

**JUZGADO CIVIL DE PRIMERA INSTANCIA**

**TECATE, BAJA CALIFORNIA**

**TECATE, BAJA CALIFORNIA, A VEINTITRÉS DE JULIO DE DOS MIL VEINTICUATRO.**

**V I S T O S**, para dictar **SENTENCIA DEFINITIVA**, en los autos del **EXPEDIENTE NÚMERO** [REDACTED], relativo al Juicio **SUMARIO CIVIL** promovido por [REDACTED] en contra de [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] y [REDACTED]; y:

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

**1.-** Por escrito presentado en fecha seis de diciembre de dos mil veintitrés, y con el que subsana prevención compareció ante este juzgado [REDACTED] demandando en la vía **SUMARIA CIVIL** el **OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA PÚBLICA** a [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] y [REDACTED], por las siguientes prestaciones:

*"...a).- La elevación a escritura pública del contrato de compra venta, celebrado en fecha [REDACTED] de mayo del 2019, entre la suscrita [REDACTED] como compradora y la señora [REDACTED] como vendedora, respecto del terreno identificado como **LOTE DE TERRENO NÚMERO [REDACTED]** de la **MANZANA NUMERO [REDACTED]** DE LA **COLONIA [REDACTED]**, de esta Ciudad de Tecate Baja California, con una superficie documental de [REDACTED] metros cuadrados y una superficie física de [REDACTED] metros cuadrados el cual se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta Ciudad a nombre de [REDACTED] bajo partida [REDACTED] a fojas [REDACTED] tomo [REDACTED] sección civil de fecha [REDACTED] de [REDACTED] de [REDACTED]...*

*...b).- El pago de gastos y costas que con motivo del presente juicio se origine..."*

Fundó su demanda en la relación de hechos y preceptos legales que estimó aplicables y terminó haciendo las peticiones de rigor.

**2.-** Habiendo incorporado la accionante los documentos con los cuales funda su derecho, por auto de fecha seis de febrero de dos mil veinticuatro (fojas 43-45), fue admitida la instancia en la vía y formas propuestas, señalándose fecha para la celebración de la audiencia de conciliación, pruebas, alegatos y citación para sentencia, asimismo, se ordenó emplazar a los demandados [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] y [REDACTED], cuestión que se cumplimentó como es visible a fojas 51-52, 56 y 68 de autos, y toda vez que los demandados fueron omisos en comparecer a dar contestación a la demanda instaurada en su contra, por auto de fecha trece de mayo de dos mil veinticuatro (fojas 71-72) se le decretó la correspondiente rebeldía; posteriormente, se llevó a cabo la audiencia de ley en fecha quince de julio de dos mil veinticuatro en donde se tuvieron por desahogadas las probanzas ofertadas por la parte actora, pasándose al periodo de alegatos, alegando únicamente a parte actora lo que a su derecho convino, por conducto de su abogado procurador, no así la parte demandada en virtud de su incomparecencia, por lo que se citó a las partes a fin de emitir la resolución definitiva, misma que hoy se dicta al tenor de los siguientes:

### **CONSIDERANDOS:**

**I.-** Los artículos **81** y **277** del Código de Procedimientos Civiles del Estado, en lo conducente ordenan: *"...las sentencias deben ser claras, precisas y congruentes con las demandas, contestaciones y demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito..."; "...el actor debe*

*probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones...".*

**II.-** Entonces, para estar en aptitud de resolver el fondo del negocio, en los términos señalados en los dispositivos legales citados, es condición imprescindible establecer el cumplimiento de los presupuestos procesales necesarios para estimar que el juicio que nos ocupa tiene existencia jurídica y validez formal, esto es, los requisitos necesarios para que se inicie un procedimiento, o si ya se inició, para que pueda emitirse decisión respecto a la controversia planteada, ello acorde con lo dispuesto en la siguiente jurisprudencia que se comparte, con número de registro digital 2007621, de la décima época, pronunciada por la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación al respecto:

**DERECHO DE ACCESO A LA IMPARTICIÓN DE JUSTICIA. SU APLICACIÓN RESPECTO DE LOS PRESUPUESTOS PROCESALES QUE RIGEN LA FUNCIÓN JURISDICCIONAL.**

Si bien los artículos **1o. y 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos**, así como el diverso **25 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos**, reconocen el derecho de acceso a la impartición de justicia -acceso a una tutela judicial efectiva-, lo cierto es que tal circunstancia no tiene el alcance de soslayar los presupuestos procesales necesarios para la procedencia de las vías jurisdiccionales que los gobernados tengan a su alcance, pues tal proceder equivaldría a que los Tribunales dejaran de observar los demás principios constitucionales y legales que rigen su función jurisdiccional, provocando con ello un estado de incertidumbre en los destinatarios de esa función, pues se desconocería la forma de proceder de esos órganos, además de trastocarse las condiciones procesales de las partes en el juicio.

Amparo directo en revisión 1131/2012. Anastacio Zaragoza Rojas y otros. 5 de septiembre de 2012. Unanimidad de cuatro votos de los Ministros Luis María Aguilar Morales, José Fernando Franco González Salas, Margarita Beatriz Luna Ramos y Sergio Salvador Aguirre Anguiano. Ausente: Sergio A. Valls Hernández. Ponente: Sergio Salvador Aguirre Anguiano. Secretario: Juan José Ruiz Carreón.

Amparo directo en revisión 4066/2013. José Luis Sánchez Carreón. 22 de enero de 2014. Cinco votos de los Ministros Sergio A. Valls Hernández, Alberto Pérez Dayán, José Fernando Franco González Salas, Margarita Beatriz Luna Ramos y Luis María Aguilar Morales. Ponente: Alberto Pérez Dayán. Secretario: Enrique Sumuano Cancino.

Amparo directo en revisión 1168/2014. Chileros, S. de P.R. de R.L. de mayo de 2014. Unanimidad de cuatro votos de los Ministros Alberto Pérez Dayán, José Fernando Franco González Salas, Margarita Beatriz Luna Ramos y Luis María Aguilar Morales. Ausente: Sergio A. Valls Hernández. Ponente: Alberto Pérez Dayán. Secretario: Jorge Antonio Medina Gaona.

Amparo directo en revisión 1769/2014. María Remedios Díaz Oliva. 13 de agosto de 2014. Unanimidad de cuatro votos de los Ministros Alberto Pérez Dayán, José Fernando Franco González Salas, Margarita Beatriz Luna Ramos y Luis María Aguilar Morales. Ausente: Sergio A. Valls Hernández. Ponente: Luis María Aguilar Morales. Secretario: Aurelio Damián Magaña.

Amparo directo en revisión 2278/2014. TV Azteca, S.A.B. de C.V. 27 de agosto de 2014. Cinco votos de los Ministros Sergio A. Valls Hernández, Alberto Pérez Dayán, José Fernando Franco González Salas, Margarita Beatriz Luna Ramos y Luis María Aguilar Morales; votó con salvedad Margarita Beatriz Luna Ramos. Ponente: Alberto Pérez Dayán. Secretaria: Georgina Laso de la Vega Romero.

Tesis de jurisprudencia 98/2014 (10a.). Aprobada por la Segunda Sala de este Alto Tribunal, en sesión privada del tres de septiembre de dos mil catorce.

Esta tesis se publicó el viernes 10 de octubre de 2014 a las 09:30 horas en el Semanario Judicial de la Federación y, por ende, se considera de aplicación obligatoria a partir del lunes 13 de octubre de 2014, para los efectos previstos en el punto séptimo del Acuerdo General Plenario 19/2013.

En mérito de lo anterior, se procede a examinar los Presupuestos Procesales Previos al Proceso: En principio por cuanto a los sujetos del proceso, cabe asentar que este Juzgador es competente para conocer el presente negocio, así como para decidir el mérito del mismo de conformidad con los artículos 57 y 59, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California; y los artículos 144, 145, 153, del Código de Procedimientos Civiles del Estado y 1, 2, y 73 fracción III, de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Baja California; y por lo que respecta a las partes contendientes, quedó justificada su legitimación en la causa; por lo que respecta al objeto del proceso, se estiman satisfechos los requisitos tanto de existencia como de validez.

Los Presupuestos Procesales Previos a la Sentencia: Se actualizaron debidamente, cuenta habida que la relación jurídica procesal quedó correctamente constituida a través de la vinculación de las partes con éste órgano jurisdiccional, en virtud de la demanda, el emplazamiento y la rebeldía en que incurrieron los enjuiciados y que la vía procesal seleccionada por el demandante fue la idónea.

**III.-** Consiguientemente, sujetándose este juzgador al principio de

congruencia, que ordena que las resoluciones judiciales deben dictarse, en concordancia con lo reclamado en la demanda y contestación, es decir sin introducir elementos ajenos a la litis (alguna prestación no reclamada, o una condena no solicitada) o bien cuando se aborda el estudio de cuestiones planteadas en la demanda, o en la contestación de ella, pero sin perjuicio de la facultad de este órgano jurisdiccional de declarar el derecho, aplicando las normas legales que sean procedentes, tomando en cuenta la naturaleza y las particularidades de la acción y del caso concreto, se estima pertinente, primeramente determinar, si en el juicio que nos ocupa, la parte actora justificó los elementos constitutivos de la acción deducida, no obstante la rebeldía decretada a los demandados.- Al respecto resulta aplicable la Jurisprudencia en Materia Civil de la Novena Época, emitida por el SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO, con número de registro digital 168546. Misma que a la letra reza:

#### **SENTENCIAS. SU CONGRUENCIA.**

Es requisito de toda sentencia la congruencia entre los considerandos y los puntos resolutive, en tanto que ésta constituye una unidad y los razonamientos contenidos en los primeros son elementos fundamentales para determinar el alcance preciso de la decisión, pues es en ellos en donde el juzgador hace los razonamientos adecuados para llegar a una determinación, la cual debe ser clara y fundada, características que dejan de cumplirse cuando existe entre ellos una incompatibilidad en su sentido o son incongruentes con las consideraciones expresadas en la sentencia, pues si existe incompatibilidad entre el contenido de los puntos resolutive de la sentencia se provoca incertidumbre respecto a su sentido y alcances.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.

Amparo en revisión 127/89. Rafael Teyssier Flores y otro. 23 de mayo de [REDACTED]. Unanimidad de votos. Ponente: José Galván Rojas. Secretario: Armando Cortés Galván.

Amparo directo 539/91. Alfonso Hernández Valdez. 7 de enero de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: José Galván Rojas. Secretario: Armando Cortés Galván.

Amparo en revisión 520/2000. Asesoría y Servicios Ecológicos de Puebla, S.A. de C.V. 18 de enero de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Ma. Elisa Tejada Hernández. Secretario: Enrique Baigts Muñoz.

Amparo en revisión 387/2001. Heriberto Romero Sánchez y otro. 8 de [REDACTED] de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Armando Pallares Valdez. Secretario: Eduardo Iván Ortiz Gorbea.

Amparo en revisión 395/2007. 25 de julio de 2008. Unanimidad de votos. Ponente: Ma. Elisa Tejada Hernández. Secretario: Crispín Sánchez Zepeda

**IV.-ESTUDIO DE LA ACCION PROFORMA.-** Al respecto tenemos que el artículo 24, del Enjuiciamiento Civil dispone que el perjudicado por falta de título legal tiene acción para exigir que el obligado le extienda el documento correspondiente.- A su vez, de acuerdo al artículo 1720, del Código Civil, cuando la ley exija determinada forma para un contrato, mientras éste no revista esa forma no será válido, 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.- De tales preceptos se desprende que los elementos constitutivos de la acción que nos ocupa son los siguientes:

**1.- La existencia del contrato informal de compraventa cuyo otorgamiento y elevación a escritura pública se exige;** **2.- Que el precio pactado en dicho contrato se encuentre cubierto o, en su caso, se haya exhibido el saldo del precio adeudado con la demanda;** y **3.- Que el vendedor del inmueble que se precisa en dicho contrato sea el propietario del mismo.** Al respecto se cita como aplicable la siguiente contradicción de tesis:

*Novena Época*

*Instancia: Primera Sala*

*Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*

*Tomo: XII, [REDACTED] de 2000*

*Tesis: 1a./J. [REDACTED]/2000*

*Página: 11*

**ACCIÓN PRO FORMA. LA EXHIBICIÓN DEL PRECIO ADEUDADO ES UN REQUISITO DE PROCEDENCIA DE ÉSTA.** *Para la procedencia de la acción pro forma es necesario que el actor exhiba concomitantemente con la demanda el saldo del precio adeudado. Una compraventa es un contrato sinalagmático cuyas obligaciones son recíprocas e interdependientes, por lo que si una de las partes no cumple con la obligación a su cargo, la otra deberá cumplir para exigirle judicialmente el cumplimiento. Por ello, para la procedencia de la acción pro forma es requisito que la actora consigne el saldo del precio adeudado, ya que de otra suerte no podría comprobar que ella sí cumplió; sería totalmente injusto que la parte que no se ha avenido al cumplimiento de sus obligaciones exigiera de la otra la ejecución de sus compromisos, máxime si se convino que el saldo del precio se pagaría al momento de escriturar.*

**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.

Novena Época

Instancia: SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL TERCER CIRCUITO.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Tomo: XII, Septiembre de 2000

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

Página: 598

V.- La parte actora durante la tramitación del juicio exhibió un plano o levantamiento topográfico, ambos respecto del inmueble litigioso, así como un certificado de inscripción, expedido por el Registrador Público de la Propiedad y de Comercio, los cuales obran a fojas 21 y 42, respectivamente, mismos que no fueron objetados por la parte demandada y por ello son del valor probatorio pleno a que se refieren los numerales 328, 330, 405 y 408 del Enjuiciamiento Civil.- Por lo tanto, del análisis y adminiculación de dichos medios de convicción se concluye que **se ha acreditado la identidad del inmueble a usucapir**, y que es el mismo que ampara el certificado de inscripción y, en consecuencia, que aparece inscrito a nombre de la parte codemandada [REDACTED], en la Oficina Registradora Local, lote de terreno que cuenta con la superficie, medidas y colindancias a que se hacen referencia en el Certificado de Inscripción y en el plano exhibido.

VI.- Seguidamente se procede a analizar si la accionante **justificó los elementos de la acción proforma ejercitada**, como a continuación se verá:

Por lo que se refiere al primer elemento, este quedó acreditado en autos con el documento privado que se acompañó con la demanda, visible a fojas 11-█ de autos, celebrado entre █ en su carácter de compradora, y █ en su carácter de vendedora, de fecha █ de mayo de 2019, mismo contrato privado de compra venta, que refiere sobre el inmueble identificado como **LOTE DE TERRENO NÚMERO █ DE LA MANZANA NÚMERO █ DE LA COLONIA █ DE ESTA CIUDAD DE TECATE, BAJA CALIFORNIA, CON UNA SUPERFICIE DE █ METROS CUADRADOS**; documento que al provenir de las partes y no haber sido tampoco objetado o impugnado en su autenticidad por ellas, adquiere convicción plena en los términos a que refieren los artículos 330 y 405 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Máxime que en autos se **reproduce la presunción legal a que refieren los artículos 261 y 266 del Código de Procedimientos Civiles del Estado que a la letra rezan respectivamente.**

***“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 266.-** *En el escrito de contestación el demandado deberá referirse a cada uno de los hechos aducidos por el actor, confesándolos o negándolos y expresando los que ignore por no ser propios. **El silencio y las evasivas harán que se tengan por confesados o admitidos los hechos sobre los que no se suscite controversia**, salvo lo previsto en la parte final del artículo 267 para los casos en que se afectan las relaciones familiares o el estado civil de las personas.”*

Por ende, dicho silencio de la parte demandada, al no haber contestado los hechos del escrito de demanda ya transcritos, se puede identificar como un acto jurídico procesal omisivo, y visto que los artículos citados determinan sus consecuencias *-por ese silencio-* fijándole consecuencias a la inactividad del interesado, por lo que constriñen al suscrito juzgador a estimar admitido el hecho respecto del cual guardó silencio la parte a quien perjudique la afirmación vertida por la parte actora, no obstante que se les enteró formalmente para contradecirlo, es por lo que con fundamento en los artículos 261, 266 y 415 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se tienen por confesados y admitidos los hechos sobre los que no se suscitó controversia alguna.- Resultan aplicables las siguientes ejecutorias que a la letra dicen respectivamente.

#### **CONFESIÓN FICTA, PRUEBA DE LA. REQUISITOS PARA SU VALORACIÓN (LEGISLACIÓN CIVIL DE LOS ESTADOS DE MÉXICO, PUEBLA Y JALISCO).**

De conformidad con diversas disposiciones de los Códigos de Procedimientos Civiles del Estado de Puebla y Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México (y que estuvieron vigentes hasta diciembre de dos mil cuatro y julio de dos mil dos, respectivamente), y de Jalisco (vigente) la prueba de la confesión ficta, produce presunción legal cuando no exista prueba en contrario y en este caso se le debe conceder pleno valor probatorio, para que adquiera dicho carácter, ya que su

valoración en esta precisa hipótesis no queda al libre arbitrio del juzgador, porque se trata de una prueba tasada o legal; sin que esto implique que si se ofrecen o se llegaren a ofrecer otras pruebas, éstas puedan ser apreciadas por el juzgador para desvirtuar dicho medio de convicción, ya que en ese supuesto la propia ley le otorga el carácter de una presunción juris tantum.

1a./J. 93/2006

Contradicción de tesis 76/2006-PS. Entre las sustentadas por el Séptimo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito; Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Segundo Circuito; Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito; Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Segundo Circuito; Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito; Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito (antes sólo Primero del Sexto Circuito); Quinto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito; Quinto Tribunal Colegiado en Materia de Trabajo del Primer Circuito y Sexto Tribunal Colegiado en Materia de Trabajo del Primer Circuito. 8 de [REDACTED] de 2006. Cinco votos. Ponente: Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Secretario: Carlos Mena Adame.

Tesis de jurisprudencia 93/2006. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha ocho de [REDACTED] de dos mil seis.

**Instancia:** Primera Sala. **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Epoca. Tomo XXV, Febrero de 2007. Pág. 126. **Tesis de Jurisprudencia.**

### **SILENCIO QUE SE GUARDA EN RELACIÓN CON HECHOS QUE PERJUDICAN. PARA IDENTIFICARSE COMO UN ACTO JURÍDICO PROCESAL OMISIVO, SE REQUIERE QUE ASÍ LO DISPONGA LA LEY.**

El silencio humano que se guarda en relación con hechos que perjudican fuera de juicio es inexpresivo cuando surge aisladamente, porque por sí solo no forma un consentimiento tácito, pues éste engendra una manifestación de voluntad y aquél no manifiesta nada; sin embargo, existen ocasiones en que la inacción del sujeto se efectúa de tal manera que parece que el que guarda silencio acepta la proposición que se le hace; esto se configura cuando el consentimiento resulta de hechos que acompañan al silencio y que le dan una significación que no tiene por sí mismo. En el contexto de la actividad jurisdiccional, el silencio es elocuente y puede generar consecuencias que gravitan, de un modo diverso, sobre las afirmaciones de los hechos formulados por el adversario, a las que se contraponga, en virtud que dentro de la dinámica jurisdiccional de la justicia la inexpresividad es casi siempre imposible, porque el proceso constituye una unidad sistematizadora, además correlacionada, que se regula y organiza sobre la base del conocimiento pleno de la actividad que antecede, lo que, al excluir la idea de ignorancia, como sinónimo de información recibida, posibilita establecer una relación constante, así como necesaria entre el momento de ese silencio, con las etapas procesales que le preceden y que están destinadas a recibirlo; empero, dicho silencio, para poderlo identificar como un acto jurídico procesal omisivo, requiere que una norma lo establezca como tal y determine sus consecuencias para el orden jurídico; es decir, la ley debe asignar una interpretación a la omisión, fijándole consecuencias a la inactividad del interesado, que constriñen al juzgador a estimar admitido el hecho respecto del cual guardó silencio la parte a quien perjudique la afirmación vertida por su contrario, no obstante que se le enteró formalmente para contradecirlo. Sin embargo, dichos efectos no se desprenden como consecuencia necesaria ante el silencio de la parte condenada en la planilla de liquidación que presentó la parte a cuyo favor se pronunció la sentencia, de conformidad al artículo 1348 del Código de Comercio, en cuanto dispone que se le dé vista con la liquidación propuesta, por el término de tres días, y si nada expusiere, se decretará la ejecución por la cantidad que importe la liquidación. En efecto, no se puede arribar a la conclusión de que si el condenado guarda silencio respecto de la planilla que exhibió la parte que obtuvo, sufra como

consecuencia jurídica la necesaria aprobación en sus términos, porque ese apartado del precepto permite varias interpretaciones, como sería también, la de aprobar la liquidación por la suma que arroje, ajustada a las partidas debidamente aprobadas y justificadas, de tal suerte que, si la disposición en relación con el aspecto que se examina es ambigua, entonces opera el principio general de derecho que reza: "donde la ley no distingue, al juzgador no le es dable distinguir".

1a./J. 36/97

**Contradicción de tesis 81/96.** Entre las sustentadas por el Primer Tribunal Colegiado del Décimo Tercer Circuito y el Tribunal Colegiado del Vigésimo Circuito. 13 de agosto de 1997. Mayoría de tres votos. Disidentes: Juventino V. Castro y Castro y José de Jesús Gudiño Pelayo. Ponente: Juan N. Silva Meza. Secretario: Jorge H. Benítez Pimienta.

**Tesis de jurisprudencia 36/97.** Aprobada por la Primera Sala de este alto tribunal, en sesión de diecisiete de septiembre de mil novecientos noventa y siete, por unanimidad de cuatro votos de los Ministros presidente Juventino V. Castro y Castro, Humberto Román Palacios, Juan N. Silva Meza y Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Ausente: José de Jesús Gudiño Pelayo, previo aviso a la Presidencia.

**Instancia:** Primera Sala. **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Epoca. Tomo VI, [REDACTED] de 1997. Pág. 147. **Tesis de Jurisprudencia.**

Lo anterior, se corrobora con el desahogo de la prueba **CONFESIONAL** a cargo del pasivo procesal [REDACTED], que se desahogó dentro de la audiencia de ley de fecha quince de julio de dos mil veinticuatro, en donde fue declarada confesa de las posiciones que fueron previamente calificadas de legales y respecto del pliego de posiciones obrante sumario, ello en virtud de su incomparecencia, y por ello resulta de valor probatorio pleno de acuerdo al artículo 415 de la Ley Adjetiva Civil vigente en la Entidad, al igual que la diversa presunción legal consistente en tener por confesa a la demandada al haberse abstenido de contestar la demanda en el término que para ello se le concedió, de conformidad con el artículo 261 del Código en mención.

Probanza con las que se tiene por acreditado el primer elemento de la acción, así como la **existencia del contrato informal cuyo otorgamiento y elevación a escritura pública se exige.**

**VII.-** Por lo que respecta al segundo elemento constitutivo de la

acción, consistente en que ***el precio pactado en dicho contrato se encuentre cubierto o, en su caso, se haya exhibido el saldo del precio adeudado con la demanda***, al respecto tenemos que del acto jurídico de que se trata se deduce que se fijó como precio la cantidad de \$ [REDACTED] DÓLARES, MONEDA AMERICANA ([REDACTED] DÓLARES 00/100, MONEDA ESTADOS UNIDOS DE AMERICA), misma que se pagaría de la siguiente forma: *a la firma del contrato la cantidad de \$ [REDACTED] DOLARES ([REDACTED] DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTE AMERICA 00/100 MONEDA AMERICANA) y los \$ [REDACTED] MIL DOLARES ([REDACTED] DOLARES 00/100 MONEDA AMERICANA) restantes en [REDACTED] ([REDACTED]) mensualidades de [REDACTED] DOLARES ([REDACTED] DOLARES 00/100 MONEDA AMERICANA); pagaderas los días 20 de cada mes, iniciando el primero de ellos el día 20 de junio de 2019, mismos que a la fecha han quedado saldados, circunstancia que se acredita con la prueba **CONFESIONAL** a cargo de la coenjuiciada [REDACTED], desahogada en la audiencia de ley de fecha quince de julio de dos mil veinticuatro, en donde fue declarada confesa de las posiciones que fueron previamente calificadas de legales y respecto del pliego de posiciones obrante en el sumario, de donde se advierte específicamente de la marcada con el número 5, que a la letra dice: ***“...5.- Que usted sabe que el precio de la operación del citado contrato de compra venta con reserva de dominio mencionado en la posición anterior se pactó en la cantidad de \$ [REDACTED] dólares ([REDACTED] DOLARES 00/100 MONEDA DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTE AMERICA), misma cantidad que se le pagó de la siguiente forma: a la firma del contrato la suscrita le pago la cantidad de \$ [REDACTED] DOLARES ([REDACTED] DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTE AMERICA 00/100 MONEDA AMERICANA) y los \$ [REDACTED] MIL DOLARES ([REDACTED] DOLARES 00/100 MONEDA AMERICANA) restantes se los pago de la siguiente manera: [REDACTED] ([REDACTED]) [REDACTED] DOLARES 00/100 MONEDA AMERICANA); los cuales se pagaron los días 20 de cada****

*mes, iniciando el primero de ellos el día 20 de junio de 2019; y así sucesivamente cada mes hasta dar por terminado el pago del precio de la compra-venta, pagos que se realizaron en el domicilio ubicado en [REDACTED]...”, misma confesión ficta que se le concede valor probatorio conforme los artículos 261 y 400 del Código Procesal Civil vigente en el Estado.*

Con lo anterior, **se tiene por acreditado que el actor ha cubierto en su totalidad el precio pactado en el contrato cuya elevación a escritura pública se reclama.**

**VIII.-** En relación al **tercer elemento de la acción**, consistente en que el VENDEDOR del inmueble que se precisa en dicho contrato sea el propietario del mismo, la activa procesal exhibió las siguientes documentales:

**a)** Título de propiedad a favor de la codemandada [REDACTED], número [REDACTED], otorgado por el Gobierno del Estado de Baja California, respecto del bien inmueble identificado como LOTE [REDACTED], MANZANA [REDACTED], COLONIA [REDACTED]”, DE LA CIUDAD DE TECATE, B.C., CON UNA SUPERFICIE DE [REDACTED] METROS CUADRADOS.

**b)** Contrato de compraventa con reserva de dominio de fecha 10 de agosto de 2015, celebrado entre el **C.** [REDACTED] como vendedor y la **C.** [REDACTED] en su carácter de compradora, respecto del bien inmueble identificado como: LOTE [REDACTED] DE LA MANZANA [REDACTED], DEL FRACCIONAMIENTO [REDACTED]”, DE ESTA CIUDAD DE TECATE, B.C., CON UNA SUPERFICIE TOTAL DE [REDACTED] METROS CUADRADOS, de donde se advierte el vendedor es propietario en virtud de que celebró contrato de compraventa con [REDACTED]

██████████ en fecha 13 de agosto de 2005.

c) Contrato de compraventa con reserva de dominio de fecha ████ de mayo de 2019, celebrado entre ██████████ como vendedora y la C. ██████████ en su carácter de compradora, respecto del bien inmueble identificado como: LOTE DE TERRENO NÚMERO ████ DE LA MANZANA NÚMERO ████, DE LA COLONIA ██████████, DE ESTA CIUDAD DE TECATE, B.C., CON UNA SUPERFICIE DE ██████ METROS CUADRADOS.

d) Certificado de Inscripción, expedido por el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, del bien inmueble identificado como: ██████, ██████, **COLONIA: COLONIA ██████████, MUNICIPIO: TECATE, B.C., SUPERFICIE: ██████ METROS CUADRADOS,** inmueble inscrito a nombre de ██████████, bajo **Inscripción ██████ del Tomo ████, de sección civil de fecha ████ de ██████ de ██████, Folio Real: ██████.**

Instrumentales que por tratarse de documentos públicos y privados, que no fueron impugnados en cuanto a su autenticidad, son de valor y eficacia probatoria plena, con fundamento en los artículos 328, 330, 405 y 408 del Enjuiciamiento Civil. Por lo que, **se tiene por acreditado el tercer elemento en análisis.**

**IX.-** Con ese material probatorio que ha quedado analizado, este Tribunal considera que se encuentran demostrados los elementos constitutivos de la acción ejercitada en juicio y hechos en que se fundan; de tal manera que al haberse probado la existencia y celebración del contrato informal cuyo otorgamiento y elevación a escritura pública se

exige, y que el vendedor del inmueble que se precisa en dicho contrato *adquirió por medio de causahabencia del propietario registral*, debe decretarse la procedencia de la acción ejercitada, condenando a la parte demandada al otorgamiento en escritura pública del contrato de compraventa base de la acción, debiéndosele conceder el término de cinco días para que otorgue ante el fedatario público la escritura respectiva, y en caso de que no lo haga la otorgará el Suscrito en su rebeldía de conformidad con los artículos 492 y 503-III, del Enjuiciamiento Civil.

**X.-** Al haberse ejercitado una acción de condena, se actualiza el hipotético a que refiere el artículo 141 fracción I del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se deberá de condenar a la parte demandada a efecto de que pague a la parte actora, los gastos y costas que se hayan originado en la presente instancia y que se cuantifiquen y justifiquen en ejecución de sentencia en el incidente respectivo.

Por lo expuesto y con apoyo en los artículos 1, 22, 55, 64, 79-VI, 80, 81, 86, 91, 144, 145, 157, 424-IV, 427, 428, 429, 435 y relativos del Código de Procedimientos Civiles del Estado, es de resolverse y se:

### **RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Ha sido procedente la vía **SUMARIA CIVIL** seguida en el presente Juicio, en el que la accionante [REDACTED] acreditó los elementos constitutivos de su acción, en rebeldía de los demandados [REDACTED], [REDACTED] y [REDACTED].

**SEGUNDO.-** Se condena a [REDACTED] en su carácter de

vendedora a otorgar en favor de [REDACTED] como compradora, en escritura pública el contrato de compraventa que celebraron con fecha catorce de mayo de dos mil diecinueve, respecto del inmueble que identificado como: [REDACTED], [REDACTED], **COLONIA: COLONIA [REDACTED], MUNICIPIO: TECATE, B.C., SUPERFICIE: [REDACTED] METROS CUADRADOS**, inmueble inscrito a nombre de [REDACTED], bajo **Inscripción [REDACTED] del Tomo [REDACTED], de sección civil de fecha [REDACTED] de [REDACTED] de [REDACTED], Folio Real: [REDACTED].**

**TERCERO.-** Se decreta la **CANCELACIÓN TOTAL** de la **Inscripción [REDACTED] del Tomo [REDACTED], de sección civil de fecha [REDACTED] de [REDACTED] de [REDACTED], Folio Real: [REDACTED]**, sólo por cuanto hace al bien inmueble materia de la litis.

**CUARTO.-** Se concede a la codemandada [REDACTED] el término de **CINCO DIAS**, contados a partir del siguiente al en que cause ejecutoria la presente, para que le dé cumplimiento voluntario, y de no hacerlo este Juzgado otorgará la escritura pública en su rebeldía.

**QUINTO.-** Al haberse ejercitado una acción de condena, se actualiza el hipotético a que refiere el artículo 141 fracción I del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se deberá de condenar a la parte demandada a efecto de que pague a la parte actora, los gastos y costas que se hayan originado en la presente instancia y que se cuantifiquen y justifiquen en ejecución de sentencia en el incidente respectivo.

**NOTIFIQUESE PERSONALMENTE.**

Así definitivamente juzgando lo sentencio y firma **EL C. JUEZ DE PRIMERA INSTANCIA EN MATERIA CIVIL DEL PARTIDO JUDICIAL DE TECATE, BAJA CALIFORNIA, LICENCIADO HERMAN CRUZ ALVAREZ VILLARELLO**, ante su Secretario de Acuerdos, **LICENCIADO MANUEL VENTURA CARRANZA**, que autoriza y da fe, con fundamento en los artículos 1 fracción I, III, 2, 3 fracción I, II, XIX, XX, XXV, XXX, 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.

*AYBP*

En el número \_\_\_\_\_ del Boletín Judicial de fecha \_\_\_\_\_ se hizo la publicación de Ley. CONSTE.- En \_\_\_\_\_ a las doce horas, surtió sus efectos la notificación anterior, publicada por el Número \_\_\_\_\_ del Boletín Judicial de fecha \_\_\_\_\_. CONSTE.