

**JUZGADO SEXTO DE PRIMERA INSTANCIA CIVIL.-**

Mexicali, Baja California, diecinueve de marzo de dos mil veinticuatro. - - - - -

**V I S T O S** para dictar sentencia definitiva en los autos de juicio **SUMARIO CIVIL, Otorgamiento y Firma de Escritura** seguido por [REDACTED] en contra de [REDACTED], mediante expediente número [REDACTED]; y - - - - -

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

Con fecha [REDACTED] señora [REDACTED] por su propio derecho, demandando en la vía Sumaria Civil, de [REDACTED], las siguientes prestaciones: - - - - -

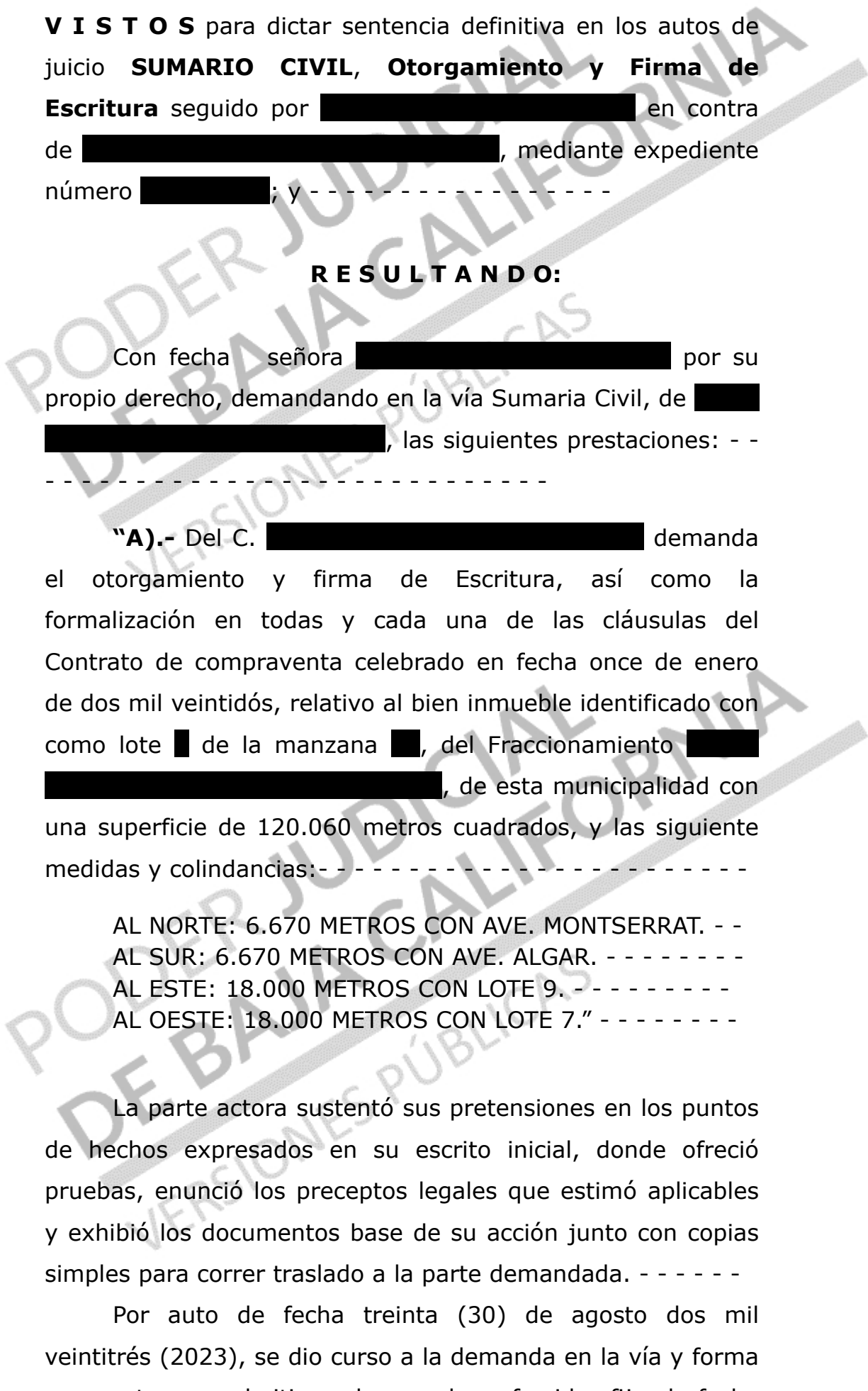
**"A).-** Del C. [REDACTED] demanda el otorgamiento y firma de Escritura, así como la formalización en todas y cada una de las cláusulas del Contrato de compraventa celebrado en fecha once de enero de dos mil veintidós, relativo al bien inmueble identificado con como lote [REDACTED] de la manzana [REDACTED], del Fraccionamiento [REDACTED], de esta municipalidad con una superficie de 120.060 metros cuadrados, y las siguiente medidas y colindancias: - - - - -

- AL NORTE: 6.670 METROS CON AVE. MONTSERRAT. - -
- AL SUR: 6.670 METROS CON AVE. ALGAR. - - - - -
- AL ESTE: 18.000 METROS CON LOTE 9. - - - - -
- AL OESTE: 18.000 METROS CON LOTE 7." - - - - -

La parte actora sustentó sus pretensiones en los puntos de hechos expresados en su escrito inicial, donde ofreció pruebas, enunció los preceptos legales que estimó aplicables y exhibió los documentos base de su acción junto con copias simples para correr traslado a la parte demandada. - - - - -

Por auto de fecha treinta (30) de agosto dos mil veintitrés (2023), se dio curso a la demanda en la vía y forma propuestas, se admitieron las pruebas ofrecidas fijando fecha para la celebración de la audiencia de conciliación, pruebas, alegatos y sentencia: además se ordenó emplazar al demandado C. [REDACTED]. El día diecisiete

Este documento es una versión pública de su original, en donde se elimina información clasificada como confidencial y/o reservada. Fundamento: Artículos 113 y 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública; fracción III del artículo Trigésimo Octavo de los Lineamientos Generales en materia de clasificación y Desclassificación de la Información, así como para la elaboración de versiones públicas publicados por el Consejo Nacional del Sistema Nacional de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Protección de Datos Personales; fracción XII del artículo 4 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública para el Estado de Baja California; fracción IX del artículo 63 de los Lineamientos de protección de datos personales en posesión de Sujetos Obligados del Estado de Baja California.



de noviembre de dos mil veintitrés se dio cuenta del escrito presentado por el demandado C. [REDACTED], dando contestación a la demanda y opone las excepciones y defensas que estimó pertinentes. - - - - -

En fecha siete (07) de febrero del año en curso, se llevó a cabo la audiencia de conciliación, pruebas y citación para sentencia en la cual se citó para sentencia que hoy se pronuncia. - - - - -

Puesto que a la fecha ha precluido el término para impugnar esa citación, se procede a resolver el juicio, en definitiva: - - - - -

**CONSIDERANDO**

**I.-** En la sentencia definitiva el Órgano Jurisdiccional resuelve a quien corresponde el derecho, en términos del artículo 81 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, conforme al cual: *"Las sentencias deben de ser claras, precisas y congruentes con las demandas y 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"*. - - - - -

Conforme a esos lineamientos, en el apartado que antecede se da cuenta de las prestaciones que la señora [REDACTED] demanda en juicio sumario civil y en ejercicio de la acción proforma, al señor [REDACTED], para formalizar en escritura pública la compraventa del lote [REDACTED] de la manzana [REDACTED], del Fraccionamiento [REDACTED], de esta municipalidad con una superficie de 120.060 metros cuadrados, y las siguiente medidas y colindancias: - - - - -

- Al Norte: 6.670 metros con Ave. Montserrat. - - - - -
- Al Sur: 6.670 metros con Ave. Algar. - - - - -
- Al Este: 18.000 metros con lote 9. - - - - -
- Al Oeste: 18.000 metros con lote 7. - - - - -

Los hechos en que la señora [REDACTED], sustenta su demanda son, básicamente, los siguientes: - - - - -

**a).- Relata que adquirió los derechos de propiedad sobre el inmueble antes descrito, mediante contrato privado de compraventa, celebrado el 11 de enero de 2022, con el señor [REDACTED] en su carácter de vendedor, en la cantidad de \$ [REDACTED] [REDACTED] tal y como se estableció en cláusula Segunda del contrato de compraventa.**

**b).- Esa operación, expone, se realizó mediante contrato de compraventa informal, ante diversos testigos y quienes asentaron su firma en dicho instrumento fueron los de nombre [REDACTED] [REDACTED].**

**c).- Señala que el hoy demandado se comprometió a que una vez firmado el contrato de compraventa y en cuanto la promovente tuviera listo los documentos necesarios para poder escriturar, es decir avalúo, deslinde, certificado de libertad de gravámenes fiscales y certificado de libertad de gravámenes hipotecario, formalizarían la operación como quedo de manifiesto en la Cláusula Cuarta del contrato de compraventa, sin embargo por circunstancias ajenas a la promovente, esto es por la negativa del C. [REDACTED] [REDACTED] no pudieron formalizar el contrato celebrado.-**

**d).- Que en fecha 11 de enero del 2022, en que se celebró, el contrato de compraventa, inmediatamente solicitó todos los documentos necesarios mencionado en el inciso c), teniéndolos a su disposición aproximadamente 3 meses después a la compraventa, durante todo este tiempo, estuvo en contacto con hoy demandado, sin embargo, cuando le comentó que ya todo estaba listo para agendar una cita para ir a firmar a notaria, le comentó que haría todo lo posible por ir, pero que no me aseguraba nada. - - - - -**

**Agrega que tuvo que cancelar aproximadamente 3 citas en notaria, ya que el C. [REDACTED] se comprometía a llegar el día y la hora agendada, sin embargo, horas antes, le marcaba para cancelar, poniendo diversos pretextos, como por ejemplo que estaba enfermo, que no tenía como transportarse a notaria, que tenía cita en el**

seguro, entre otros pretextos; al ver la renuencia del hoy demandado, le preguntó si podría ayudarme a formalizar la vivienda y me dijo que no, que no tenía tiempo ni ganas de andar en vueltas que no le beneficiaban a él, que él ya había cumplido en venderme y entregarme la vivienda. - - - - -

A pesar de sus insistencias, afirma, el C. [REDACTED]

[REDACTED] se negó rotundamente a auxiliarle a regularizar la vivienda objeto del presente asunto, a pesar de que este mismo se comprometió a que, en cuanto tuviera la documentación necesaria, acudirían a notaria. - - -

**II.-** El señor [REDACTED], dio contestación puntual a la demanda en donde niega los hechos expuestos por la hoy actora, esto es la realización del contrato de compraventa realizado entre la parte actora, contestando los hechos que se le imputan. - - - - -

**III.-** La ley determina el procedimiento en que deben tramitarse las controversias, sin que los justiciables estén en aptitud de alterar, modificar o renunciar a las normas que expresamente lo regulan, atento al artículo 55 del Código Adjetivo Civil para el Estado, por tanto, la vía es un presupuesto procesal en cuyo defecto no puede tramitarse válidamente un proceso judicial, ni puede dictarse sentencia de fondo sobre la pretensión litigiosa. Por esta razón es necesario determinar si la Vía en que se ha substanciado el proceso es la adecuada. - - - - -

Acorde a esos postulados la Vía Sumaria elegida por el actor para el ejercicio de su derecho es adecuado porque la acción deducida actualiza el supuesto normativo que prevé el artículo 424 fracción IV, del Código de procedimientos Civiles, conforme al cual: *"se tramitarán sumariamente: ...IV.-Los juicios que tengan por objeto la firma de una escritura, la elevación de minuta o instrumento público o el otorgamiento de documento y el caso del artículo 2106 del código civil".* - -

**IV.-** Integrado el litigio y no advirtiendo la existencia de algún obstáculo procesal que impida la resolución del litigio, es pertinente el examen de las actuaciones con el propósito de resolver si la parte actora demuestra su acción,

conforme a la carga procesal que le atañe en términos del artículo 277 del Código de procedimientos Civiles para el Estado, en los siguientes términos: "El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones". - - - - -

En este contexto, y conforme al artículo 2 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, se debe constatar aun de oficio, la concurrencia de los requisitos necesarios para la procedencia de la acción que se deduce, como se define en la siguiente tesis de jurisprudencia: - - - - -

**ACCIÓN, ESTUDIO OFICIOSO DE LA.** Si bien es cierto que el estudio de los elementos de la acción debe hacerse de oficio, también lo es que ello únicamente es así, en tratándose de las sentencias de primer grado, o bien de aquellas de segunda instancia, cuando el inferior omita su estudio y la Sala responsable resuelva en plenitud de jurisdicción; pero si existe por parte de aquél pronunciamiento al respecto, el tribunal de alzada sólo podrá ocuparse de su análisis cuando exista agravio en ese sentido. - - -

**Tesis: I.6o.C. J/25**, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Novena época. Tomo XII, diciembre de 2000. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Materia Civil. Página 1137. - - - - -

De acuerdo con esos lineamientos, es pertinente acotar que, el cumplimiento de los contratos bilaterales como el exhibido por el actor, es exigible en el tiempo en que se haya convenido salvo aquellos casos en que la Ley permita o prevenga expresamente otra cosa," por mandato expreso del artículo 1954 del Código Civil para el Estado, y bajo el artículo 1979 de este ordenamiento sustantivo, quien se obliga a prestar un hecho y no lo prestara conforme a lo convenido, "será responsable de los daños y perjuicios en los términos siguientes: I.- Si la obligación fuera a plazo, comenzará la responsabilidad desde el vencimiento, de éste; II.- Si la obligación no dependiere de plazo cierto, se observará lo dispuesto en la parte final del artículo 1955." Bajo esas consideraciones la acción que se revisa es improcedente por lo siguiente: - - - - -

*De folio 6 a [REDACTED] corre agregado Contrato Privado de Compraventa de fecha once de enero de dos mil veintidós celebrado por la señora [REDACTED] con el carácter de comprador, y el señor [REDACTED] como vendedor quien, -clausula primera-: "vende,*

cede, traspasa y se compromete a formalizar mediante este instrumento, ante notario público, la compra venta realizada” con las antes nombrada, respecto del inmueble que se describe en la declaración segunda de ese instrumento como lote ■ de la manzana ■ del Fraccionamiento Villa Lomas Altas Tercera Etapa de esta ciudad. En la cláusula cuarta se estipula: “los contratantes fijan como plazo para elevar a escritura pública este contrato, una vez que el comprador tenga todos y cada uno de los documentos requeridos por notaria para poder escriturar, como lo es avaluó, deslinde, certificado de libertad de gravámenes fiscales, certificado de libertad de gravámenes hipotecarios, es decir un plazo aproximadamente de 2 o 3 meses posteriores a la firma del presente contrato...”. Esas convenciones, de acuerdo a los artículos 1683 y 1684 del Código Civil para el Estado, obligan a su cumplimiento “y a las consecuencias que según su naturaleza, son conforme a la buena fe, al uso o a la Ley”, sin que su cumplimiento quede al arbitrio de uno de los contratantes. - - - - -

En este contexto, no se puede pasar por alto que la obligación asumida por las partes “para elevar a escritura pública”, el contrato relativo, está condicionada a un hecho futuro, como es “que el comprador tenga todos y cada uno de los documentos requeridos por notaria para poder escriturar, como lo es avaluó, deslinde, certificado de libertad de gravámenes fiscales, certificado de libertad de gravámenes hipotecarios,”, de acuerdo a la cláusula cuarta del contrato habida entre los contendientes. Conforme a esa literalidad, es inobjetable que el derecho del comprador para exigir al vendedor, la elevación a escritura pública del contrato que tienen convenido, surge al momento en que *tenga todos y cada uno de los documentos requeridos por notaria para poder escriturar*, porque en esos términos lo convinieron. - - -

De acuerdo a ello, la acción deducida es improcedente, porque la parte actora no prueba que haya reunido los documentos a que se obligó, como lo afirma en los hechos expresados en su demanda con el numero 3 (tres), en donde refiere que los tuvo a su disposición aproximadamente 3 (tres) meses después a la compraventa: sin embargo, omite exhibirlos por lo que no se pude concluir razonablemente que

le asista derecho para demandar al vendedor.-----

Tampoco se puede soslayar, que las partes no estipularon plazo, es decir, día cierto (artículos 1828 y 1829 del Código Civil para el Estado) para que la hoy parte actora reuniera cada uno de los documentos necesarios para escriturar, *como lo es avaluó, deslinde, certificado de libertad de gravámenes fiscales, certificado de libertad de gravámenes hipotecarios*. Ello es así, porque los ahora contendientes expresamente fijaron un periodo de 2 (dos) o 3 (tres) meses posteriores a la firma del contrato, para que el comprador tuviera todos aquellos documentos, como se observa de la cláusula cuarta. Ese acontecimiento revela la inexistencia de fecha cierta para que el comprador cumpliera esa obligación, e implícitamente lo reconoce al expresar que, aproximadamente 3 (tres) meses después a la compraventa, tuvo a su disposición los instrumentos que se comprometió a reunir.-----

Ante la falta de exactitud de la fecha de reunión de los documentos en cita, correspondía al comprador hoy parte actora, comunicar fehacientemente ese hecho al vendedor e interpellarlo en términos del artículo 1955 del Código Civil para el Estado y en su caso, constituirlo en mora de acuerdo al artículo 1979 fracción II de ese ordenamiento civil.-----

Esas consideraciones no se justifican por el actor porque se limita a sostener que, aproximadamente 3 (tres) meses después a la compraventa, tuvo a su disposición los instrumentos que se comprometió a reunir, sin demostrar esa afirmación y, por otro lado señala de manera genérica que, ante la negativa del señor [REDACTED] "no pudimos formalizar el contrato celebrado", sin informar circunstancias de modo, tiempo y lugar que denoten esos eventos. Las mismas omisiones se presentan al argüir el actor que cancelo aproximadamente tres citas en notaria, porque el ahora demandado se comprometía a llegar el día y la hora agendada, para cancelar horas antes, poniendo diverso pretextos. Dichos señalamientos, se insiste, carecen de circunstancias de modo, tiempo y lugar que les den certidumbre, puesto que ni aun se indica la Notaria Pública en que se tuvieran concertadas las citas que, enuncia el actor, tuvo que cancelar.-----

Este documento es una versión pública de su original, en donde se elimina información clasificada como confidencial y/o reservada. Fundamento: Artículos 113 y 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública; fracción III del artículo Trigésimo Octavo de los Lineamientos Generales en materia de clasificación y Desclassificación de la Información, así como para la elaboración de versiones públicas publicados por el Consejo Nacional del Sistema Nacional de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Protección de Datos Personales; fracción XII del artículo 4 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública para el Estado de Baja California; fracción IX del artículo 63 de los Lineamientos de protección de datos personales en posesión de Sujetos Obligados del Estado de Baja California.

De ese modo, la acción deducida es improcedente porque no se justifica que se haya concretizado las condiciones estipuladas para el cumplimiento de la obligación que se demanda, como es, *"que el comprador tenga todos y cada uno de los documentos requeridos por notaria para poder escriturar, como lo es avaluó, deslinde, certificado de libertad de gravámenes fiscales, certificado de libertad de gravámenes hipotecario."* - - - - -

**V.-** En correspondencia, no tiene ningún efecto práctico el estudio de las demás prestaciones reclamadas porque las mismas derivan del incumplimiento de la obligación que se imputa al vendedor parte demandada, sin que su exigibilidad se haya justificado: De igual manera, y por economía procesal es incensario al examen de las excepciones opuestas porque cualquiera que sea su resultado, no variará la conclusión a que se ha llegado. - - - - -

**VI.- COSTAS:** Como la acción deducida es de condena y la sentencia ha sido adversa al actor, deberá condenársele al pago de costas, conforme a lo dispuesto en la fracción I, del artículo 141 del Código de Procedimientos Civiles, y cuyo importe se regule y justifique conforme a derecho en ejecución de sentencia. - - - - -

Por lo anteriormente expuesto y con apoyo en los artículos 1, 2, 44, 157, 277, 424 fracción IV, y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles en vigor, es de resolverse y se: - - - - -

**RESUELVE:**

**PRIMERO:** Ha sido procedente la vía sumaria civil en donde la parte actora no prueba su acción y la parte demandada opuso excepciones. - - - - -

**SEGUNDO:** Quedan a salvo el derecho del actor, para que lo ejerza en la vía y forma que correspondan. - - - - -

**TERCERO:** Se condena al accionante a pagar a la parte

demandada las costas del juicio que se regulen y justifiquen conforme a derecho en ejecución de sentencia.- -

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.** Así,

definitivamente juzgando lo resolvió y firma, electrónicamente **EL C. JUEZ SEXTO DE LO CIVIL, LICENCIADO LUIS JAVIER BALEON ZAMBRANO**, en unión a su Secretario de Acuerdos **LICENCIADO OSCAR MEDINA GARCIA**, 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. - - - - -

**SENTENCIA DEFINITIVA**  
**ACTUARIO OFICIO.**  
LJBZ/OMG\*

- - - Esta resolución judicial se listó en el Boletín Judicial Número: **14737** de fecha **05 de abril de 2024** para que surta efecto de notificación a las partes. CONSTE. - - - - -

- - - A las doce horas, del día **06 de abril de 2024** surtió sus efectos la notificación anterior, publicada en el Boletín Judicial número **14737** de fecha **05 de abril de 2024**. CONSTE. - - - - -