contestada en los términos siguientes (fojas 250):

"A LA PRIMERA EN RELACIÓN A LA CUARTA DIRECTA. QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI EL SEÑOR [REDACTED] QUE REFIERE EN SU RESPUESTA HIZO PAGO DE LA CONTINUACIÓN DE LA HIPOTECA PARA CONSEGUIR QUE SE LE ESCRITURARA A SU NOMBRE POR PARTE DE [REDACTED]. CALIFICADA DE LEGAL.- A mí no me consta de cuanto pagó, solo se que la vecina [REDACTED] le dio el numero de teléfono para arreglarse con [REDACTED], creo que iban a pagar \$[REDACTED] pesos por el tramite, para que la casa cambiara de UDIS a pesos, a veces me consultaba [REDACTED] si me podía traer copias y posteriormente me dio los documentos que [REDACTED] le dio para cambiar el tramite de UDIS a pesos; **cuanto dinero se dio, no lo sé, no me consta**, y posteriormente después de todo eso, [REDACTED] le dio las llaves a [REDACTED]; me consta que [REDACTED] estaba en vueltas, llamadas a Monterrey y después se fueron a Calxico por los documentos, las llaves se las entregó aquí en la casa, yo no fui con ellos a Calxico, solo me lo platicaron, pero no estuve ahí, **no estuve presente en las negociaciones.**[...]"

[Énfasis añadido]

Testimonio que si bien, es enfático al expresar que le consta la entrega de las llaves realizada por la parte demandada reconvencional a la persona actora reconvencional precisamente por haber presenciado ése hecho, sin embargo, no se advierte porqué motivo le consta la celebración del contrato verbal de compraventa invocado por quienes ahora se duelen. - - - - -

Pues no proporciona razón fundada sobre cómo es que [REDACTED] consintió la celebración del contrato de compraventa verbal, sin poder expresar circunstancias sobre los términos de la negociación, ya que sobre éste último hecho afirma que no lo presenció. - - - - -

Sin que haya lugar a duda de que el consentimiento del activo procesal en la supuesta celebración del contrato de compraventa verbal, era un requisito de existencia de dicho acuerdo de voluntades, pues debieron ponerse de acuerdo tanto en la entrega del inmueble objeto de la compraventa como el precio fijado, conforme lo disponen los artículos 1681, 2122 y 2167 del Código Civil para Baja California que dicen así:

**ARTICULO 1681.-** Para la existencia del contrato se requiere:

I.- Consentimiento;

II.- Objeto que pueda ser materia del contrato.

**ARTICULO 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.

**ARTICULO 2167.-** El comprador debe cumplir todo aquello a que se haya obligado, y especialmente pagar el precio de la cosa en el tiempo, lugar y forma convenidos.

Circunstancias las precisadas en los numerales, sobre las que no dan ninguna razón las testigos ofrecidas por los ahora disidente, por ello, dicha probanza no proporciona los elementos para concluir en el acuerdo de voluntades que pretendió demostrar. -----

Además, el Juzgador al identificar los elementos de la acción de rescisión, se infiere que uno de ellos consiste en acreditar el pago del precio fijado por la compraventa en los términos del artículo 2167 del Código Civil, sin que el recurrente haya expresado con exactitud a cuánto ascendió dicho monto ni las testigos manifestaron nada al respecto. -----

Por todo ello, resultan adecuada la valoración efectuada por el Juez inicial en relación al presente medio de

prueba, que en la parte de mayor interés dice así (295 reverso y 296):

*“[...] sin embargo, ambos testigos no establecen las circunstancias en que se celebró el contrato que refieren; recuérdese que el testigo al declarar debe establecer cómo es que lo percibió y en qué condiciones objetivas de tiempo, lugar y modo adquirió ese conocimiento sobre el que declaró, dado que las respuestas de los testigos deben ser lo más precisas posible de acuerdo a las circunstancias de los hechos en estudio pues, en caso contrario, demerita la credibilidad de su declaración al limitarse a hacer afirmaciones de manera imprecisa, que no aportan al juzgador elementos objetivos que evidencien la veracidad de su dicho. ////////////////*

*De lo antes expuesto, se observa claramente que la prueba testimonial en estudio ofrecida a cargo de [REDACTED] y [REDACTED] no satisface los requisitos previstos en la ley para otorgarle valor probatorio a dicho medio de prueba porque las declaraciones de los testigos no estuvieron contestes acerca de los hechos fundamentales sobre los hechos que se les cuestionó, en específico cómo es que saben que [REDACTED] celebró contrato privado de compraventa verbal en su modalidad de traspaso con [REDACTED], para que el suscrito Juez esté en aptitud de inferir bajo qué condiciones se celebró el supuesto contrato verbal de compraventa; esto es, en ningún momento manifestaron que hubieren estado presentes en el momento en que el actor reconvenicional manifiesta haber celebrado dicho contrato con el ahora demandado reconvenicional, pues solo se limitan a decir que saben del “trato”, empero, se insiste, no dijeron que ellos se hubieran percatado de manera directa a través de los sentidos como es ver y escuchar por estar presentes en el momento en que se celebró ; consecuentemente, no se le concede valor probatorio a dichas testimoniales, conforme a lo dispuesto en los artículos 413 y 418 del Código Adjetivo Civil. ////////////////  
 ////////////////  
 ////////////////”*

Por último, resulta **inoperante** el motivo de inconformidad en el cual sostiene quien se duele falta de

objetividad por parte del Juzgador al valorar la prueba testimonial de su adversario procesal, porque le concedió plena validez pese a que las persona ofrecidas como testigos no expresaron circunstancias de modo lugar y tiempo en los términos que se les exigió a las testimoniales ofrecidas por quien se duele. -----

La razón para concluirlo así, radica en que la prueba testimonial desahogada por el actor en el juicio principal, solamente se tuvo por acreditado el elemento de la acción reconvencional relativo a la posesión por parte de la demandada sobre los bienes controvertidos. Conforme a la consideración siguiente (fojas 299):

*“Máxime que la posesión de los predios en litigio por parte de los codemandados se encuentra corroborado con la prueba TESTIMONIAL ofrecida por el actor a cargo de [...] desahogada en audiencia de fecha 14 de octubre de 2022, en donde ambos testigos respondieron las preguntas tres y cuatro informaron que quienes poseen los LOTES [REDACTED] DEL FRACCIONAMIENTO [REDACTED] DE ESTA CIUDAD, [...] son [REDACTED] y [REDACTED] [...]”*

Sin embargo, ése elemento constitutivo de la acción principal reivindicatoria ejercida en contra de los recurrentes, fue manifestado al producir contestación a la demanda precisamente al responder [REDACTED] el hecho cinco de la demanda como enseguida se podrá apreciar (fojas 84):

*“5.-[...] toda vez que el suscrito tengo la posesión en mi calidad de propietario, de buena fe, sin dolo alguno porque la misma me fue entregada por el C. [REDACTED] por el contrato verbal de compraventa [...]”*

De la transcripción citada se desprende

que si bien, el actor en el juicio principal ostentó la calidad de propietario y no de poseedor precario, sin embargo, no demostró contar un título de propiedad ni la existencia del contrato verbal de compraventa. Pero reconoce estar en posesión de los inmuebles controvertidos. Al efecto, aplica lo establecido en el artículo 400 de la codificación procesal civil en consulta, mismo que se cita a continuación:

**ARTÍCULO 400.-** La confesión hecha en la demanda, en la contestación o en cualquier otro acto del juicio, hará prueba plena, sin necesidad de ratificación ni ser ofrecida como prueba.

De ahí la inoperancia del motivo de inconformidad que nos ocupa dado que el hecho que se pretendió comprobar con la valoración de la testimonial ofrecida por su adversario procesal, se desprende de su propia confesión. -----

**V. Efectos.** En las relatadas condiciones, deberá confirmarse la sentencia recurrida en los puntos resolutive de la presente resolución. Igualmente, se condenará al apelante al pago de las costas causadas en ambas instancias al actualizarse el supuesto normativo previsto en la fracción VII del artículo 141 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California. -----

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

#### **RESUELVE:**

**PRIMERO:-** Son **infundados** los agravios vertidos por el recurrente; en consecuencia: -----

**SEGUNDO:-** Se **confirma** en grado de apelación la **SENTENCIA DEFINITIVA** de fecha dieciséis de

enero de dos mil veinticuatro, dictada por el C. Juez Primero de lo Civil del Partido Judicial de Mexicali, Baja California, dentro del juicio **Ordinario Civil**, expediente número [REDACTED], promovido por [REDACTED] en contra de [REDACTED]  
[REDACTED]-----

**TERCERO:-** Se condena a la demandada en el juicio natural, aquí recurrente [REDACTED] y [REDACTED] a pagarle a su adversaria procesal [REDACTED] [REDACTED], las costas causadas en ambas instancias. - -  
-----

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

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

**LIC. JOSÉ LUIS CEBREROS SAMANIEGO  
MAGISTRADO**

**LIC. KARINA ACOSTA DUEÑEZ  
MAGISTRADA**

**LIC. KARLA PATRICIA AMAYA CORONADO  
MAGISTRADA**

**LIC. ERNESTO FERNÁNDEZ ZAMORA  
SRIO. GENERAL DE ACUERDOS**

T.C. #1154/2024 (JLCS/LRS) kca\*(Sent. Definitiva)