

SENTENCIA DEFINITIVA.- Mexicali, Baja California, a *diecinueve de noviembre de dos mil veinticinco.* // // // // // // // // // // //
/

Analizadas las constancias que integran el expediente número **0515/2024** relativo al juicio **SUMARIO CIVIL (OTORGAMIENTO DE ESCRITURA)**, promovido por [REDACTED] en contra de [REDACTED], se procede a dictar sentencia definitiva en los términos siguientes: // // // // // // // // // // //
// // // //

R E S U L T A N D O :

PRIMERO.- Mediante escrito presentado en la Oficialía de Partes Común de este Tribunal con fecha *cuatro de julio de dos mil veinticuatro*, compareció [REDACTED] por su propio derecho, para demandar en la vía Sumaria Civil y en ejercicio de la acción pro forma a [REDACTED], por las prestaciones siguientes:

*"...a). El cumplimiento del contrato privado de compraventa de fecha [REDACTED] [REDACTED], respecto del predio ubicado en Lote número (1) [REDACTED] de la ***** **** ***** * ****e, [REDACTED] de esta ciudad con superficie de [REDACTED]. b). Como consecuencia de lo anterior, el otorgamiento y firma de las escrituras correspondientes ante Notario Público, en los términos a que se obligaron los demandados en la cláusulas, del documento que me sirve de base la acción. d).- El pago de los gastos y costas que con motivo de este juicio se llegue a originar. ..."* (**c). // // // // // // // // // // //
// // // // // // // // // // //

SEGUNDO.- En el auto dictado el [REDACTED]

██████████, se admitió la demanda en la vía y forma propuesta, ordenándose emplazar al demandado en los términos de ley; asimismo, se señaló fecha para la audiencia de conciliación, pruebas y alegatos; dicho emplazamiento se realizó en fecha *catorce de octubre de dos mil veinticuatro* (fojas 43 y 44); en el proveído dictado el *veintiocho de octubre de dos mil veinticuatro*, se tuvo al demandado ██████████ por contestada la demanda entablada en su contra y por opuestas las defensas y excepciones, así también, por ofrecidos los medios de convicción de su parte, señalándose nueva fecha y hora para la audiencia de conciliación, pruebas, alegatos y en preparación de la prueba PERICIAL EN DOCUMENTOSCOPIA, se tuvo por designado como perito de su parte a la LICENCIADA ██████████ ██████████, en consecuencia, por auto del *doce de noviembre de dos mil veinticuatro*, se tuvo a dicho profesionista por aceptado y protestado en cargo perito. //
//

Así mismo, se tuvo a la parte actora designando como perito de su parte al C. ██████████, quien aceptó y protestó el cargo conferido. Por auto de fecha *quince de enero de dos mil veinticinco* la perito de la parte demandada, ██████████ rindió su dictamen, con el cual, se le dio vista a las partes por el término de tres días para que manifestaran lo que a su derecho conviniera. Por proveído del *diecisiete de febrero de dos mil veinticinco*, se tuvo al perito de la actora por exhibido el dictamen encomendado, con el que se ordenó dar vista a las partes por el término de tres días para que manifestaran lo que a

su derecho conviniera. //

Por acuerdo que data del *veintiocho de marzo de dos mil veinticinco*; en virtud de que los dictámenes emitidos los peritos designados por las partes en relación a la prueba PERICIAL EN DOCUMENTOSPIA son discrepantes, este Juzgador designa como perito tercero en discordia al [REDACTED], quien fue notificado de su cargo y en proveído del *veintitrés de mayo del presente año* compareció a aceptar y protestar el cargo conferido. En consecuencia, mediante auto del *veintisiete de agosto del año que transcurre*, se le tuvo por exhibido el dictamen pericial encomendado, con el que se ordenó dar vista a las partes. En fecha *tres de noviembre de dos mil veinticinco*, tuvo verificativo la audiencia de conciliación, pruebas y alegatos y al no existir pruebas pendientes de desahogo, se pasó a la tapa de alegatos, por lo que las partes alegaron lo que a sus intereses convinieron, finalmente, se citó a las partes par a oír sentencia definitiva, que es la que ahora se dicta; y //
//

CONSIDERANDO:

I.- Atento a lo dispuesto en el artículo 81 del Código de Procedimientos Civiles: “...*Las sentencias deben ser claras, precisas y congruentes con las demandas, las contestaciones y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, condenando o absolviendo al demandado y decidiendo todos los puntos litigiosos que hubieren sido objeto del debate...*”. Igualmente, de acuerdo con lo previsto en el artículo 277 del ordenamiento legal antes citado:

“...El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones...”. //

II.- Ahora bien, conforme a lo dispuesto en el artículo 2122 del Código Civil, se manifiesta lo siguiente: “...Habr^á 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...” Asimismo, en el precepto normativo 2123 del ordenamiento legal en cita, se señala que: “...Por regla general la venta es perfecta y obligatoria para las partes cuando se haya convenido sobre la cosa y su precio, aunque la primera no haya sido entregada ni el segundo satisfecho...” Igualmente, en el artículo 2106 del Código sustantivo de la materia se establece que: “...Cuando la falta de forma produzca nulidad del acto, ■ la voluntad de las partes ha quedado constante de una manera indubitable y no se trata de un acto revocable, cualquiera de los interesados puede exigir que el acto se otorgue en la forma prescrita por la Ley...”. En tal virtud, atento a los preceptos legales antes transcritos, se concluye que los requisitos para la procedencia de la acción que aquí se analiza, son: **a) La existencia del contrato de compraventa; b) El pago total del precio pactado en dicho contrato y; c) Que el vendedor se rehúse a otorgar la escritura pública correspondiente;** sirve de apoyo a lo anterior, el siguiente criterio Jurisprudencial: //
//

"OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA. LA DIVISIÓN DEL INMUEBL E OBJETO DEL CONTRATO Y EL CONSENTIMIENTO DE LOS COPROPIETARIOS NO SON ELEMENTOS NI CONDICIONES PARA EL EJERCICIO DE LA ACCIÓN (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA).

De la recta interpretación de los artículos 2121, 2122, 2123 y 2153, fracción III, del Código Civil para el Estado de Puebla, así como 208 del Código de Procedimientos Civiles de la misma entidad federativa, se deduce que los elementos de la acción de otorgamiento de escritura pública derivada de un contrato de compraventa son los siguientes: a) La existencia del contrato de compraventa; b) El pago total del precio pactado en dicho contrato; y, c) Que el

vendedor se rehusa a otorgar la escritura pública correspondiente; por tanto, no constituye un elemento de la acción ni es requisito indispensable para su ejercicio la demostración del cumplimiento de condición alguna, como la división del inmueble controvertido y el consentimiento de los copropietarios para la venta del mismo, ya que la pretensión de otorgamiento de escritura se refiere únicamente a que el contrato se eleve a la categoría de escritura pública y, por ende, al actor sólo le corresponde demostrar la existencia del contrato previo y que cumplió con las obligaciones a las que se comprometió."

III.- Precisado lo anterior, hecho el estudio de las constancias procesales del asunto que nos ocupa, se llega a la conclusión de que la acción intentada por [REDACTED] deviene infundada y por tanto [REDACTED], ya que tal y como lo hace valer el demandado en las excepciones planteadas, el ahora actor [REDACTED] no acreditó el pago haber realizado el pago del precio pactado en el contrato de compraventa. //////////////////////////////////////

Se afirma lo anterior, ya que [REDACTED] bien es cierto, la relación jurídica contractual existente entre las partes se encuentra corroborada a través de la instrumental privada exhibida por el actor, consistente en el contrato privado de compraventa celebrado con fecha [REDACTED] con el demandado [REDACTED], respecto del LOTE [REDACTED] ([REDACTED]), [REDACTED] [REDACTED], CON SUPERFICIE DE [REDACTED] y las medidas y colindancias siguientes: al NORTE: [REDACTED]; AL [REDACTED]; AL [REDACTED] [REDACTED] y al [REDACTED].

Inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio con [REDACTED] [REDACTED], operación pactada por la [REDACTED]

[REDACTED] ([REDACTED]
[REDACTED]); dicha documental, fue objetada por el pasivo procesal al contestar la demanda; toda vez que niega terminantemente haber firmado el documento antes aludido en los términos estipulados en el mismo; argumentando que, dicho documento fue alterado en su contenido sustancial y que se cambiaron las hojas dos y tres, ya que en el contrato que originalmente celebró con el actor, se pactó como precio de la operación la [REDACTED] ([REDACTED] [REDACTED]) y no la [REDACTED] ([REDACTED] [REDACTED]), que indica el accionante; [REDACTED] [REDACTED], debido a la alteración y modificación en su contenido, sobre todo en el precio pactado y en la forma de pago, negando haberse obligado en los términos del citado documento; por lo cual, refiere el demandado que dicho documento deberá ser declarado inválido por vicio en el consentimiento pactado, atento a lo dispuesto por el artículo 1682 fracción II del Código Civil, (contestación a los hechos primero y segundo de la demanda). //
//

Para corroborar lo anterior el demandado ofreció de su parte, la prueba CONFESIONAL y DECLARACIÓN DE PARTE a cargo del actor, las que fueron desahogadas en audiencia de fecha [REDACTED]), advirtiéndose del desahogo de la prueba CONFESIONAL, que el actor respondió a la primera y segunda posición, como sigue:

"...1.- Que usted celebró contrato de compraventa con el C. [REDACTED]
[REDACTED], de fecha [REDACTED], respecto del lote [REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED].- [REDACTED].- 2.- [REDACTED]
[REDACTED] que celebró con el C. [REDACTED]
[REDACTED], DE FECHA [REDACTED]. [REDACTED]" (**c) (lo resaltado es propio). //

De dichas respuestas, [REDACTED] bien es cierto, el actor admite la celebración de un contrato de compraventa en fecha [REDACTED]
[REDACTED], admite categóricamente haber alterado el contenido del documento base de su acción, al responder la segunda posición. Así mismo, de las respuestas dadas a las preguntas formuladas en el desahogo de la prueba de DECLARACIÓN DE PARTE a cargo de [REDACTED], se desprende que declaró que el monto de la operación de compraventa no lo recordaba, pero que le entregó arriba de "[REDACTED]", que era lo que estuvo pagando; (**primera pregunta**) y; en la **segunda pregunta** respondió que la forma en que pagó la cantidad que refiere, por la operación que contiene el contrato de compraventa celebrado el [REDACTED]
[REDACTED], el cual afirma, fue firmado en todas sus hojas, respondió lo siguiente: "... [REDACTED] a [REDACTED]
[REDACTED], se lo estuve [REDACTED]
[REDACTED]" (**c). //

**n embargo, del contrato de compraventa se observa en la cláusula segunda que el pago fue estipulado de la siguiente manera: "...El precio de la compraventa importa la [REDACTED]
[REDACTED] ([REDACTED])

██████████), ██████████
██████████ y que recibe la parte
vendedora de plena conformidad y por la cual otorgó a la compradora en
esta cláusula el recibo más completo y eficaz que conforme a derecho
proceda..." (**c) (Lo resaltado es propio). //
//

Lo anterior resulta contradictorio e ilógico con lo declarado por el actor en el desahogo de las probanzas referidas en el párrafo que antecede; ya que por una parte, confiesa que sí alteró el documento base de su acción y también declaró que no recuerda el monto de la operación de compraventa, pero que entregó arriba de "██████████" al demandado, ██████████); declara además, que los pagos los hizo semanal y mensualmente de forma personal al demandado y no en efectivo y con anterioridad a la firma del contrato de compraventa que fue celebrado el día ██████████, tal como se encuentra estipulado en la cláusula segunda del citado contrato. De lo que se deduce, la falta de consistencia y congruencia en las manifestaciones hechas en la demanda, con lo declarado ante este Juzador. //

**n que pase desapercibido para el suscrito, que el actor ofreció la prueba TESTIMONIAL a cargo de ██████████ ██████████, desistiéndose del primero e interrogándose únicamente a ██████████, (foja 148-149). De dicho testimonio se advierte que el testigo nada declaró respecto a los términos, condiciones y cláusulas que se estipularon en el citado acuerdo

de voluntades; en cambio, del contra interrogatorio formulado por el abogado patrono del demandado, de la respuesta a la **tercera repregunta con relación a la tercera directa**, al cuestionarle ■ el contrato de compraventa referido se realizó por escrito y en su caso, el número de hojas que comprendía dicho contrato, respondió: "Sí ante un abogado, no recuerdo en cuantas hojas..." de igual forma a la **cuarta repregunta con relación a la tercera directa**, respondió: "... ■ también..." Así también, de la respuesta a la **primera repregunta con relación a la cuarta directa**, con relación a que ■ sabe cuándo realizó el pago que refiere contestó: "... ■ ..." (**c) //

Del anterior testimonio, se concluye en primer término, que al testigo se referencia no le constan las circunstancias de tiempo, modo y lugar en que ocurrieron los hechos sobre los que declaró, ya que sus respuestas fueron confusas e imprecisas; además, dicho testimonio fue desvirtuado por la parte actora al cuestionar al testigo sobre las respuestas dadas, respecto a la forma de celebración del contrato de compraventa que refiere en sus respuestas, quien fue omiso en responder tal cuestionamiento; así también, le interrogó para que manifestara quiénes estaban presentes en la celebración del referido contrato, sin que de su respuesta se advierta que le conste que hayan estado presentes los testigos que firmaron el citado contrato y al cuestionarle ■ el contrato referido fue firmado en todas las hojas por el actor y demandado en este juicio, a lo que

respondió, que no recordaba cuántas hojas eran; es por lo anterior, que de las respuestas emitidas por el testigo, no se corroboran los hechos narrados por la parte actora. ///////////////
////////////////////

En segundo término, no es posible otorgarle valor probatorio a dicha declaración ya que el oferente al momento de enunciar dicha probanza, refirió que los hechos de su demanda le constaban tanto a [REDACTED] como a [REDACTED]; sin embargo, fue únicamente el primero de los referidos quien declaró en la audiencia respectiva, a quien, dicho sea de paso, no se le formuló pregunta relativa a acreditar el pago efectuado por la parte actora; siendo por lo anterior, que al no ser el testigo de mérito el único conocedor de los hechos, sino que desde el momento en que la parte actora para probar los elementos constitutivos de su acción afirmó que también otra persona tenía conocimiento de los hechos de su demanda, su testimonio no reúne los requisitos que señala la legislación procesal civil para que haga prueba plena, sirviendo de apoyo a lo anterior las siguientes de Jurisprudencia, con los siguientes rubros:

"TESTIGO UNICO. REQUISITOS QUE DEBE REUNIR PARA FORMAR CONVICCION.

TESTIGO SINGULAR, DECLARACION DEL. CARECE DE VALOR ■ NO FUE EL UNICO QUE SE PERCATO DE LOS HECHOS.

PRUEBA TESTIMONIAL. TESTIGO SINGULAR. REQUISITOS QUE DEBE REUNIR PARA DAR VALOR A SU DICHO.

TESTIGO SINGULAR. NO SE DA ESTE SUPUESTO CUANDO SE OFRECEN VARIOS"

No obsta a lo anterior, que el demandado al contestar la demanda opusiera la *excepción de invalidez y/o nulidad del*

contrato fundatorio de la acción y como consecuencia la improcedencia de la acción proforma, ofreciendo de su parte la PRUEBA PERICIAL EN DOCUMENTOSCOPIA para efectos de acreditar que el documento base de la acción presentado por el actora había sido alterado, modificado en su contenido y así acreditar la invalidez del citado documento. Derivado de dicha probanza, los peritos de las partes [REDACTED], (perito ofrecido por la parte demandada, foja 99 a 125); [REDACTED], (perito actor, foja 155 a 176) y [REDACTED] (perito tercero, foja 226 a 245); exhibieron los dictámenes periciales, de los cuales, tanto el perito de la parte actora, como el designado por este Jugador como tercero en discordia, fueron coincidentes al concluir que el documento examinado consistente en el contrato de compraventa celebrado por las partes en este juicio el día [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED]. En cambio, la perito ofrecida por la parte demandada, concluyó que sí había sido alterado, "... [REDACTED] [REDACTED]..." (**c) (esto quiere decir que las hojas con folio 7 y 8 de autos fueron modificadas). //

Ahora bien, toda vez que el objeto de la acción proforma que pretende el activo procesal en este juicio, lo constituye la formalización del acuerdo de voluntades celebrado entre las partes contendientes y en el caso que nos ocupa, la parte actora no acreditó el primero de los elementos constitutivos de su acción, por los motivos antes enunciados; por tanto, resulta ocioso entrar al análisis de las periciales antes descritas, sirve

de apoyo a lo anterior la siguiente tesis de Jurisprudencia:

"PRUEBA PERICIAL. LAS OPINIONES EMITIDAS EN LOS DICTÁMENES NO VINCULAN AL JUZGADOR, PUES ES ÉSTE QUIEN DETERMINA SU VALOR.

Como el artículo 1301 del Código de Comercio prevé un sistema de libre valoración para la prueba pericial, la opinión emitida en un dictamen no vincula necesariamente al Juez ni lo obliga a darle un valor probatorio del que carece, porque finalmente es a él a quien, como perito de peritos y de acuerdo con su libre arbitrio, corresponde ponderar en su justo alcance, la eficacia de los medios probatorios, es decir, es el Juez quien decide ■ acoge o no las conclusiones contenidas en los peritajes o ■ en todo caso, las asume parcialmente o las adminicula con otros elementos de prueba, con base en un análisis de sus fundamentos y conclusiones y al tenor de los principios elementales de orden lógico como son: congruencia, consistencia, no contradicción y verosimilitud, los que debe observar al exponer los razonamientos que soporten su decisión y que la justifiquen con una finalidad persuasiva o de mayor credibilidad, a fin de rechazar la duda y el margen de subjetividad del resolutor. En esas condiciones, el desahogo de una pericial no implica su forzosa utilidad para resolver la controversia, pues conforme al arbitrio del Juez puede ser que ninguno de los dictámenes sea suficientemente sustentable para crear convicción en él y entonces, será éste, quien de acuerdo con sus facultades deberá decidir la situación jurídica que se le plantea, aun cuando su determinación no encuentre apoyo en los peritajes que obren en autos."

En virtud de lo anterior, como ya se dijo, resulta innecesario entrar al análisis de dicha probanza; toda vez que el objeto de la acción proforma, es darle a un contrato privado que carece de la forma legal requerida (como una escritura pública), la solemnidad necesaria para que tenga plena validez jurídica y publicidad, debiéndose acreditar los elementos constitutivos de la acción que pretende el accionante; sin que en el caso de la especie, se considere como elemento de la acción de elevación a escritura pública (proforma), el análisis de la validez de la documental en que el accionante funda su acción; De igual forma, resulta ocioso el análisis de la referida probanza, en virtud de que ambas partes reconocieron la existencia del contrato y coincidieron en que lo firmaron, más no así, bajo los términos y condiciones pactadas en las cláusulas estipuladas en

cláusula segunda del referido documento; el accionante no ofreció los medios de prueba necesarios para acreditar el pago de la operación de compraventa aludida. //
//

Por otra parte, el demandado al dar contestación a la demanda negó terminantemente, que [REDACTED] haya pagado el precio de la venta del inmueble objeto del citado contrato, negando que haya pagado el precio de la cosa antes de la firma del citado contrato, refiriendo como fecha para el pago el día [REDACTED] y fue en esa fecha cuando el actor le expresó que no tenía dinero, pero que le pagaría posteriormente. **tuación que no ocurrió, así mismo, manifestó que el precio pactado por la compraventa fue la [REDACTED] ([REDACTED]) y no [REDACTED] ([REDACTED] [REDACTED]), como lo refirió el activo procesal.//

Para acreditar el incumplimiento de la obligación de pago por parte del actor, el demandado [REDACTED] ofreció la prueba TESTIMONIAL a cargo de [REDACTED] [REDACTED], quienes declararon en los siguiente términos: //
////////

En lo que se refiere al testigo de nombre [REDACTED] [REDACTED] declaró lo siguiente: //

"...A LA PRIMERA.- QUE DIGA EL TESTIGO [REDACTED] CONOCE AL

SU CASO QUE DIGA EN QUE CONSISTIO. CALIFICADA DE LEGAL.- [REDACTED]
[REDACTED]. A LA CUARTA.- QUE DIGA EL TESTIGO [REDACTED] SABE Y LE CONSTA [REDACTED] SE PACTO ALGUN MONTO POR EL CONTRATO DE COMPRAVENTA RESPECTO DEL INMUEBLE QUE REFIERE DEL [REDACTED]. CALIFICADA DE LEGAL.- [REDACTED] eran [REDACTED]. A LA QUINTA.- QUE DIGA EL TESTIGO [REDACTED] SABE Y LE CONSTA [REDACTED] SE PAGO EL PRECIO DE LA OPERACION DE COMPRAVENTA QUE DICE SE CELEBRO ENTRE EL SEÑOR [REDACTED] Y [REDACTED]. CALIFICADA DE LEGAL.- [REDACTED] y quedaron que para diciembre, creo eso fue en abril el contrato y quedaron en diciembre de ese mismo año en dar el dinero, fue en el 2023. A LA SEXTA.- QUE DIGA EL TESTIGO [REDACTED] SABE Y LE CONSTA [REDACTED] EL SEÑOR [REDACTED] LE HA REQUERIDO AL SEÑOR [REDACTED] POR EL PAGO DEL PRECIO PACTADO EN EL CONTRATO DE COMPRAVENTA DE FECHA [REDACTED]. CALIFICADA DE LEGAL.- ** *n más preguntas que formular. Inquirido el testigo sobre la razón de su dicho manifestó que lo antes declarado lo sabe y le consta porque somos vecinos y platicamos, cuando le habló [REDACTED] para hacer el contrato ahí estaba yo, yo estaba cuando le hablaron. Previa lectura, firma al margen para constancia..."(**c) (Lo resaltado es propio) //

De las anteriores declaraciones se advierte que ambos testigos fueron coincidentes y precisos al declarar que conocen a las partes en este juicio; que el actor [REDACTED] celebró contrato de compraventa con [REDACTED] respecto de una casa ubicada en el [REDACTED] de esta ciudad, **(primera, segunda y tercera pregunta)**, así también, declararon que les constaba que el precio de la operación de la compraventa había sido por la cantidad de "[REDACTED]", que el actor quedó en pagarlos en el mes de **diciembre de dos mil veintitrés, (cuarta y quinta pregunta)**; y que el actor no pagó al demandado el precio pactado por la compra del inmueble objeto del contrato, aún a pesar que fue

de "██████████" y que esa cantidad la que estuvo pagando; **(primera pregunta)** y que la forma en que pagó dicha cantidad, es que le estuvo dando abonos al contado a ██████████ ██████████, semanal y mensualmente, **(segunda pregunta)**; **n embargo, no aportó a juicio medios de prueba suficientes para acreditar los pagos semanales o mensuales derivados de la operación de compraventa que dice haber realizado al demandado, así como tampoco acreditó haber realizado el pago de la operación de compraventa, antes de la firma del contrato, como lo estipuló en la cláusula segunda de dicho documento. **rve de sustento a lo anterior, los siguientes criterios Jurisprudenciales: //
/

"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."

"ACCION PROFORMA. ES ELEMENTO CONSTITUTIVO DE ESTA, LA EXHIBICION CONCOMITANTE DEL PRECIO ADEUDADO (LEGISLACION DEL ESTADO DE JALISCO).

Para la procedencia de la acción proforma ejercitada, por ser elemento constitutivo de ésta era necesario e indispensable que el accionante hubiera exhibido concomitantemente con la demanda, el saldo del precio que aún adeudaba. Por ser ese el momento legal oportuno, toda vez que, ello es acorde con el criterio del más Alto Tribunal de justicia del país, acerca de que, ██████ en una compraventa a plazos, el comprador no exhibe el saldo del precio, menos puede demandar el otorgamiento de la escritura, criterio que acata este tribunal, pues ██████ atento a lo dispuesto por el artículo 1o. del Código de Procedimientos Civiles del Estado, el ejercicio de las acciones requiere, entre otras cosas, de la existencia de un derecho, es evidente entonces que, ██████ el actor ahora tercero perjudicado, no consignó al momento de presentar su demanda la parte del precio de la operación de compraventa que para esa fecha aún adeudaba, carecía del derecho que exige la ley para demandar la escrituración del bien inmueble objeto de tal operación, por no haber satisfecho su precio, ya que no puede fundarse una acción en una causa que todavía no se produce."

IV.- En consecuencia de lo anterior, al no existir lugar a dudas de que los elementos probatorios referidos con anterioridad no son suficientes para desvirtuar lo argumentado por el demandado en su contestación de demanda y excepciones planteadas, el suscrito Juzgador considera que no se encuentran satisfechos los requisitos necesarios para la procedencia de la acción de otorgamiento de escritura intentada por el actor [REDACTED] como es el cumplimiento en el pago de la operación de compraventa, como ya quedó precisado en razón de lo que se considera que la acción intentada en contra del pasivo procesal [REDACTED], deviene infundada e [REDACTED], de tal suerte que es conducente absolverle de las prestaciones que se le reclaman. //

V.- En atención a que el presente asunto versa sobre una acción de condena que resulta [REDACTED], se considera que se actualiza el supuesto previsto en el artículo 141, fracción I del Código de Procedimientos Civiles, por lo que resulta procedente condenar al actor al pago de los gastos y costas causados con motivo del presente juicio, los que deberán liquidarse en ejecución de sentencia. //////////////////////////////////////

VI.- Se hace saber a las partes que en cumplimiento a los artículos 6, fracción II y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; artículo 5 fracción IV de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública para el Estado de Baja California; para efectos de la versión pública de la

presente sentencia se suprimirá información considerada como reservada o confidencial, derivada de datos personales concernientes a las personas identificadas o identificables, tales como: datos generales, sus bienes o posesiones, montos económicos que puedan poner en riesgo la seguridad de las partes y aquellos respecto de los cuales se pueda identificar a alguna persona física o moral relacionada con el presente juicio.

/

Por lo anteriormente expuesto y fundado en los preceptos legales invocados, es de resolver y; se //

RESUELVE:

PRIMERO.- Se declara [REDACTED] la acción de otorgamiento de escritura pública ejercida por la parte actora [REDACTED], en virtud de que ** ***** *** *****
***** ** ** *****n, en tanto que el demandado [REDACTED] [REDACTED] contestó la demanda y opuso excepciones; //
//

SEGUNDO.- Se absuelve al demandado [REDACTED] [REDACTED] de las prestaciones que le fueron reclamadas por el accionante. //

TERCERO.- Se condena a [REDACTED], al pago de los gastos y costas originados con la tramitación del presente juicio, que en ejecución de sentencia se justifiquen. //
//

CUARTO.- Se hace saber a las partes que en cumplimiento a los artículos 6, fracción II y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; artículo 5 fracción IV de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública para el Estado de Baja California; para efectos de la versión pública de la presente sentencia se suprimirá información considerada como reservada o confidencial, derivada de datos personales concernientes a las personas identificadas o identificables, tales como: datos generales, sus bienes o posesiones, montos económicos que puedan poner en riesgo la seguridad de las partes y aquellos respecto de los cuales se pueda identificar a alguna persona física o moral relacionada con el presente juicio. /

QUINTO.- Notifíquese personalmente. //
/ Así, definitivamente juzgado lo resolvió y firma electrónicamente, el C. JUEZ TERCERO CIVIL, LICENCIADO OCTAVIO EDUARDO AVALOS LÓPEZ, ante su Secretaria de Acuerdos, LIC. DAYANARA VERGARA SANCHEZ, 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. /////

Exp. 515/2024
SUM.CIVIL PRO FORMA.
UN CUADERNO

L'OEAL/MTLN/frf
ACTUARIO

EN EL NUMERO **15,125** DEL BOLETÍN JUDICIAL DE FECHA **■ DE NOVIEMBRE DEL 2025** SE HIZO LA PUBLICACIÓN DE LEY.-
CONSTE.-

EN **24 DE NOVIEMBRE DEL 2025** A LAS DOCE HORAS SURTIÓ SUS EFECTOS LA NOTIFICACIÓN ANTERIOR, PUBLICADA POR EL NÚMERO **15,125** DEL BOLETÍN JUDICIAL DE FECHA **■ DE NOVIEMBRE DEL 2025**.-CONSTE.-