

**JUZGADO SEGUNDO CIVIL  
TIJUANA, BAJA CALIFORNIA.**

■■■■ TIJUANA, BAJA CALIFORNIA, A VEINTISIETE DE SEPTIEMBRE DE DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO.

■■■■ **V I S T O S**, para dictar **SENTENCIA DEFINITIVA**, en los autos del **EXPEDIENTE NÚMERO 508/2024**, relativo al Juicio **SUMARIO CIVIL** promovido por ■■■■ ■■■■ ■■■■ y ■■■■ ■■■■ ■■■■ en contra de ■■■■ ■■■■ ■■■■ y como tercera llamada a juicio ■■■■ **A BIENES DE** ■■■■ ■■■■ ■■■■; y

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

■■■■ **1.-** Por escrito presentado en fecha tres de abril del año dos mil veinticuatro comparecieron ante este juzgado ■■■■ ■■■■ ■■■■ y ■■■■ ■■■■ ■■■■, demandando en la vía **SU\*\*\*\* CIVIL** la **ELEVACION A ESCRITURA PUBLICA** a ■■■■ ■■■■ ■■■■ y como tercera llamada a juicio ■■■■ **A BIENES DE** ■■■■ ■■■■ ■■■■; por las siguientes prestaciones:-

a) *Por la declaración judicial de la existencia del contrato privado de compra venta verbal de fecha 8 de septiembre del 2010 celebrado entre los suscritos y el señor ■■■■ ■■■■ ■■■■, respecto del bien inmueble identificado como Lote de terreno número ■■■■, Fracción C, de la Manzana ■■■■ de la Colonia ■■■■ ■■■■ ■■■■, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, de esta ciudad, partida 54044440, sección civil de fecha 22 de enero del 2005, con folio real 1042869, mismo que formalizamos por escrito el día 27 de abril del 2023.*

b). *Por la elevación a escritura pública del contrato de compraventa del inmueble descrito en la prestación anterior, el cual formalizamos por escrito en fecha 27 de abril del año 2023, siendo su antecedente el contrato de fecha 8 de septiembre del 2010 a que se refiere la declaración CUARTA del documento que en original se anexa como documento fundatorio de la*

acción, mediante escritura que se tire ante el notario público.

c).- En consecuencia de lo anterior se ordene la cancelación de la inscripción en Registro Público de la Propiedad y de Comercio, de esta ciudad, de la partida 5404440, sección civil de fecha 22 de enero del 2005, folio real 1042869, datos registrales bajos los cuales obra la inscripción del inmueble de nuestra propiedad y en su lugar se inscriba una nueva a nombre de los suscritos promoventes.

██████████ Fundaron su demanda en la relación de hechos y preceptos legales que estimaron aplicables y terminaron haciendo las peticiones de rigor.-

██████████ **2.-** Habiendo incorporado los activos procesales los documentos con los cuales fundan su derecho, por auto de fecha diecinueve de abril del año dos mil veinticuatro, fue admitida la instancia en la vía y formas propuestas, y se ordenó emplazar a la parte demandada ██████████ ██████████ ██████████, así como a la tercera llamada a juicio **\*\*\*\*\*N A BIENES DE ██████████ ██████████ ██████████**, señalándose fecha para la celebración de la audiencia de conciliación, pruebas, alegatos y citación para sentencia, seguidamente mediante diligencia actuarial de fecha seis de mayo del año en curso, tuvo verificativo el emplazamiento de ley a la sucesión tercera llamada a juicio, quien compareció por conducto de su albacea a dar contestación a la presente demanda, tal como se advierte del escrito presentado en fecha trece de mayo del año que transcurre, previniéndose a la sucesión demanda a efecto de que exhibiera copia certificada de la designación, aceptación, protesta y discernimiento del cargo, cuestión que subsano mediante escrito presentado en fecha veintisiete de mayo del año dos mil veinticuatro, por lo que mediante auto de fecha tres de julio del año en curso, se tuvo a la tercera llamada a juicio **\*\*\*\*\*N A BIENES DE ██████████ ██████████ ██████████**, por conducto de su albacea dando contestación en tiempo y forma a la

demanda interpuesta en contra de su representada; asimismo, se advierte que mediante diligencia actuarial de fecha doce de julio del año dos mil veinticuatro, tuvo verificativo el emplazamiento practicado a [REDACTED], quien al no dar contestación a la demanda interpuesta en su contra, en auto dictado en la audiencia de fecha veinte de agosto del año en curso, se le tuvo por acusada la rebeldía en que incurrió. Seguido el juicio en todas y cada una de sus etapas, y una vez desahogadas las pruebas que requerían especial preparación, ello en audiencia de fecha veinte de agosto del año dos mil veinticuatro, se pasó a la etapa de alegatos, donde ambas partes alegaron lo que a sus intereses convinieron y finalmente se citó a las partes para oír la **Sentencia 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.- Sin embargo, para estar en aptitud de resolver el fondo del negocio, en los términos señalados en los dispositivos legales preinvocados, 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 el precedente judicial de la Novena Época, emitida por el **CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO**, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, en el tomo: XI, Marzo del 2000, Tesis: 1.4º.C.33C. Página: 977. Cuyo tenor literal estatuye:-

**COSA JUZGADA. SENTENCIAS DE FONDO Y SENTENCIAS QUE DEJAN A SALVO DERECHOS.**

*Cuando en una sentencia emitida en un juicio no se resuelve el fondo de la litis planteada, sino que expresamente se dejan a salvo los derechos del actor para que los haga valer en la forma que estime pertinente, no existe cosa juzgada. Sin embargo, puede suceder que en los puntos resolutive de la sentencia no se haga pronunciamiento expreso en cuanto a esa salvedad, y aún más, que se declare improcedente la acción, por lo que aparentemente habría cosa juzgada. En esas circunstancias, para saber si existe o no esa figura jurídica, es necesario analizar las consideraciones de esa resolución. Si el Juez de origen, al analizar los presupuestos procesales de ese litigio, encontró que alguno no estaba satisfecho, estaba impedido para estudiar la cuestión sometida a su consideración, ya que tales presupuestos constituyen requisitos necesarios para que se inicie un procedimiento, o si ya se inició, para que pueda emitirse decisión respecto a la controversia planteada. Tales presupuestos son, entre otros, la competencia del Juez, la capacidad jurídica y procesal de las partes y su adecuada representación, cuando actúan por conducto de otra persona, la procedencia de la vía, presupuestos considerados en el artículo 35, fracciones I, IV y VII del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. También son presupuestos procesales el debido emplazamiento a juicio del demandado, y la correcta integración de la relación jurídica procesal, cuando existe pluralidad de partes y entre ellas se da el litisconsorcio necesario. Hay acciones en que se exigen requisitos de procedibilidad especiales, como son, en las cambiarias, el título de crédito; en las ejecutivas, el documento ejecutivo; en un sucesorio, el acta de defunción, etcétera. Por tanto, la ausencia de cualquiera de estos presupuestos y requisitos impide que el Juez de origen se pronuncie respecto al fondo del asunto, pues si es incompetente, o si el actor o el demandado carecen de capacidad o son representados indebidamente, o la vía intentada no es la correcta, etcétera, ello hará imposible un juzgamiento de fondo o del mérito de la cuestión, y la resolución que se dicte puede ser absolutoria, y aun precluir en cuanto al punto que motivó la absolución; pero no crea la cosa juzgada, pues ya sea que lo exprese o no, está dejando a salvo los derechos de las partes.*

CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER

CIRCUITO.

Amparo directo 3974/99. Claudia Magdalena Franco de Coras. 27 de enero de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Gilda Ricón Orta. Secretario: Fernando Omar Garrido Espinoza.

En mérito de lo anterior, se impone 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, quedo demostrada *su legitimación activa y la pasiva de la parte reo y tercera llamada a juicio*; 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 jurídico procesal* quedo correctamente constituida a través de la vinculación de las partes con éste órgano jurisdiccional, en virtud de la demanda, el emplazamiento y la rebeldía del demandado y la contestación de la tercera llamada a juicio, y que la vía procesal seleccionada por la parte enjuiciante fue la idónea, ya que en el juicio de mérito resulta procedente la vía sumaria, visto que la acción deducida es **la elevación de escritura pública del contrato**, ello en los términos del artículo 424 fracción IV del Código de Procedimientos Civiles del Estado.-

III.- Consiguientemente, sujetándose este juzgador al

principio de congruencia, que ordena que las resoluciones judiciales deban 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 justifico los elementos constitutivos de la acción deducida, esto aun en rebeldía del demandado [REDACTED], o si en su caso, la tercera llamada a juicio \*\*\*\*\*N A BIENES DE [REDACTED], acredito los de sus excepciones. Resulta aplicable el precedente judicial de Jurisprudencia en materia civil de la Novena Época, emitida por el **SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO**, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, en Tomo: XV, Enero de 2002, Pagina 1238, Tesis: VI.2.C. J/218. **■** Misma que a la letra reza:-**

**SENTENCIA INCONGRUENTE. ES AQUELLA QUE INTRODUCE CUESTIONES AJENAS A LA LITIS PLANTEADA O A LOS AGRAVIOS EXPRESADOS EN LA APELACIÓN.** El principio de congruencia en una sentencia de primer grado consiste en que debe dictarse en concordancia con lo reclamado en la demanda y la contestación, y en la de segunda instancia, en atender exclusivamente los agravios expresados por el apelante, o los apelantes, en caso de adherirse al mismo la parte que obtuvo, o bien, cuando apela porque no obtuvo todo lo que pidió, porque de lo contrario se desnaturalizaría la esencia del recurso. Por ende, existe incongruencia en una resolución cuando se introducen en ésta elementos ajenos a la litis (alguna prestación no reclamada, una condena no solicitada), o bien, cuando el tribunal de alzada aborda el estudio de cuestiones no planteadas en la demanda, o en la contestación de ella, o que no fueron materia de la apelación porque el que obtuvo no apeló adhesivamente para que dicho tribunal de alzada

estuviere en aptitud de estudiar las cuestiones omitidas por el inferior.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.

Amparo directo 99/97. María Antonieta Lozano Ramírez. 30 de abril de 1997. Unanimidad de votos. Ponente: Antonio Meza Alarcón. Secretario: Arturo Villegas Márquez.

Amparo directo 75/2001. ■■■■■ Margarito Raymundo Hernández Durán. 23 de marzo de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: ■■■■■ Calvillo Rangel. Secretaria: Martha Gabriela Sánchez Alonso.

Amparo directo 198/2001. S.D. Group, S.A. de C.V. 21 de mayo de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Armando Pallares Valdez. Secretario: Eduardo Iván Ortiz Gorbea.

Amparo directo 204/2001. Sucesión intestamentaria a bienes de Felipe Álvaro Corona Luna. 17 de septiembre de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Ma. Elisa Tejada Hernández. Secretario: Raúl Ángel Núñez Solorio.

Amparo directo 393/2001. María del Pilar Leticia Rivera Rodríguez. 31 de octubre de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Armando Pallares Valdez. Secretario: Eduardo Iván Ortiz Gorbea.

**IV.-ESTUDIO DE LA ACCION PROFORMA.-** El artículo 24 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, 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 del Estado, 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 donde se infiere que los elementos constitutivos de la acción que nos ocupa son los siguientes: **1.- La existencia del contrato informal con los requisitos exigidos por la ley y cuyo otorgamiento y elevación a escritura 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;** Sirve de sustento a lo anterior los siguientes precedentes judiciales que a la letra rezan respectivamente.|-

## **ACCIÓN PROFORMA. PARA SU PROCEDENCIA DEBE ACREDITARSE LA REALIZACIÓN DE UN CONTRATO CON TODOS LOS REQUISITOS EXIGIDOS POR LA LEY (COMRAVENTA).**

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.

TRIBUNAL COLEGIADO DEL DÉCIMO SÉPTIMO CIRCUITO.

XVII.26 C

Amparo directo 112/2007. Ramiro Ríos González y otro. 29 de marzo de 2007. Unanimidad de votos. Ponente: Jesús de Ávila Huerta. Secretario: Héctor Manuel [REDACTED] Lara.

**Instancia:** Tribunales Colegiados de Circuito. **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época. Tomo XXVI, Julio de 2007. Pág. 2446. **Tesis Aislada.**

## **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.

1a./J. 14/2000

Contradicción de tesis 82/96.-Entre las sustentadas por el

Segundo y Primer Tribunales Colegiados, ambos en Materia Civil del Tercer Circuito y el Quinto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito.-14 de junio de 2000.-Cinco votos.- Ponente: ■■■■ de Jesús Gudiño Pelayo.-Secretaria: Andrea ■■■■ Fernández del Campo.

Tesis de jurisprudencia 14/2000.-Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de veintisiete de septiembre de dos mil, por unanimidad de cinco votos de los señores Ministros: presidente ■■■■ de Jesús Gudiño Pelayo, Juventino V. ■■■■ y ■■■■, Humberto Román Palacios, Juan N. Silva Meza y Olga Sánchez Cordero de García Villegas.

**Instancia:** Primera Sala. **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época. Tomo XII, Noviembre de 2000. Pág. 11. **Tesis de Jurisprudencia.**

**V.-** Seguidamente se procede a analizar si la parte actora **justifico los elementos de la acción proforma ejercitada**, como a continuación se verá:-

Por lo que se refiere al primer elemento, esto es, **la relación contractual de compraventa existente entre el actor y la parte demandada**, al efecto el activo procesal exhibió documento privado de fecha veintisiete de abril del año dos mil veintitrés, que se acompañó con la demanda, y **mediante el cual se formalizó el contrato privado de compraventa verbal de fecha ocho de septiembre del año dos mil diez**; Instrumento que no fue objetado formalmente en cuanto a su alcance probatorio, contenido y firmas que ahí aparecen, por la parte contraria, en consecuencia se tiene por admitido y surte sus efectos como si hubieren sido reconocidos expresamente, de acuerdo al artículo 408 del Código de Procedimientos Civiles del Estado; Sirve de sustento legal, el siguiente precedente judicial que a la letra dice:-

**DOCUMENTOS PRIVADOS. PUEDEN PERFECCIONARSE, ENTRE OTROS MEDIOS, A TRAVÉS DE SU RECONOCIMIENTO EXPRESO O TÁCITO, TENIENDO EN AMBOS CASOS LA MISMA EFICACIA PROBATORIA PARA DEMOSTRAR LOS EXTREMOS PLANTEADOS (LEGISLACIÓN DEL DISTRITO FEDERAL).**

Del contenido de los artículos 334, 335 y 338 al 344 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, se desprende el carácter de pruebas imperfectas de los documentos privados, que pueden ser perfeccionados, entre otros medios, a través del reconocimiento expreso del autor del documento, o por medio de su reconocimiento tácito derivado de su no objeción, teniendo en ambos casos la misma eficacia probatoria para demostrar los extremos planteados. Ello es así, porque de conformidad con lo dispuesto en el citado artículo 335, los documentos privados presentados en juicio como prueba y no objetados por la parte contraria, surtirán sus efectos como si hubieran sido reconocidos expresamente, siendo correcto que se les otorgue un valor indiciario únicamente cuando no sean reconocidos, expresa o tácitamente, ni su autenticidad sea reforzada a través de algún otro medio probatorio de los establecidos en la ley, sin que ello atente contra el principio de valoración de las pruebas consagrado en el artículo 402 del mencionado código adjetivo, toda vez que este precepto únicamente obliga al juzgador a valorar en su conjunto los medios de prueba aportados y admitidos, atendiendo a las reglas de la lógica y de la experiencia, exponiendo los fundamentos de su valoración y de su decisión, por lo que, independientemente de que la prueba documental privada se haya perfeccionado a través de su reconocimiento expreso, de su reconocimiento tácito derivado de su no objeción, o de algún otro medio probatorio, se valorará en conjunto con las demás probanzas, atendiendo a las señaladas reglas, exponiendo el juzgador los fundamentos de su valoración y de su decisión.

1a./J. 86/2001

Contradicción de tesis 32/94. Entre las sustentadas por el Cuarto y Quinto Tribunales Colegiados en Materia Civil del Primer Circuito y por los Tribunales Colegiados Primero, Segundo y Tercero del Sexto Circuito (actualmente Primero, Segundo y Tercer Tribunales Colegiados en Materia Civil del Sexto Circuito) y el Primer Tribunal Colegiado del Séptimo Circuito (actualmente Primer Tribunal Colegiado en Materias Administrativa y de Trabajo del Séptimo Circuito). ■ de junio de 2001. Cinco votos. Ponente: ■ de Jesús Gudiño Pelayo. Secretaria: María Elizabeth Acevedo Gaxiola.

Tesis de jurisprudencia 86/2001. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de quince de agosto de dos mil uno, por unanimidad de cuatro votos de los señores Ministros: presidente en funciones Juventino V. ■ y ■, Humberto Román Palacios, Juan N. Silva Meza y Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Ausente: ■ de Jesús Gudiño Pelayo.

**Instancia:** Primera Sala. **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Epoca. Tomo XIV, Noviembre de 2001. Pág. 11. **Tesis de Jurisprudencia.**

Máxime que por lo que se refiere al demandado [REDACTED] [REDACTED], que fue precisamente quien intervino en el acto jurídico de compraventa, 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 del enjuiciado en cita, al no haber contestado el hecho del escrito de demanda ya transcrito, 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 de la interesada, 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 los coaccionantes, no obstante que se le enteró formalmente para contradecirlo, es por los 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.

Aunado a lo anterior, la parte actora ofrece como prueba de su parte el **RECONOCIMIENTO DE CONTENIDO Y FIRMA**, misma que fuera desahogada en diligencia de fecha veinte de agosto del año dos mil veinticuatro, en la que vista la incomparecencia del demandado, se le tuvo reconocido el contenido y firma del contrato de compraventa de fecha veintisiete de abril del año dos mil veintitrés; **acreditándose así el primer elemento de la acción deducida en autos.**- Al respecto 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 noviembre 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 noviembre de dos mil seis.

**Instancia:** Primera Sala. **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época. 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. ■ de agosto de 1997. Mayoría de tres votos. Disidentes: Juventino V. ■ y ■ y ■ 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. ■ y ■, Humberto Román Palacios, Juan N. Silva Meza y Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Ausente: ■ de Jesús Gudiño Pelayo, previo aviso a la Presidencia.

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

Se concluye lo anterior, pues la compraventa se trata de un acto traslativo de dominio, ello en los términos del artículo 2122 del Código Civil del Estado, instrumento que, como se dijo en líneas precedentes, al provenir de las partes y no haber sido tampoco objetado o impugnado en su autenticidad por ellas, adquieren convicción plena en los términos a que refieren los artículos 330 y 408 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por lo que se reitera que se tiene justificado el primero de los elementos de la acción de proforma.-

**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**, el demandante expone que el precio pactado de la venta del inmueble materia del presente juicio fue por la suma de \$1,150.000.00 pesos (UN MILLON CIENTO CINCUENTA MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), cantidad de dinero que acorde a la cláusula SEGUNDA de dicho contrato, se encuentra totalmente cubierto desde el día de celebración del contrato de compraventa verbal de fecha ocho de septiembre del año dos mil diez, cláusula que a la letra dice:

*“SEGUNDA.- Como precio de venta se estableció de conformidad y común acuerdo por ambas partes la cantidad de \$1,150.000.00 pesos (UN MILLON CIENTO CINCUENTA MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), misma cantidad que los compradores pagaron y realizaron la entrega total del precio de venta al vendedor desde la fecha y momento de celebración del contrato verbal de compraventa el día 8 de septiembre del 2010, firmando ambas partes por mejor constancia el presente instrumento de entera conformidad otorgando el vendedor el presente instrumento mismo que sirve como el recibo más amplio que en su derecho corresponda.”*

Asimismo la parte accionante precisa en sus hechos de demanda, específicamente en los marcados como 1 y 2 lo siguiente:

*“... I.- En fecha 8 de septiembre de 2010 se celebró el contrato verbal del que se pretende declarar su existencia respecto del inmueble que se describe con el siguiente cuadro de construcción:*

CUADRO DE CONSTRUCCION, DEL POLIGONO FISICO DOCUMENTAL							
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS		COLINDANCIAS
EST	PV				Y	X	
				■	3,597,101.9657	510,089.9115	
■	16	N 05'11'37.9292" E	24.71	1 6	3,597,126.5742	510,092.1484	CON LOTE ■ F, B

16	17	S 85'44'33.3038" E	█.00	1 7	3,597,125.6091	510,105.1126	CON LOTE 2 Y 3
17	18	S 05'11'37.9292" W	24.71	1 8	3,597,101.0006	510,102.8757	CON LOTE █ F, D-1
18	█	N 85'44'33.3038" W	█.00	█	3,597,101.9657	510,089.9115	CON CALLE SANTA ****LIA
<b>SUPERFICIE = 321.342 M2</b>							

Con motivo de la celebración de dicho contrato los suscritos entramos en posesión material y jurídica a título de dueños, misma que hasta la fecha ejercemos.

II.- Con fecha 27 de abril del año 2023, formalizamos el contrato a que se refiere el hecho anterior en donde la parte demandada VENDIO, CEDIO, TRASPASO REAL Y DEFINITIVAMENTE el lote de terreno identificado como Lote █, Fracción "C" de la Manzana █, de la Colonia █ █ █, La █, de esta ciudad de Tijuana, Baja California, con superficie total de 321.342 metros cuadrados, reconociéndose en el contrato en mención el pago del precio de venta establecido por ambas partes en el contrato verbal, siendo la cantidad de \$1,150,000.00 m.n. (UN MILLON CIENTO CINCUENTA MIL PESOS 00/100), cantidad que fue pagada en su totalidad en aquella época y que a la fecha no debemos nada, como se desprende de la cláusula Segundo del contrato escrito, que formalizó el contrato verbal, habiendo comparecido como testigos los señores █ █ █ y █ █ █ █ █.

Y a fin de acreditar lo anterior, exhibe con su escrito inicial de demanda el contrato de compraventa de fecha 27 de abril del año dos mil veintitrés, mediante el cual formalizan el diverso contrato de compraventa verbal celebrado en fecha ocho de septiembre del año dos mil diez, ambos respecto del inmueble materia de la presente litis; documental privada que al no haber sido objetada en cuanto a su alcance y contenido por la contraria, se tiene por admitida y surte sus efectos como si hubiere sido reconocida expresamente, por lo que se le concede valor y eficacia probatoria plena a que se refieren los artículos 330 y 408 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado.

Aunado a lo anterior y al no haber comparecido el demandado █ █ █ █ █ a dar contestación a la demanda interpuesta en su contra, decretándose la rebeldía

en que incurrió, dicho silencio del enjuiciado en cita, se puede identificar como un acto jurídico procesal omisivo, y visto que los artículos 261 y 266 del Código de Procedimientos Civiles, 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 los coaccionantes, no obstante que se le enteró formalmente para contradecirlo, es por los 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. Lo anterior, concatenado con el desahogo de la prueba **CONFESIONAL** a cargo del codemandado [REDACTED] [REDACTED], misma que se desahogó dentro de la audiencia de ley de fecha veinte de agosto del año dos mil veinticuatro, en la que fue declarado confeso, al tenor del pliego de posiciones que fue previamente calificado de legal; confesión ficta que genera un indicio en cuanto a la autenticidad de los hechos por los cuales se le declaró confesa, máxime que no se encuentra desvirtuada con diverso medio de prueba, medio de prueba que se reitera se le concede eficacia probatoria plena, y con lo que se justifica el elemento en estudio, esto es, que **el precio pactado en dicho contrato se encuentra cubierto.**

Sin pasar desapercibido que la parte actora ofrece como diverso medio de convicción la prueba testimonial a cargo de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] y [REDACTED] DE [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], sin embargo, se advierte que con el análisis de los medios de convicción aludidos se encuentra acreditado como ya quedó asentado el elemento en estudio, resultando innecesario el análisis del diverso medio de prueba ofertado, pues en nada variarían el sentido de la presente resolución.

[REDACTED] **VIII.-** Ahora bien, la parte actora, indica en su escrito inicial de demanda, específicamente en su hecho V, lo

siguiente:

█ V.- Es importante aclarar que el demandado estuvo facultado para vender el inmueble objeto del contrato verbal de fecha 8 de septiembre del 2010 a que se refiere la declaración CUARTA del contrato formalizado el 27 de abril del año 2023, cuyo inmueble aparece inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, partida 5404440, sección civil, de fecha 22 de enero del 2005, folio real 1042869, sin embargo, como se desprende de la solicitud de regularización del lote de terreno número █, Fracción C. de la Manzana █ de la Colonia █ █ █, expedido por la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT), de la que se advierte que nuestro causahabiente adquirió el mismo, pero en virtud de la muerte de la Titular, quedo inconcluso el trámite de regularización, a nombre de este, como se desprende de la mencionada solicitud y del certificado de inscripción de la porción materia del contrato, ya que estaba facultado por █ █ █, quien era la titular existiendo un gravamen de reserva de dominio a favor de INSUS antes CORETT, misma que fue cancelada en fecha 22 de diciembre del 2023, a satisfacción de los suscritos, en el cual se realizó el pago total la reserva de dominio para su liberación, a fin de obtener la escritura a nuestro nombre, por el inmueble se encuentra libre de dotado gravamen, anexándose las impresiones de RPPC directamente del portal, donde se acreditan dichos movimientos.

█ De lo transcrito con antelación y de las constancias que integran los autos, se advierte que si bien es cierto el inmueble materia de la Litis no se encuentra inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y Comercio a nombre de quien transmitió la propiedad del dicho bien a los actores, cierto es también que la acción de otorgamiento de escritura, que es de carácter personal, tiene como finalidad lograr que se obligue al demandado a otorgar formalmente el contrato de compraventa que con anterioridad se había celebrado sin las formalidades que establece la ley.

█ De esta forma, los hechos constitutivos de la acción de otorgamiento y firma de escritura, son la celebración del contrato informal de compraventa y el cumplimiento de las obligaciones impuestas en el propio acuerdo de voluntades; así, por lo general, tratándose del

comprador, la satisfacción del precio convenido, y del vendedor, la entrega de la cosa, siendo estas las condiciones esenciales de la relación en que se fundamenta la acción de otorgamiento de escritura, de tal manera que con su acreditamiento el actor demuestra la existencia de la obligación y su exigibilidad, circunstancias por las que le corresponde el ejercicio de la acción en examen.

■ En cambio el derecho de propiedad del vendedor respecto del bien objeto materia del contrato no es un hecho constitutivo de la acción de otorgamiento de escritura que deba probarse por el actor, pues se trata de una condición de validez normal y constante en esa clase de negocio jurídico cuya ausencia es excepcional y por lo tanto constituye un hecho impeditivo que debe ser afirmado y probado por quien tenga interés en ello. Al demandante únicamente le corresponde demostrar la existencia de la obligación y su exigibilidad, que son los hechos en que se funda esta acción. Sirve de sustento jurídico a lo anterior, la Jurisprudencia y tesis que a continuación se transcriben.

**Registro digital:** 206663

**Instancia:** Tercera Sala

**Octava Época**

**Materia(s):** Civil

**Tesis:** 3a./J. 33/93

**Fuente:** Gaceta del Semanario Judicial de la Federación.  
Núm. 72, Diciembre de 1993, página 41

**Tipo:** Jurisprudencia

**ACCION DE OTORGAMIENTO DE ESCRITURA DE COMPRAVENTA. EL DERECHO DE PROPIEDAD DEL VENDEDOR RESPECTO DEL BIEN OBJETO MATERIA DEL CONTRATO NO ES UN HECHO CONSTITUTIVO QUE DEBA PROBARSE POR EL ACTOR.**

El derecho de propiedad del vendedor respecto del bien objeto materia del contrato informal de compraventa, no es un hecho constitutivo de la acción de otorgamiento de escritura que deba probar el actor, pues se trata de una condición de validez normal y constante en esa clase de negocio jurídico cuya ausencia es excepcional y por lo tanto constituye un hecho impeditivo que debe ser afirmado y probado por quien tenga interés en ello. Al demandante únicamente le corresponde demostrar la existencia de la obligación y su exigibilidad, que son los hechos en que se funda esta acción.

Contradicción de tesis 25/93. Entre las sustentadas por el Segundo Tribunal

Colegiado en Materia Civil del Séptimo Circuito y Tribunal Colegiado del Vigésimo Circuito. 18 de octubre de 1993. Unanimidad de cuatro votos. Ponente: [REDACTED] Trinidad Lanz Cárdenas. Secretario: Arturo García [REDACTED].

Tesis Jurisprudencial 33/93. Aprobada por la Tercera Sala de este alto Tribunal, en sesión de dieciocho de octubre de mil novecientos noventa y tres, por unanimidad de cuatro votos de los señores Ministros, Presidente [REDACTED] Trinidad Lanz Cárdenas, Mariano Azuela Güitrón, Sergio Hugo Chapital Gutiérrez y Miguel Montes García.

**Registro digital:** 199603

**Instancia:** Tribunales Colegiados de Circuito

**Novena Época**

**Materia(s):** Civil

**Tesis:** I.8o.C.68 C

**Fuente:** Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo V, Enero de 1997, página 443

**Tipo:** Aislada

**COMPRAVENTA. PARA LA PROCEDENCIA DE LA ACCION DE OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA, NO ES INDISPENSABLE QUE SE ACREDITE LA PROPIEDAD DEL INMUEBLE.**

La acción de otorgamiento de escritura, que es de carácter personal, tiene como finalidad lograr que se obligue al demandado a otorgar formalmente el contrato de compraventa que con anterioridad se había celebrado sin las formalidades que establece la ley. De esta forma, los hechos constitutivos de la acción de otorgamiento y firma de escritura, los cuales se traducen en la causa eficiente que le sirve de fundamento, son la celebración del contrato informal de compraventa y el cumplimiento de las obligaciones impuestas en el propio acuerdo de voluntades; así, por lo general, tratándose del comprador, la satisfacción del precio convenido, y del vendedor, la entrega de la cosa. Se trata de las condiciones esenciales de la relación en que se fundamenta la acción de otorgamiento de escritura, de tal manera que con su acreditamiento el actor demuestra la existencia de la obligación y su exigibilidad, circunstancias por las que le corresponde el ejercicio de la acción en examen. En cambio, la propiedad del inmueble objeto del contrato de que se trata, no es un hecho constitutivo de la acción de otorgamiento de escritura, toda vez que representa una condición genérica, normal y constante en todo negocio jurídico, consistente en la licitud del objeto del contrato, condición de validez, cuya falta debe ser probada por quien tenga interés en afirmarla, como lo es el tercero que, en su caso, se ostentara como dueño.

OCTAVO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 630/96. Aurora Jiménez Jiménez. 3 de octubre de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: María del Carmen Sánchez Hidalgo. Secretario: [REDACTED] Javier Rebolledo Peña.

**VIII.-** Ahora bien, toda vez que la tercera llamada a juicio **SUCESIÓN A BIENES DE [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]**, presentó escrito de contestación de demanda por conducto de su albacea **Licenciada [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]**; se procede al estudio de las

excepciones hechas valer por dicha codemandada, las cuales son las siguientes:

**FALTA DE ACCIÓN Y DERECHO** la que hizo consistir en lo siguiente: *“Niego el derecho ejercitado por la parte actora, toda vez que no se acreditan los elementos para que surta efectos la elevación a escritura pública, por lo que se revierte la carga de la prueba a la parte actora para que esta sea quien deba acreditar los elementos de su acción para que surta efectos la ELEVACION A ESCRITURA PUBLICA.”*

En razón de los argumentos planteados, se procede al análisis de dicha excepción, de lo que podemos concluir, que como ya quedó asentado en líneas anteriores, contrario a lo argumentado por la albacea de la sucesión codemandada, los coactores acreditaron en forma fehaciente los elementos de la acción. En primer término por lo que se refiere al PRIMER ELEMENTO de la acción, esto es, la existencia del contrato informal con los requisitos exigidos por la ley y cuyo otorgamiento y elevación a escritura pública se exige, la cual quedó debidamente evidenciada, ello en base al CONTRATO DE COMPRAVENTA VERBAL de fecha ocho de septiembre del dos mil diez y, posteriormente formalizado por escrito que fue exhibido consistente en el contrato de compraventa de fecha veintisiete de abril del año dos mil veintitrés, el cual como ya quedo expuesto con anterioridad en el presente fallo quedó debidamente acreditado con los medios de convicción ofertados por la parte actora, resultando así improcedente la excepción planteada por la codemandada sucesión.

■ También es importante destacar que los argumentos que expone en la excepción en estudio, no constituye propiamente hablando una excepción, pues la excepción es una defensa que hace valer la codemandada para retardar el curso de la acción o para destruirla, y la alegación de que la parte actora

carece de acción, no entra en esa división. La falta de acción y derecho, no es otra cosa que la simple negación del derecho ejercitado, cuyo efecto jurídico en juicio, solamente puede consistir en el que generalmente produce la negación de la demanda, o sea, el de arrojar la carga de la prueba al actor, y el de obligar al juez a examinar todos los elementos constitutivos de la acción.

■ Y en el caso en estudio, como ya se vio en el considerando que antecede, la accionante cumplió con la justificación de todos y cada uno de los elementos de la acción intentada en juicio, y con ello con la carga procesal que le imponía el artículo 277 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por ende, la excepción en estudio resulta notoriamente improcedente. Se citan las siguientes ejecutorias que a la letra rezan respectivamente.

#### **DEFENSAS. SINE ACTIONE AGIS.**

*No constituye propiamente hablando una excepción, pues la excepción es una defensa que hace valer el demandado para retardar el curso de la acción o para destruirla, y la alegación de que el actor carece de acción, no entra en esa división. Sine actione agis no es otra cosa que la simple negación del derecho ejercitado, cuyo efecto jurídico en juicio, solamente puede consistir en el que generalmente produce la negación de la demanda, o sea, el de arrojar la carga de la prueba al actor, y el de obligar al juez a examinar todos los elementos constitutivos de la acción.*

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEGUNDO CIRCUITO.

T.C.

Amparo directo 764/92. Cupertino Buendía Ramos. 29 de octubre de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: María del Carmen Sánchez Hidalgo. Secretaria: Edith Alarcón Meixueiro.

Reitera criterio de la jurisprudencia 583, página 1004, Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-1988.

**Instancia:** Tribunales Colegiados de Circuito. **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación, Octava Epoca. Tomo XI, Abril de 1993. Pág. 237. **Tesis Aislada.**

#### **SINE ACTIONE AGIS.**

*La defensa de carencia de acción o sine actione agis, no constituye propiamente hablando una excepción, pues la excepción es una defensa que hace valer el demandado, para retardar el curso de la acción o para destruirla, y la alegación de que el actor carece de acción, no entra dentro de esa división. Sine actione agis no es otra cosa que la simple negación del derecho ejercitado, cuyo efecto jurídico, solamente puede consistir en el que generalmente produce la negación de la demanda, o sea, el de arrojar*

la carga de la prueba al actor, y el de obligar al juez a examinar todos los elementos constitutivos de la acción.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.

612

Octava Época:

Amparo directo 144/88. María Trinidad Puga Rojas. 6 de septiembre de 1988. Unanimidad de votos.

Amparo directo 68/89. Celia Alonso Bravo. 7 de marzo de 1989. Unanimidad de votos.

Amparo directo 442/89. Rodrigo Bernabé García y Sánchez y otro. 21 de noviembre de 1989. Unanimidad de votos.

Amparo directo 104/92. Flotilde Barcala Rubio. 25 de marzo de 1992. Unanimidad de votos.

Amparo directo 167/92. Fernando Ortiz Pedroza. 29 de abril de 1992. Unanimidad de votos.

**Instancia:** Tribunales Colegiados de Circuito. **Fuente:** Apéndice de 1995, Octava Época. Tomo IV, Parte TCC. Pág. 449. **Tesis de Jurisprudencia.**

Por otro lado, tenemos que además opone la excepción de **OBSCURIDAD DE LA DEMANDA**, la cual basa en los siguientes argumentos: *“Se opone este medio de defensa, por las deficiencias legales en su pretensión y las oscuridades en que incurre la parte actora, toda vez que el escrito inicial de demanda se encuentra redactado en términos imprecisos, al no determinar con exactitud las circunstancias de tiempo, modo y lugar en la narrativa de los hechos que menciona en su libelo.”*

Excepción que resulta encontrarse infundada, toda vez que en autos está plenamente acreditado la causa del pedir de la actora en su prestación principal, habida cuenta que de la contestación de la codemandada **SUCESIÓN A BIENES DE** [REDACTED], por medio de su albacea **Licenciada** [REDACTED] al escrito de demanda, se advierte que la misma tuvo pleno conocimiento de las pretensiones de la accionante, como los hechos en que se apoya y en este sentido; los Tribunales Colegiados de nuestro país han determinado que para la procedencia de la excepción que se estudia es indispensable que en la demanda se advierta que se deja en un estado completo de indefensión al pasivo procesal, lo que acontece cuando la demanda se redacta de tal forma, que se imposibilite entender ante quien se demanda,

porque se demanda y sus fundamentos legales, y que al demandado no se le permitan oponer las defensas que al respecto pudiera tener; contrario a ello la lectura de la demanda se advierten los hechos en que la actora funda su acción; y del escrito de contestación de demanda, resulta claro que quien contestó a la demanda, esto es, la albacea Licenciada [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] entendió el contenido y alcance de la demanda entablada en su contra, ya que opuso las excepciones que consideró pertinentes; y es el caso de que dicha parte omitió impugnar el auto admisorio de la demanda, y de las prestaciones y hechos narrados en el escrito inicial se aprecia que la parte actora ejercita la acción de prescripción positiva, exponiendo los hechos en que se funda, por lo que en mérito de lo antes expuesto tenemos que resulta del todo improcedente la presente excepción. A fin de robustecer lo antes expuesto se citan como aplicables las siguientes tesis, mismas cuyo texto y rubro estatuyen:

Registro digital: 201415

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Novena Época

Materias(s): Civil

Tesis: XVII.2o.8 C

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo IV, Septiembre de 1996, página 647

Tipo: **Aislada**

**EXCEPCION DILATORIA. NO LO ES LA OBSCURIDAD O DEFECTO EN LA DEMANDA. SI EL JUEZ ADMITE UNA DEMANDA IRREGULAR DEBE APELARSE DICHO PROVEIDO.**

La obscuridad o defecto legal en la forma de proponer la demanda, no puede considerarse como una excepción dilatoria, toda vez que el artículo 36 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Chihuahua, no la enumera como tal y no puede estimarse inmersa en la fracción VIII del propio precepto legal, puesto que, la atribución de hacer notar y ordenar se subsane aquella deficiencia se encuentra reservada al Juez, según lo establece el artículo 251 del cuerpo legal en cita. De lo anterior se desprende que queda a cargo del Juez la apreciación de si la demanda es oscura o irregular otorgándole la ley la facultad para corregir inmediatamente cualquier deficiencia con el objeto de acelerar la tramitación del juicio y expeditar el despacho de los negocios. Luego si el Juez admite una demanda oscura o irregular el demandado debe impugnar dicho proveído a efecto de que el tribunal de alzada, con plenitud de jurisdicción, resuelva lo que en derecho proceda.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL DECIMO SEPTIMO CIRCUITO.

Amparo directo 49/96. Pulse de Chihuahua, S.A. de C.V. 11 de julio de 1996.

Unanimidad de votos. Ponente: [REDACTED] Luis Gómez Molina. Secretaria: Olga Cano Moya.

Registro digital: 213742

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Octava Época

Materias(s): Civil

Tesis: I.1o.C.64 C

Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo XIII, Enero de 1994, página 204

Tipo: **Aislada**

**DEMANDA OSCURA O IRREGULAR. EN CONTRA DE SU ADMISION PROCEDE INTERPONER EL RECURSO CORRESPONDIENTE.**

Al desaparecer del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal y del Código Federal de Procedimientos Civiles la excepción de obscuridad o defecto legal en la forma de proponer la demanda, y establecer en sus artículos 255, 257, 322 y 325, respectivamente, los requisitos que debe contener la demanda y la facultad del juez para prevenir al actor que la aclare, corrija o complete si es obscura o irregular, es incuestionable que queda a su cargo corregir, inmediatamente, cualquier deficiencia de que adolezca la instancia inicial. Luego, si el juez admite una demanda obscura o irregular el demandado debe impugnar dicho proveído a efecto de que el tribunal de alzada, con plenitud de jurisdicción, resuelva lo que en derecho proceda.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 4777/91. Sociedad de Desarrollo Minero Padierna, S.A. y otro. 20 de mayo de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Carlos Villegas Vázquez. Secretario: Régulo Pola Jesús.

Registro digital: 223822

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Octava Época

Materias(s): Civil

Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo VII, Enero de 1991, página 217

Tipo: **Aislada**

**DEMANDA, OSCURIDAD DE LA, NO CONSTITUYE UNA EXCEPCION. (LEGISLACION DEL ESTADO DE JALISCO).**

La obscuridad o defecto legal en la forma de proponer la demanda, no puede considerarse como una excepción dilatoria, toda vez que el artículo 33 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco, no la enumera como tal, ni puede estimarse inmersa en la fracción VIII del propio precepto legal, puesto que, la atribución de hacer notar y ordenar se subsane aquella deficiencia se encuentra reservada al juez, según lo establece el artículo 269 del cuerpo legal en cita.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL TERCER CIRCUITO.

Amparo directo 940/89. Rodolfo Díaz Sandoval. 24 de noviembre de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: [REDACTED] Domínguez Ramírez. Secretario: Federico Rodríguez Celis.

Amparo directo 157/87. Jorge Pérez Barba. 25 de marzo de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: [REDACTED] Antonio Llanos Duarte. Secretario:

[REDACTED] Javier Villegas Hernández.

No obstante lo anterior, la tercera llamada a juicio **SUCESIÓN A BIENES DE** [REDACTED], ofertó como medios de convicción: **LA CONFESIONAL** a cargo de los accionantes [REDACTED] y [REDACTED], desahogada dentro de la audiencia de Ley de fecha veinte de agosto del año dos mil veinticuatro; sin embargo, de las preguntas que fueron articuladas a la accionante, no se reconoció ningún derecho o hecho a favor de la tercero llamada a juicio, a efecto de destruir o retardar la acción de prescripción intentada; por ello tal probanza es ineficaz; sin que exista alguna **presunción legal o humana** que favorezca a la codemandada que se excepciona para justificar sus argumentos defensivos en estudio, siendo también que **la instrumental de actuaciones**, ninguna de las constancias que integran el juicio le beneficia a la oferente para probar excepción alguna que pudiera desprenderse de su libelo de contestación de demanda, incumpliendo así la parte demandada con la carga procesal que le impone el artículo 277 del Código de Procedimientos Civiles del Estado. Por lo que respecta a **LA DECLARACIÓN DE PARTE** a cargo de la actora [REDACTED] y [REDACTED], dentro de la audiencia de ley de fecha veinte de agosto del año en curso, la tercera llamada a juicio por conducto de su representante, solicitó el desistimiento de dichas probanzas, lo que le fue acordado de conformidad, tal como se desprende del contenido de dicha diligencia.

**X.-** En cuanto a la prestación solicitada en el inciso c) del escrito inicial de demanda, toda vez que la parte actora fue omisa en acreditar lo expuesto en el hecho V. de su escrito inicial, dígaselo que se le dejan a salvo sus derechos a fin de que una vez que se protocolice la escritura correspondiente los haga valer ante el Fedatario correspondiente y en caso de

acreditar lo expuesto se proceda a la cancelación de la partida que refiere en el referido inciso.

**XI.-** 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 precio pactado en el mismo se encuentre cubierto, 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, que prevén: **■**"Artículo 492.- Cuando se pida la ejecución de sentencia, el Juez señalará al deudor el término improrrogable de cinco días para que la cumpla, si en ella no se hubiere fijado algún término para ese efecto." y "Artículo 503.- **■**... 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."; en el entendido que de acuerdo al artículo 141-I del Código Adjetivo Civil, se debe condenar a la demandada al pago de los gastos y costas del juicio, ya que este fallo versa sobre acciones de condena y le es adversa a la misma.

**■ XII.-** 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 al demandado **■ ■ ■**, 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 **SU\*\*\*\*\* CIVIL** seguida en el presente Juicio, en el que los accionantes [REDACTED] [REDACTED] y [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] acreditaron los elementos constitutivos de su acción, y la tercera llamada a juicio **\*\*\*\*\*N A BIENES DE [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]**, no lo hizo con sus excepciones, lo anterior en rebeldía del codemandado [REDACTED] [REDACTED].

**SEGUNDO.-** Se condena a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], en su carácter de vendedor a otorgar en favor de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] y [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], como compradores, en escritura pública el contrato de compraventa celebrado en fecha 27 de abril del año dos mil veintitrés, mediante el cual se formalizó el contrato de compraventa verbal de fecha 8 de septiembre del 2010, respecto del inmueble que se identifica como **Lote [REDACTED], Fracción C de la Manzana [REDACTED], de la Colonia [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], La [REDACTED], de esta ciudad, con el siguiente cuadro de construcción:**

CUADRO DE CONSTRUCCION, DEL POLIGONO FISICO DOCUMENTAL							
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS		COLINDANCIAS
EST	PV				Y	X	
				[REDACTED]	3,597,101.9657	510,089.9115	
[REDACTED]	16	N 05'11'37.9292" E	24.71	1 6	3,597,126.5742	510,092.1484	CON LOTE [REDACTED] F, B
16	17	S 85'44'33.3038"	[REDACTED].00	1 7	3,597,125.6091	510,105.1126	CON LOTE 2 Y 3

17	18	E S 05'11'37.9292" W	24.71	1 8	3,597,101.0006	510,102.8757	CON LOTE ■ F, D-1
18	■	N 85'44'33.3038" W	■.00	■	3,597,101.9657	510,089.9115	CON CALLE SANTA ****LIA
<b>SUPERFICIE = 321.342 M2</b>							

■ **TERCERO.-** En cuanto a la cancelación de la partida a que refiere en su escrito inicial, dígasele que deberá estarse a lo expuesto en el considerando X de la presente resolución.

■ **CUARTO.-** Se concede al demandado 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.-** Se ordena que la presente resolución le produzca acción y excepción al tercero llamado a juicio \*\*\*\*\* **N A BIENES DE** ■ ■ ■ en los términos del artículo 262 fracción V inciso C) del Código de Procedimientos Civiles del Estado.-

**SEXTO.-** 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 sentenció y firma electrónicamente el JUEZ SEGUNDO CIVIL **LICENCIADO** ■ **MANUEL** ■ ■, ante

su Secretaria de Acuerdos, **Licenciada** [REDACTED] **LIZBETH** [REDACTED] [REDACTED], con quien actúa y da fe; con fundamento en los artículos 1 fracciones I y III, 2, 3 fracciones I, II, XIX, XX, XXV y XXX, 4 fracciones I y II, 11, 12, [REDACTED], del Reglamento para el Uso del Expediente Electrónico y la Firma Electrónica Certificada del Poder Judicial del Estado de Baja California.

*alfa*

Las firmas electrónicas que aparecen al calce de la presente resolución pertenecen al expediente número 580/2024 relativo juicio sumario civil, seguido por [REDACTED] y [REDACTED] en contra de [REDACTED] y como tercera llamada a juicio \*\*\*\*\*N A BIENES DE [REDACTED]. La cual resulto procedente.- Conste

CON EL NUMERO 14,861 DEL BOLETIN JUDICIAL DE FECHA 02-OCT-2024, SE HIZO LA PUBLICACIÓN QUE ANTECEDE. CONSTE SECRETARIO \_\_\_\_\_.

03-OCT-2024, A LAS 12 HORAS SURTIO EFECTOS LA NOTIFICACION HECHA EN EL BOLETIN JUDICIAL 14,861 DE FECHA 02-SEP-2024, A QUE SE REFIERE LA RAZON QUE ANTECEDE. CONSTE\_\_\_\_\_.

PODER JUDICIAL  
DE BAJA CALIFORNIA  
VERSIONES PÚBLICAS