

Ciudad Guadalupe Victoria, Baja California, a veintidós de agosto del año dos mil veinticinco.

VISTOS para resolver los autos del **Expediente número 405/2025-1**, relativo al juicio **Sumario Civil**, promovido por [REDACTED], en contra de [REDACTED], el suscrito **Licenciado Efraín Islas Reyna, Juez de Primera Instancia de lo Civil del Partido Judicial de Mexicali, Baja California, con residencia en Ciudad Guadalupe Victoria**, procede a dictar **Sentencia Definitiva**, y:

RESULTANDO:

1.- Que, por escrito presentado ante la Oficialía de Partes Común de este juzgado, en fecha **treinta de julio del año dos mil veinticinco**, compareció [REDACTED], por su propio derecho, demandando en la vía **Sumario Civil** a [REDACTED], por las siguientes prestaciones:

A).- Por el otorgamiento y firma de escritura pública dentro del contrato de compraventa privado celebrado entre el hoy demandado [REDACTED] y el suscrito como vendedor y comprador respectivamente, en lo referente a la **CLÁUSULA PRIMERA** con fundamento en lo dispuesto en el artículo 2122 del Código Civil vigente en el Estado, el cual tuvo por objeto respecto del bien inmueble consistente o identificado como [REDACTED].

B).- Para el caso de rebeldía la firma de la correspondiente escritura por parte de esta Autoridad Judicial ante el Notario Público ante quien se protocolice la misma.

C). - Por la cancelación de la Inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Mexicali con Partida de Inscripción [REDACTED].

D). Por las demás consecuencias legales inherentes al presente juicio.

2.- Mediante acuerdo de fecha **treinta de julio del año dos mil veinticinco**, se admitió la demanda y se ordenó el emplazamiento de la parte demandada [REDACTED], otorgándole el término de **cinco días** para contestar la demanda entablada en su contra.

De la diligencia actuarial agregada a fojas 22, de fecha seis de agosto del año dos mil veinticinco, se desprende que fue emplazada la parte demandada.

3.- Así, mediante la audiencia respectiva de conciliación, y de pruebas, alegatos y citación para sentencia, de fecha veintidós de agosto del año dos mil veinticinco, a petición de la parte actora, se declaró la rebeldía en que incurrió el demandado, al no haber dado contestación a la demanda entablada en su contra y se le tuvo por presuntivamente confeso de los hechos de la demanda que dejó de contestar; asimismo, en dicha audiencia, se desahogaron las pruebas ofrecidas por la parte actora, pues la demandada no ofreció pruebas; y desahogadas las mismas, se pasó a la etapa de alegatos; donde dicha parte actora alegó lo que a sus intereses convino por conducto de su abogado patrono, no así el demandado al no haber comparecido; y por así corresponder al estado procesal del juicio, el **suscrito se reservó los autos para dictar la Sentencia Definitiva**, siendo la que se pronuncia con esta fecha al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS:

I.- La **competencia** de este Resolutor de Primera

Instancia de lo Civil, para conocer y resolver del presente negocio, resulta de conformidad con lo dispuesto por los artículos 144, 152, 154 y 157 fracciones II y IV y relativos del Código de Procedimientos Civiles en vigor, en relación con el artículo 73 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Baja California.

II.- Que atento a lo dispuesto por el artículo 81 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, "las sentencias deben ser claras, precisas y congruentes con las demandas y las contestaciones y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, condenando o absolviendo al demandado y decidiendo todos los puntos litigiosos que hubieren sido objeto del debate." ; a su vez, el enunciado normativo 277 del mismo ordenamiento legal establece: **"El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones en su caso"**.

Por su parte, debe tenerse presente lo previsto por los numerales 81, 83, 256, 261 y 277 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, que disponen:

"Artículo 81.- Las sentencias deben ser claras, precisas y congruentes con las demandas y las contestaciones, y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, condenando o absolviendo al demandado, y decidiendo todos los puntos litigiosos que hayan sido objeto del debate. Cuando éstos hubieren sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos."

"Artículo 83.- Los jueces y tribunales no podrán, bajo ningún pretexto, aplazar, dilatar ni negar la resolución de las cuestiones que hayan sido discutidas en el pleito."

"Artículo 256.- Toda contienda judicial principiará por demanda, en la cual se expresarán:

I.- El tribunal ante el que se promueve;

II.- El nombre del actor y la casa que señale para oír notificaciones;

III.- El nombre del demandado y su domicilio;

IV.- *El objeto u objetos que se reclamen, con sus accesorios;*

V.- *Los hechos en que el actor funde su petición, numerándolos y narrándolos sucintamente con claridad y precisión, de tal manera que el demandado pueda preparar su contestación y defensa;*

VI.- *Los fundamentos de derecho y la clase de acción, procurando citar los preceptos legales o principios jurídicos aplicables;*

VII.- *El valor de lo demandado, si de ello depende la competencia del Juez."*

"Artículo 261.- *El demandado formulará la contestación refiriéndose a las peticiones y a cada uno de los hechos aducidos por el actor en la demanda; confirmándolos o negándolos y expresando los que ignore por no ser hechos propios. Cuando el demandado aduzca hechos incompatibles con los referidos por el actor en la demanda, se tendrá como negativa de estos últimos. El silencio y las evasivas harán que se tengan por admitidos los hechos sobre los que no se suscitó controversia. El demandado podrá exponer lo que le convenga respecto a los puntos de hecho y de derecho contenidos en la demanda.*

Las excepciones que tenga, cualquiera que sea su naturaleza, se harán valer simultáneamente en la contestación y nunca después, a menos que fueren supervinientes.

En la misma contestación el demandado puede hacer valer la compensación y la reconvencción.

Si se opusiere como única excepción la de cosa juzgada, a petición del demandado se podrá continuar y decidir el pleito sumariamente."

"Artículo 277.- *El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones."*

Y así colegir, que a las partes corresponde formular sus pretensiones en términos claros para que no puedan sufrir variación durante el proceso los términos en que fueron expuestas; a su vez, les atañe alegar, defenderse y probar los hechos en que se funden todas aquellas conductas procesales asumidas; como también se dilucida, que en base a los principios de congruencia y exhaustividad de las sentencias, corresponde al Juzgador el decidir o pronunciarse conforme a derecho, respecto a todos y cada una de aquellos tópicos revelados e introducidos, como controvertidos por los contendientes oportunamente en el pleito, y absolviendo o condenando, sin dilatar o aplazar su resolución.

En efecto, el principio de congruencia que rige en el

dictado de sentencias, no tiene otra finalidad que el velar porque los controvertidos partan de bases específicas y con un objeto determinado que permita salvaguardar la correspondencia entre lo planteado y lo que al final se resuelva y, de esa manera, brindar seguridad jurídica al gobernado.

De modo que no podrá resolverse más allá de lo estrictamente planteado por el accionante y controvertido, a su vez, por el opositor; es decir, los pronunciamientos deben girar estrictamente en torno a la litis específica de los juicios.

Lo anterior encuentra apoyo en la Jurisprudencia I.6O.C. J/42, emitida por el Sexto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, publicada en Semanario Judicial de la Federación y Su Gaceta, Novena Época, Tomo XVII, Mayo de 2003, Página 1167, bajo el rubro y texto siguiente:

“SENTENCIAS, PRINCIPIO DE CONGRUENCIA DE LAS. El principio de congruencia previsto en el artículo 81 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, consiste en que la autoridad resuelva sobre todas y cada una de las cuestiones oportunamente sometidas a su consideración.”

Como también, en la Tesis I.4o.C.2 K (10a.), emitidas por el Cuarto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, consultable en Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Décima Época, Libro 4, Marzo de 2014, Página 1772, con el rubro y texto siguiente:

“EXHAUSTIVIDAD. SU EXIGENCIA IMPLICA LA MAYOR CALIDAD POSIBLE DE LAS SENTENCIAS, PARA CUMPLIR CON LA PLENITUD EXIGIDA POR EL ARTÍCULO 17 CONSTITUCIONAL. El artículo 17 constitucional consigna los principios rectores de la impartición de justicia, para hacer efectivo el derecho a la jurisdicción. Uno de estos principios es el de la completitud, que impone al juzgador la obligación de resolver todos los litigios que se presenten para su conocimiento en su integridad, sin dejar nada pendiente, con el objeto de que el fallo que se dicte declare el derecho y deje abierto el camino franco para su ejecución o

cumplimiento, sin necesidad de nuevos procedimientos judiciales o administrativos. Para cumplir cabalmente con la completitud exigida por la Constitución, se impone a los tribunales la obligación de examinar con exhaustividad todas las cuestiones atinentes al proceso puesto en su conocimiento, y esto se refleja en un examen acucioso, detenido, profundo, al que no escape nada de lo que pueda ser significativo para encontrar la verdad sobre los hechos controvertidos, o de las posibilidades que ofrezca cada medio probatorio. El vocablo exhaustivo es un adjetivo para expresar algo que se agota o apura por completo. El vocablo agotar hace referencia a llevar una acción de la manera más completa y total, sin dejarla inconclusa ni en la más mínima parte o expresión como lo ilustra el Diccionario de la Lengua Española: "Extraer todo el líquido que hay en una capacidad cualquiera; gastar del todo, consumir, agotar el caudal de las provisiones, el ingenio, la paciencia, agotarse una edición; cansar extremadamente". Sobre el verbo apurar, el diccionario expone, entre otros, los siguientes conceptos: "Averiguar o desentrañar la verdad ahincadamente o exponerla sin omisión; extremar, llevar hasta el cabo; acabar, agotar; purificar o reducir algo al estado de pureza separando lo impuro o extraño; examinar atentamente". La correlación de los significados destacados, con miras a su aplicación al documento en que se asienta una decisión judicial, guía hacia una exigencia cualitativa, consistente en que el juzgador no sólo se ocupe de cada cuestión planteada en el litigio, de una manera o forma cualquiera, sino que lo haga a profundidad, explore y enfrente todas las cuestiones atinentes a cada tópico, despeje cualquier incógnita que pueda generar inconsistencias en su discurso, enfrente las diversas posibilidades advertibles de cada punto de los temas sujetos a decisión, exponga todas las razones que tenga en la asunción de un criterio, sin reservarse ninguna, y en general, que diga todo lo que le sirvió para adoptar una interpretación jurídica, integrar una ley, valorar el material probatorio, acoger o desestimar un argumento de las partes o una consideración de las autoridades que se ocuparon antes del asunto, esto último cuando la sentencia recaiga a un medio impugnativo de cualquier naturaleza. El principio de exhaustividad se orienta, pues, a que las consideraciones de estudio de la sentencia se revistan de la más alta calidad posible, de completitud y de consistencia argumentativa."

Empero, para lograr lo anterior, previamente debe tenerse en cuenta que la interpretación de la demanda debe ser integral, a fin de que el Juzgador armonice todos sus datos en ella reflejados y así estar en condiciones de fijar su sentido congruente con los elementos que la conforman; pues se parte de la premisa, de que tal curso, como cualquier otro acto jurídico es susceptible de interpretación cuando existen palabras contrarias.

Consecuentemente, que sea legal cuando en el dictado de una sentencia no se aparta de lo narrado en el escrito de demanda, sino que se apoya en una debida interpretación del mismo; al respecto se ha pronunciado el

Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, al emitir la Jurisprudencia I.3o.C. J/40, visible en Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época. Tomo XXVI, Agosto de 2007. Pág. 1240, bajo el rubro y texto siguiente:

“DEMANDA. COMO ACTO JURÍDICO ES SUSCEPTIBLE DE INTERPRETACIÓN INTEGRALMENTE. Es legal una sentencia cuando su dictado no se aparta de los hechos constitutivos de la controversia, sino que se apoya en una debida interpretación del escrito inicial de demanda, ocurso, que como cualquier otro acto jurídico es susceptible de interpretación cuando existen palabras contrarias. La interpretación de la demanda debe ser integral, a fin de que el juzgador armonice los datos en ella contenidos y fije un sentido que sea congruente con los elementos que la conforman, lo que se justifica plenamente, en virtud de que se entiende que el Juez es un perito en derecho, con la experiencia y conocimientos suficientes para interpretar la redacción oscura e irregular, y determinar el verdadero sentido y la expresión exacta del pensamiento de su autor que por error incurre en omisiones o imprecisión, tomando en cuenta que la demanda constituye un todo que debe analizarse en su integridad por la autoridad a efecto de dilucidar las verdaderas pretensiones sometidas a litigio.

Aun más, aquel estudio integral del escrito de demanda alcanza a los documentos que a la misma se hayan anexado; siempre y cuando el actor al exponer en su demanda su causa del pedir, cite en relación con la misma los documentos que exhibe con dicho ocurso; empero, haciendo remisión expresa y detallada a situaciones, datos o hechos contenidos en los documentos exhibidos con su demanda; al respecto se ha pronunciado la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, al emitir la Jurisprudencia 1a. /J. 63/2003, consultable en Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época. Tomo XIX, Marzo de 2004. Pág. 11, con el rubro y texto siguiente:

“DEMANDA. LA OBLIGACIÓN DE EXPRESAR LOS HECHOS FUNDATORIOS DE LA ACCIÓN, SE CUMPLE CUANDO EL ACTOR HACE REMISIÓN EXPRESA Y DETALLADA A SITUACIONES, DATOS O A LOS CONTENIDOS EN LOS DOCUMENTOS ANEXOS A ELLA (LEGISLACIÓN DE LOS ESTADOS DE SONORA Y PUEBLA). Si bien es cierto que los artículos 227, fracción VI, del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Sonora y 229, fracción V, del Código de Procedimientos Civiles para el Estado Libre y

Soberano del Estado de Puebla, de aplicación supletoria a los juicios mercantiles, establecen el imperativo de que en la demanda se expresen con claridad y precisión los hechos en que se sustente la acción que se ejercite, también lo es que tal obligación se cumple cuando el actor hace remisión expresa y detallada a situaciones, datos o hechos contenidos en los documentos exhibidos junto con la demanda, aun cuando éstos constituyan base de la acción, pues con esa remisión, aunada al traslado que se le corre con la copia de ellos, la parte demandada tendrá conocimiento de esos hechos para así preparar su defensa y aportar las pruebas adecuadas para desvirtuarlos.”

Así como también lo ha sostenido el Segundo Tribunal Colegiado en Materias Civil y de Trabajo del Décimo Séptimo Circuito, al emitir la Jurisprudencia XVII.2o.C.T. J/6, consultable en Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época. Tomo XXI, Mayo de 2005. Pág. 1265, con el rubro y texto:

“DEMANDA EN EL JUICIO NATURAL. EL ESTUDIO INTEGRAL DEBE COMPRENDER LOS DOCUMENTOS ANEXOS. En virtud de que la demanda constituye un todo, su interpretación debe ser integral, de manera que si de su contenido se advierte que se expusieron los motivos esenciales de la causa de pedir, y en relación con ellos se hace cita de los documentos fundatorios de la acción así como de los relacionados con el litigio, exhibiéndolos, debe considerarse que forman parte de la demanda y su contenido, integrado a ella; pues estimar lo contrario implicaría que en la demanda respectiva se tuvieran que reproducir íntegramente todas aquellas cuestiones contenidas en esos medios de convicción, lo cual resultaría tan complejo como innecesario, pues para el juzgador el estudio de la demanda no se limita al escrito inicial, sino que comprende además el análisis de los documentos que la acompañan, porque son parte integrante de ella. De no ser así, se podría incurrir en rigorismos tales como el tener que reproducir en el escrito inicial de demanda, tanto los documentos base de la acción como los que se relacionen con el litigio.”

III.- Ahora bien, analizado que es el escrito de demanda, advertimos que el activo procesal [REDACTED] [REDACTED], ejercitó la acción de otorgamiento y firma de escritura respecto del contrato privado de compraventa, que en su carácter de comprador, asevera haber celebrado el día ocho de junio del año dos mil catorce, con [REDACTED], respecto al bien inmueble identificado como:

[REDACTED]

[REDACTED]

Contrato privado de compra venta, dentro del cual argumenta se pactó como precio total la cantidad de [REDACTED], misma que afirma haber pagado en su totalidad, en términos de lo pactado en la **cláusula segunda** de dicho contrato de compraventa.

IV.- Con base a lo anterior, si en la especie el accionante viene ejercitando la acción de otorgamiento y firma de escritura (**acción proforma**); por ende, es necesario primeramente el precisar lo conceptuado por el artículo 24 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, y 1720, 2122 y 2123, del Código Civil, que se transcriben:

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

Art. 1720.- Cuando la Ley exija determinada forma para un contrato, mientras que 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.

Art.- 2122.- "Habrà compraventa cuando una de las partes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho y el otro a su vez se obliga a pagar por ello un precio cierto y en dinero".

Art.- 2123.- "Que por regla general la venta es perfecta y obligatoria para las partes, cuando se haya convenido sobre la cosa y su precio, aunque la primera no haya sido entregada ni el segundo satisfecho".

Como también, lo sostenido en Jurisprudencia III.2o.C. J/8, emitida por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito, consultable en Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época. Tomo XII, septiembre de 2000. Pág. 598, con el rubro y texto siguiente:

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.

Y así visualizar, que si bien es cierto el primero de aquellos numerales (24 del Código De Procedimientos Civiles) dispone que cualesquiera de las partes que celebre un contrato sin la formalidad prevista en la ley, cuenta con acción para exigir a la otra que se otorgue el documento correspondiente.

Empero, no debe escapar de la óptica jurídica que aquél dispositivo legal no debe interpretarse aisladamente; sino en concordancia con lo previsto por el numeral 1720 también arriba reproducido, que dispone que en caso de que el contrato adolezca de la forma legal, para exigir que adquiera esta, debe constar fehacientemente la voluntad de las partes contratantes.

Además, tal interpretación debe incluir lo previsto por los diversos numerales 2122 y 2123, supra transcritos.

Por tanto, con base a una interpretación sistemática de aquellos preceptos normativos, se llega a la conclusión, que para la procedencia de la acción que nos ocupa (PROFORMA), el accionante debe **acreditar fehacientemente:**

- **La existencia de la relación contractual de compraventa cuya elevación y otorgamiento en escritura pública solicita; propiamente, que los celebrantes se pusieron de acuerdo en la cosa y en el precio, aunque la primera no se haya entregado, ni**

el segundo satisfecho, y

- **Que cumplió con su obligación de pagar el precio.**

Máxime, que lo anterior encuentra soporte jurídico con el sentido en que descansa la Tesis VI.2o.C.305 C, emitida por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época. Tomo XVII, marzo de 2003. Pág. 1702, con el rubro y texto siguiente:

COMPRAVENTA, CONTRATO DE. PARA EXIGIR SU OTORGAMIENTO EN ESCRITURA PÚBLICA DEBE DEMOSTRARSE FEHACIENTEMENTE LA VOLUNTAD DE LAS PARTES (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA). Si con las pruebas rendidas por la parte actora en el juicio de otorgamiento de contrato de compraventa en escritura pública, no se demuestra fehacientemente la voluntad de las partes para celebrar dicho acuerdo, no es posible exigir que se le dé la forma legal de que carece, ya que si bien el artículo 208 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Puebla dispone que cualquiera de las partes que celebren un contrato sin la formalidad prevista en la ley, cuenta con acción para exigir a la otra que se otorgue el documento correspondiente, lo cierto es que tal precepto debe relacionarse con el diverso numeral 1494 del código sustantivo de la materia y entidad federativa aludidos, el cual preceptúa que en el caso en que el contrato adolezca de la forma legal, para exigir que adquiera ésta, debe constar fehacientemente la voluntad de las partes contratantes.

Como también, en lo dispuesto en la Tesis XXVI.26 C, emitida por el Tribunal Colegiado del Décimo Séptimo Circuito, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época. Tomo XXVI, julio de 2007. Pág. 2446, con el rubro y texto siguiente:

ACCIÓN PROFORMA. PARA SU PROCEDENCIA DEBE ACREDITARSE LA REALIZACIÓN DE UN CONTRATO CON TODOS LOS REQUISITOS EXIGIDOS POR LA LEY (COMPRAVENTA). La acción proforma procede cuando la ley exija determinada forma para un contrato y ésta no se hubiere realizado; de manera que **como requisito de procedencia de la acción está acreditar la voluntad de las partes para celebrarlo lo cual debe constar de manera fehaciente**, para que cualquiera de ellas pueda exigir que se dé al contrato la forma requerida por la ley, como pudiera ser que el obligado extienda la escritura correspondiente del acto jurídico realizado de modo informal. Así, en tratándose del contrato de compraventa, para que proceda dicha acción debe acreditarse por parte interesada en forma fehaciente, para que se produzca el otorgamiento en escritura pública, **la existencia de los elementos constitutivos de la compraventa, entre otros, que el precio pactado sea cierto y en dinero;** pues de no ser así, quedaría improbadado el cumplimiento de tal

elemento constitutivo y, consecuentemente, que exista convención que pudiera elevarse a escritura pública.

Por último, en lo sostenido en la Jurisprudencia III.2o.C. J/8, emitida por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito, consultable en Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época. Tomo XII, septiembre de 2000. Pág. 598, con el rubro y texto siguiente:

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.

Consecuentemente, se procederá a analizar si en la especie el actor cumple con el acreditamiento de tales elementos; máxime, que dichos elementos o condiciones para la procedencia de la acción que nos ocupa, son consideradas de orden público; de ahí, que esta autoridad debe abordar a su estudio aún de oficio como lo dispone la Jurisprudencia VI.3o.C. J/36: emitida por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito, consultable en Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época. Tomo XII, septiembre de 2000. Pág. 593. Cuyo texto a continuación se transcribe:

ACCIÓN. LAS CONDICIONES ESPECIALES PARA SU PROCEDENCIA, DEBEN SER ANALIZADAS DE OFICIO POR EL JUZGADOR EN LA SENTENCIA DEFINITIVA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA). Es verdad que el artículo 174 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, establece determinados requisitos formales que deben cumplirse cuando se ejercita una acción, independientemente de cuál sea ésta (dicho precepto legal estatuye : "Al ejercitarse una acción, se determinará con claridad la prestación que se exige, el título o causa de la acción y la disposición legal aplicable."), El cumplimiento de tales condiciones, debe ser analizado por el juzgadora fin de determinar la admisión o desechamiento de una demanda. Sin embargo, los citados

requisitos formales no son los únicos que deben ser analizados oficiosamente por el juzgador para determinar la procedencia de la acción, pues al momento de fallar, los órganos jurisdiccionales comunes pueden estimar, aun de oficio, tanto los presupuestos procesales como las condiciones necesarias para el ejercicio de la, acción. Ahora bien, independientemente de las condiciones que deben satisfacerse para el ejercicio de cualquier acción civil, la ley de la materia establece también condiciones para la procedencia de las acciones en particular; estas condiciones especiales deben ser estimadas de oficio por el juzgador, en los términos del artículo 456 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Puebla, en relación con la jurisprudencia número 3, visible a foja 11, de la Cuarta Parte, Tercera Sala, del último Apéndice al Semanario Judicial de la Federación, con el rubro: "ACCIÓN. ESTUDIO OFICIOSO DE SU IMPROCEDENCIA.", pues es obvio que para declarar probada una acción, deben analizarse, tanto las condiciones generales y especiales para su ejercicio, como sus elementos constitutivos.

De manera tal, que el actora como carga procesal referida en párrafos precedentes, **primeramente** debe **acreditar fehacientemente** la existencia de la relación contractual de compraventa consensuada entre los celebrantes, cuya elevación a escritura pública demandó; esto es, **debe acreditar fehacientemente** que el día ocho de junio del año dos mil catorce; en su carácter de comprador celebró un contrato de compraventa con [REDACTED], como vendedor, con relación al bien inmueble identificado como:

[REDACTED]

Y que se pactó como precio de tal operación jurídica, la cantidad de \$ [REDACTED] [REDACTED]).

Al efecto, acontece que el activo procesal exhibió las documentales que obran a fojas 9 a 13 de autos, consistentes en un contrato privado de compraventa

celebrado en fecha ocho de junio del año dos mil catorce y tres recibos de pago, el primero, de fecha ocho de junio del año dos mil catorce, por la cantidad de \$ [REDACTED].00 ([REDACTED] 00/100 moneda nacional); el segundo, de fecha primero de septiembre del año dos mil catorce, por la cantidad de \$ [REDACTED].00 ([REDACTED] 00/100 moneda nacional); y el tercero, de fecha primero de diciembre del año dos mil catorce, por la cantidad de \$ [REDACTED].00 ([REDACTED] pesos 00/100 moneda nacional).

Documentos privados, en el que aparecen como participantes, tanto la parte actora y como la parte demandada; que si bien es cierto, no fueron objetados por el pasivo procesal en cuanto a su contenido y firma; por ende, en términos de lo previsto por el numeral 330 del Código de Procedimientos Civiles, su consecuencia sea tenerlo como si hubieran reconocido expresamente su contenido; **empero**, no debe soslayarse que tal falta de objeción, no genera que se tengan por demostrados datos o hechos no contenidos en ellos; esto es, su falta de objeción no provoca eficacia jurídica de la que tales documentos carezcan; como al efecto ha sido patentizado en la Jurisprudencia III.1o.C. J/25, emitida por el Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito, consultable en Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época. Tomo XIII, mayo de 2001. Pág. 951; que si bien es cierto descansa en la interpretación del numeral 1296 del Código de Comercio, pero el mismo guarda identidad con el del numeral 330 de nuestra Codificación Procesal Civil; jurisprudencia con el rubro y texto siguientes:

DOCUMENTOS. LA FALTA DE OBJECCIÓN A LOS, NO LES GENERA EFICACIA PROBATORIA DE LA QUE CAREZCAN. Si bien es cierto que de acuerdo con el artículo 1296 del Código de Comercio 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."; también lo es que la falta de objeción sólo puede producirle a un documento valor probatorio en relación con su contenido, mas no puede generarle un alcance probatorio del que carezca, dado que la falta de objeción hace presumir el reconocimiento de lo que en él conste, mas no la admisión de datos que no se encuentren plasmados, o no se infieran de él.

Además, se tiene que en términos del párrafo cuarto del numeral 267 del Código Procesal Civil, se presumen confesados los hechos de la demanda, que el pasivo procesal dejó de contestar; entre los que aparecen los narrados como **1, 2, y 3**, pues no debe perderse de vista que fue declarado rebelde, tal y como se desprende de la audiencia de conciliación, pruebas, alegatos y citación para sentencia de fecha veintidós de agosto del año dos mil veinticinco ; hechos que son del tenor siguiente:

HECHOS:

1.- Como se desprende del original del Contrato de Compraventa el cual exhibo en este acto en fecha 08 de junio de 2014 el hoy demandado [REDACTED] y el suscrito, celebramos contrato privado de compraventa, en nuestro carácter de vendedor y comprador, respectivamente, el cual tuvo por objeto el bien inmueble identificado como [REDACTED]

[REDACTED] de esta municipalidad, el cual tiene una superficie de 20,420.00 m2, con Inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Mexicali con Partida de Inscripción [REDACTED]

2.- Asimismo, en el contrato basal convenimos entre otras condiciones un precio de venta de \$1, [REDACTED].00 pesos (un millón [REDACTED] 00/100 Moneda Nacional), la misma fue cubierta por el suscrito a satisfacción del demandado efectuando a la firma del instrumento un pago inicial de \$ [REDACTED].00 pesos (quinientos mil 00/100 Moneda Nacional) y posteriormente cubrí el precio estipulado mediante pagos parciales: el primero de \$ [REDACTED].00 pesos (quinientos mil 00/100 Moneda Nacional) en fecha 01 de septiembre de 2014 y el segundo de \$ [REDACTED].00 pesos ([REDACTED] 00/100 Moneda Nacional) en fecha 01 de diciembre de 2014.

3.- No obstante haber cumplido con la obligación de pago y de que el demandado se comprometió a otorgar ante Notario Público la

escritura correspondiente estos se han negado a otorgarla pese a que les he requerido extrajudicialmente para que cumplan con la obligación a su cargo, motivo por el cual me veo en la necesidad de demandar el OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA para purgar el vicio de falta de forma con el objeto de que esta H. Autoridad Judicial condene y obligue al demandado para que comparezca a elevar a escritura pública el contrato privado de compraventa base de la acción y en caso de rebeldía este H. Juzgado efectúe dicha firma.

Constituye fundamento a mi petición la Jurisprudencia definida del Primer Tribunal Colegiado del Décimo Quinto Circuito, la que conforme a lo previsto en el artículo 192 de la Ley de Amparo es de observancia obligatoria la cual se transcribe a continuación:

Registro digital: 209214

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Octava Época

Materias(s): Civil

Tesis: XV.1o. J/8

Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Núm. 86, Febrero de 1995, página 46

Tipo: Jurisprudencia

DEMANDA, PROCEDE INSCRIPCION DE. (LEGISLACION CIVIL DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA).

Si bien es cierto que el artículo 236 del Código de Procedimientos Civiles no prevé expresamente como providencia precautoria la inscripción preventiva de una demanda ante el Registro Público, y por su parte el 239 señala que no se pueden dictar otras medidas precautorias más que las que ahí se establecen, sin embargo, también lo es que en el trámite de los asuntos hay que ceñirse, por jerarquía y especialización, a otras codificaciones relativas del Estado, pues, incluso, conforme a la fracción IX del artículo 72 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado, el juez, para actuar, cuenta con todas las facultades que le confieren las diversas leyes, como en el caso lo es la Ley de Organización y Reglamentaria del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Baja California, que establece: artículo 45. "Serán objeto de inscripción. Fracción XV. Las demandas a que se refiere la fracción VI del artículo 2765 del Código Civil". Artículo 46. "Cuando se demandase en juicio la propiedad de bienes inmuebles, la demanda se registrará preventivamente según lo indique la fracción VI del artículo 2765 del Código Civil, no podrá hacerse esa anotación preventiva sin orden judicial". Artículo 2765 del Código Civil "no se podrán hipotecar ... fracción VI. Los bienes litigiosos a no ser que la demanda origen del pleito se haya registrado preventivamente, o si se hace constar en el título constitutivo de la hipoteca que el acreedor tiene conocimiento del litigio; pero en cualquiera de los casos, la hipoteca quedará pendiente de la resolución del pleito". En consecuencia es de concluirse que los jueces sí se encuentran facultados para decidir si una demanda se debe o no inscribir y, para que en caso de que estime procedente la inscripción, señalar las condiciones sobre las cuales se debe hacer.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO DEL DECIMO QUINTO CIRCUITO.

Amparo en revisión 376/94. Laura Elena Gallego Cedillo y otro. 29 de noviembre de 1994. Unanimidad de votos. Ponente: Miguel Angel Morales Hernández.

Secretaria: Blanca Evelia Parra Meza.

Amparo en revisión 333/94. Laura Elena Gallego Cedillo, Central de Edificios, S.

A. de C. V. y otros. 7 de diciembre de 1994. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Molina Torres. Secretaria: Oralia Barba Ramírez.

Amparo en revisión 378/94. Laura Elena Gallego Cedillo, Central de Edificios, S.

A. de C. V. y otros. 8 de diciembre de 1994. Unanimidad de votos.
Ponente:

Pedro F. Reyes Colín. Secretario: Angel Rodríguez Rico.

Amparo en revisión 393/94. Laura Elena Gallego Cedillo. 11 de enero de 1995.

Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Molina Torres. Secretaria: Oralia Barba Ramírez.

Amparo en revisión 387/94. Laura Elena Gallego Cedillo, Central de Edificios, S. A. de C. V. y otros. 12 de enero de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: Pedro F. Reyes Colín. Secretario: José Luis Delgado Gaytán.

Lo anterior, se ve corroborado con la confesión ficta de la parte demandada, pero generada con motivo de no haber comparecido a absolver posiciones en la audiencia respectiva señalada para las diez horas del día veintidós de agosto del año dos mil veinticinco, siendo declarado confeso de las posiciones que previamente fueron calificadas de legales, entre las que aparecen las siguientes:

1.- QUE DIGA LA ABSOLVENTE SI ES CIERTO QUE CON FECHA 08 DE JUNIO DE 2014, CELEBRO CONTRATO DE COMPRAVENTA EN SU CARÁCTER DE VENDEDOR CON EL SR. [REDACTED].

2.- QUE DIGA LA ABSOLVENTE SI EL CONTRATO DE COMPRAVENTA REFERIDO EN LA POSICION ANTERIOR, LO CELEBRO DE MANERA PRIVADA Y POR ESCRITO.

3.- QUE DIGA LA ABSOLVENTE SI POR VIRTUD DE LA CELEBRACION DE LA COMPRAVENTA CELEBRADA CON EL SR. [REDACTED], USTED ENAJENO Y CEDIO LOS DERECHOS DE PROPIEDAD DEL BIEN INMUEBLE Y PUSO EN POSESION DE DICHO BIEN QUE SE IDENTIFICA COMO [REDACTED].

4.- QUE DIGA LA ABSOLVENTE SI ES CIERTO; QUE EL INMUEBLE QUE USTED ENAJENO AL SR. [REDACTED], SE ENCUENTRA INSCRITO ANTE EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD BAJO FOLIO [REDACTED].

5.- QUE DIGA LA ABSOLVENTE SI ES CIERTO QUE EL INMUEBLE MOTIVO DE LA COMPRAVENTA PRIVADA QUE CELEBRO CON EL COMPRADOR SR. [REDACTED], SE ENCUENTRA UBICADO EN COLONIA GENERAL SANCHEZ TABOADA.

6.- QUE DIGA LA ABSOLVENTE SI ES CIERTO, QUE DE CONFORMIDAD CON EL MILLON [REDACTED] PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL).

7.- QUE DIGA LA ABSOLVENTE SI ES CIERTO QUE, COMO RESULTADO DE LA CELEBRACION DEL CONTRATO BASAL, RECIBIO POR PARTE DEL ACTOR SR. [REDACTED], EL PRECIO CONVENIDO EN EL CONTRATO BASAL.

8.- QUE DIGA LA ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES, QUE A LA FECHA EL CONTRATO BASAL QUE CELEBRO CON EL ACTOR NO SE HA ELEVADO A ESCRITURA PUBLICA, PESE A QUE EL ACTOR LO HA REQUERIDO POR EL CUMPLIMIENTO DE DICHA OBLIGACIÓN.

9.- QUE DIGA EL ABSOLVENTE COMO LO ES QUE HA OMITIDO EL CUMPLIR CON LA OBLIGACION DE ELEVAR A ESCRITURA PUBLICA EL CONTRATO BASE DE LA ACCION

Lo anterior, resulta suficientemente apto para tener por acreditado lo siguiente:

{SYMBOL 252 \f "Wingdings" \s 12 Que el día ocho de junio del año dos mil catorce; [REDACTED], en su carácter de comprador celebró un contrato de compraventa con [REDACTED] [REDACTED], como vendedor, con relación al bien inmueble identificado como:

[REDACTED]
de esta municipalidad, el cual tiene una superficie de 20,420.00 m2; el cual cuenta con las siguientes medidas y colindancias:

[REDACTED]
Inmueble que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de este municipio, con folio [REDACTED]

[REDACTED]
, la cantidad de \$1 [REDACTED].00 pesos (un millón [REDACTED] pesos 00/100 moneda nacional), la que fue entregada por el comprador, y recibido por el vendedor en los términos establecidos en la cláusula segunda de dicho contrato de compraventa.

De tal manera, que adinmiculado que es el caudal probatorio analizado y valorado en el considerando que antecede (documentales privadas no objetadas, presunta confesión derivada de no haber contestado la demanda y confesión ficta del demandado como resultado de no haber comparecido a absolver posiciones), es inconcuso, que queda demostrada la existencia del contrato de compraventa, y que el comprador cumplió con el pago total del precio pactado.

Sin que dentro del presente sumario aparezca medio probatorio que demuestre que el pasivo procesal haya cumplido con su obligación de otorgar y firmar en escritura pública el contrato básico de la acción; **por ende**, que haya incumplido con su carga procesal que le impone el numeral 277 del Código Procesal Civil.

Así las cosas, es dable declarar que el accionante [REDACTED], acreditó los hechos constitutivos de su acción, dentro de la cual la parte demandada no opuso excepciones; **máxime**, que no debe perderse de vista que en la especie tiene aplicación el numeral 24 del Código Civil Adjetivo que establece: "**El perjudicado por falta de título legal, tiene acción para exigir que el obligado extienda el documento correspondiente**"; por ende, es dable jurídicamente que se condene a [REDACTED], a otorgar y firmar en escritura pública el contrato de compraventa que celebró con el hoy actor el ocho de junio del año dos mil catorce, respecto al bien inmueble identificado como:

[REDACTED]

En la inteligencia, que en su defecto (esto es, de no cumplir voluntariamente con la condena impuesta), **se remitirán los autos a la notaría pública que elija la parte actora, a fin de que se otorgue la escritura pública correspondiente** en mérito a que se satisfizo lo dispuesto por el artículo 1º y 22 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, en relación con los numerales 2190 y 2191 del Código Civil vigente en nuestro Estado, lo anterior, en base a que este Juzgado, carece de los elementos necesarios para determinar el pago de impuestos, derecho y demás requerimientos fiscales y administrativos, para efectos de llevar a cabo la protocolización correspondiente, ello en los términos de los

artículos 424 fracción IV, del Código de Procedimientos Civiles y 2106 del Código Civil.

V.- En ese orden de ideas, habrá de concederse a la parte demandada el término de **cinco días**, para que dé cumplimiento voluntario con la condena impuesta, y para el caso de no realizarlo, se llevará a cabo en su rebeldía; lo anterior de conformidad con lo previsto por el numeral 503 fracción III, del Código de Procedimientos Civiles del Estado, que dispone:

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

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

I.- Si el hecho fuere personal del obligado, y no pudiere presentarse por otro, se le compelerá empleando los medios de apremio más eficaces, sin perjuicio del derecho para exigirle la responsabilidad civil;

II.- Si el hecho pudiere prestarse por otro, el Juez nombrará persona que lo ejecute a costa del obligado, en el término que le fije;

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

VI.- COSTAS. - En virtud de que la sentencia que se dicta será de condena, y que la misma será adversa a la parte demandada, con fundamento en el artículo 141, fracción I, del Código de Procedimientos Civiles, se le deberá condenar al pago de las costas que este juicio le haya originado a la actora y que legalmente se justifiquen y cuantifiquen en ejecución de sentencia.

Anterior determinación que por analogía tiene apoyo en la tesis VI.2º. C.713 C., emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época,

tomo XXXI, abril 2010, Pág. 2718, bajo rubro y texto:

COSTAS. PROCEDE SU CONDENA SIEMPRE QUE NO SE OBTENGA RESOLUCIÓN FAVORABLE (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA). Conforme a los artículos 420 y 428 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Puebla, vigente a partir del 1o. de enero de 2005, la ley del enjuiciamiento civil para dicha entidad federativa prevé una hipótesis causativa de la **condena** al pago de **costas** judiciales, a saber: la basada en el hecho de que no se obtenga una resolución favorable, es decir, se funda en la pretensión fallida, o dicho de otra manera, es la consecuencia que la ley le confiere al proceso sin éxito; porque el precepto citado en segundo lugar, lo que dispone es la **condena** al pago de daños y perjuicios como sanción para el litigante que actúe con malicia, deslealtad o improbidad, la que procederá con independencia de las multas y las **costas**, pues sobre el particular debe tenerse presente que son de distinta naturaleza las figuras jurídicas de **costas** y daños y perjuicios, ya que la primera de ellas responde a los gastos necesarios para iniciar, tramitar y concluir un juicio, mientras que los segundos son: los daños, la pérdida o menoscabo de bienes; y los perjuicios, la privación de bienes que un sujeto habría de tener y que deja de percibir; de ahí que la ley en comento se aleja de las concepciones de **costas** que tradicionalmente han sido seguidas en el sistema jurídico mexicano, en que se viene atendiendo como causa de éstas el vencimiento o la temeridad y la mala fe, para dar un contenido particular a la **condena** en **costas** con base en la no obtención de una resolución favorable o pretensión fallida, **lo cual de suyo viene a ampliar la base causal de la condena en costas, que procederá siempre en contra de quien no obtiene una resolución favorable en lo principal,** con independencia del motivo por el cual resultó desfavorable la decisión, pues en el hecho de no tener éxito en el juicio quedan incluidos los casos en los que el demandado obtiene una sentencia contraria por haberse declarado probados los hechos de la acción o acciones ejercidas -el demandado, en este caso, no ha obtenido resolución favorable- como los supuestos en que el actor recibe un revés de su pretensión, en tanto que se dicta un fallo absolutorio por no comprobarse los hechos de la acción o acreditarse alguna excepción -no es favorable la resolución para el actor-, pero también quedan incluidos los casos de improcedencia de la acción o de la vía, ya que en ellos el actor tampoco ha obtenido una resolución favorable, esto es, su pretensión litigiosa fue, de cualquier manera fallida; de modo que la **condena** en **costas** acorde a la citada legislación procesal no atiende propiamente a la sucumbencia o vencimiento de una de las partes o la temeridad y mala fe de las mismas, **sino que basta la no obtención de una resolución favorable.** (el sombreado y subrayado constituye énfasis añadido por este Juzgador)

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en los artículos 1, 2, 24, 44, 55, 154, 157 y demás relativos al Código de Procedimientos Civiles del Estado, 2122, 2123, 1824 y 2157 del Código Civil del Estado, es de resolverse y:

RESUELVE:

PRIMERO. - La parte actora en el procedimiento que

nos ocupa [REDACTED], acreditó los elementos constitutivos de su **acción proforma** ejercitada, en donde la parte demandada [REDACTED], no contestó la demanda ni opuso excepciones; en consecuencia:

SEGUNDO. - Se condena a [REDACTED], a otorgar y firmar en escritura pública el contrato de compraventa que celebró con el hoy actor [REDACTED], el día ocho de junio del año dos mil catorce, respecto al bien inmueble identificado como:

[REDACTED]

TERCERO. - Se condena a la parte demandada a pagar a la parte actora, las costas que este juicio le haya originado, que se cuantifique y justifiquen en ejecución de sentencia.

CUARTO. - Se concede a la parte demandada el término de **CINCO DÍAS** para que cumpla voluntariamente con la condena impuesta, en su defecto, esta autoridad procederá en consecuencia a otorgar y firmar la escritura en su rebeldía.

QUINTO.- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.-

Así lo acordó y firma electrónicamente el **C. Juez de Primera Instancia de lo Civil del Partido Judicial de Mexicali, con residencia en Ciudad Guadalupe Victoria,**

Baja California, Licenciado Efraín Islas Reyna, ante su Secretaria de Acuerdos **Licenciada María Dolores Meraz Barajas**, que autoriza y da fe, con fundamento en los artículos 1 fracción I, III, 2, 3 fracción I, II, XIX, XX, XXV, XXX, 4 fracción I, II, 11, 12, 13, del Reglamento para el Uso del Expediente Electrónico y la Firma Electrónica Certificada del Poder Judicial del Estado de Baja California. Doy fe.

Exp. 0405/2025-1.- EIR/yyams*

En el número _____ del Boletín Judicial de fecha _____, se hizo la publicación de ley. CONSTE.-

El _____, surtió sus efectos la notificación anterior.- CONSTE.