

**SENTENCIA DEFINITIVA.-** Mexicali, Baja

California, a [REDACTED] de dos mil veinticuatro. // // // // //

// // // //

Analizadas las constancias que integran el expediente número [REDACTED] relativo al juicio **SUMARIO CIVIL** promovido por [REDACTED] en contra de

[REDACTED] se procede a dictar sentencia definitiva en los términos siguientes: // // // // // // // // // // //

// // // // // //

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

**PRIMERO.-** Mediante escrito presentado en la Oficialía de Partes Común de este Partido Judicial con fecha [REDACTED] compareció [REDACTED] [REDACTED] por su propio derecho para demandar a [REDACTED], por las prestaciones siguientes: A).-

La elevación u otorgamiento y firma de escritura pública del [REDACTED] celebrado con la demandada,

respecto del inmueble identificado como lote [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], de la manzana [REDACTED] de la [REDACTED] de esta ciudad,

con superficie de [REDACTED] metros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias: Al norte, [REDACTED] metros con lote [REDACTED]

[REDACTED] de la [REDACTED]; al sur, [REDACTED] metros con lote [REDACTED] [REDACTED]; al

este, [REDACTED] metros con [REDACTED]; al oeste, [REDACTED] metros con lote



partes para oír la sentencia definitiva correspondiente, que es la que ahora se dicta; y //////////////////////////////////////  
////////////////////////////////////

**CONSIDERANDO:**

I.- Atento a lo dispuesto en el artículo 81 del Código de Procedimientos Civiles: “Las sentencias deben ser claras, precisas y congruentes con las demandas, las contestaciones y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, condenando o absolviendo al demandado y decidiendo todos los puntos litigiosos que hubieren sido objeto del debate.”; igualmente, de acuerdo con lo previsto en el artículo 277 del ordenamiento legal antes citado: “El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones.” //////////////////////////////////////

II.- Ahora bien, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1720 del Código Civil para el Estado “*Cuando la Ley exija determinada forma para un contrato, mientras que éste no revista esa forma no será válido, salvo disposición en contrario; pero si la voluntad de las partes para celebrarlo consta de manera fehaciente, cualquiera de ellas puede exigir que se dé al contrato la forma legal*”; así mismo, en el artículo 2106 del Código sustantivo de la materia se establece que “*Cuando la falta de forma produzca la nulidad del acto, si la voluntad de las partes ha quedado constante de una manera indubitable y no se trata de un acto revocable, cualquiera de los interesados puede*

*exigir que el acto se otorgue en la forma prescrita por la ley*"; igualmente el artículo 2219 del Código Civil establece que *"La donación de bienes raíces se hará en la misma forma que para su venta exigible la Ley"*. Por otra parte, en el artículo 24 del Código de Procedimientos Civiles se establece que: *"El perjudicado por falta de título legal tiene acción para exigir que el obligado le extienda el documento correspondiente"*. En tal virtud, atento a los preceptos legales antes transcritos y de acuerdo con la tesis sustentada por la Primera Sala del Tercer Tribunal Colegiado, Material Civil, Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Libro 29, Septiembre de 2023, Tomo II, Undécima Época, Tesis: 1a./J. 67/2023 (11a), Página 2136, bajo el rubro: INTERÉS JURÍDICO EN EL JUICIO DE OTORGAMIENTO Y FIRMA DE ESCRITURA (ACCIÓN PROFORMA). NO LO TIENE LA PERSONA QUE RECLAMA SU FALTA DE LLAMAMIENTO OSTENTÁNDOSE COMO PROPIETARIA DEL INMUEBLE OBJETO DEL [REDACTED]; La acción proforma se refiere a la facultad que tienen cualquiera de las partes - si el consentimiento consta de manera fehaciente en un contrato-, a exigir que se le dé la forma legal a éste y en caso de que el demandado no lo haga, lo hará el Juez en su rebeldía; el actor debe justificar: **a)** La existencia del [REDACTED]; **b)** El pago total del precio pactado en dicho contrato; y, **c)** Que el vendedor se rehúse a otorgar la escritura pública correspondiente; por lo

que se procederá a analizar si en el caso de la especie se cumple con dichos extremos. //////////////////////////////////  
////////////////////////////////

III.- Precisado lo anterior, la suscrita juzgadora considera que la acción intentada por [REDACTED] [REDACTED] deviene fundada y procedente en atención a que de conformidad con lo previsto en el artículo 24 del Código de Procedimientos Civiles: “El perjudicado por falta de título legal tiene acción para exigir que el obligado le extienda el documento correspondiente”; de tal manera que la actora para justificar la existencia de la relación contractual con la demanda exhibió el [REDACTED] a título de propietario celebrado entre [REDACTED] como [REDACTED] y [REDACTED] como [REDACTED], en fecha [REDACTED], relativo al inmueble identificado como lote [REDACTED]. [REDACTED], de la manzana [REDACTED] con superficie de [REDACTED] metros cuadrados, con clave catastral [REDACTED] en [REDACTED] número [REDACTED] de la [REDACTED] [REDACTED] de esta ciudad, con las siguientes medidas y colindancias: Al norte, [REDACTED] metros con lote [REDACTED] de la [REDACTED].; al sur, [REDACTED] metros con lote [REDACTED].; al este, [REDACTED] metros con [REDACTED]; al oeste, [REDACTED] metros con lote [REDACTED].; que el precio de [REDACTED] \*\*\*\*\* \*\*\* de \$ [REDACTED] [REDACTED] (moneda nacional) la cual fue pagada en su totalidad al momento de la [REDACTED] [REDACTED] para lo cual se expidió el [REDACTED] que anexa; que se encuentra agregado al expediente de [REDACTED] y se

tiene a la vista de la suscrita Juez al dictar esta sentencia; documento privado al que se le confiere valor probatorio pleno en términos de los artículos 285, fracción IV, 329, 330, 331, 335, 408 y 418 del Código de Procedimientos Civiles por no haber sido objetado por la demandada, con lo que resulta evidente la celebración de la relación contractual celebrada en los términos que refiere la demanda; y que se corrobora con la confesión ficta de la demandada [REDACTED], derivada de no haber contestado la demanda instaurada en su contra, por lo que se le tuvieron como ciertos los hechos contenidos en la misma; confesión que vertida de esta forma tiene valor probatorio pleno conforme a lo dispuesto en los artículos 266, 400, 407 y 418 del Código de Procedimientos Civiles, debido a que se refiere a actos propios de la demandada relacionados con la [REDACTED] que es objeto de la acción proforma, lo que se apoya con el criterio de interpretación emitido por el Tercer Tribunal Colegiado en materia civil del Sexto Circuito, en la Jurisprudencia publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XVII, Marzo de 2003, página 1476, bajo el rubro “**CONFESIÓN FICTA, ES APTA PARA TENER POR DEMOSTRADOS LOS HECHOS REPUTADOS COMO CONFESADOS CUANDO NO EXISTE PRUEBA EN CONTRARIO**”, en el sentido de que la **confesión ficta** produce presunción legal cuando no ha sido desvirtuada por prueba en contrario; razones por las

cuales se considera que la [REDACTED] cuya formalización en escritura pública se pretende reúne los requisitos establecidos en el artículo 2214 del Código Civil anteriormente enunciado. El rubro de la jurisprudencia aludida es del tenor literal siguiente: //

*“El artículo 423 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Puebla en vigor, señala que la **confesión ficta** produce presunción legal cuando no ha sido desvirtuada por prueba en contrario; luego, es claro que la presunción que genera una prueba **confesional ficta** por falta de comparecencia a absolver las posiciones en términos del citado artículo, sí puede ser apta para tener por demostrados los hechos reputados como confesados, siempre que no haya probanza en contrario.”*

Además, la celebración de [REDACTED] y sus características se encuentran demostradas con la prueba confesional celebrada el [REDACTED] [REDACTED] ([REDACTED]), en la que se le tuvo por confesa de las posiciones que fueron calificadas de legal, en el sentido de que en fecha [REDACTED], celebró [REDACTED] del bien inmueble materia del juicio; que enajenó dicho inmueble a [REDACTED]; así como también que el precio de [REDACTED] \*\*\*\*\* \*\* de \$ [REDACTED] pesos moneda nacional; que entregó la posesión jurídica y material del bien inmueble materia del juicio; que los [REDACTED] pública serian por su cuenta; ([REDACTED] [REDACTED]); confesión ficta tiene valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto en los artículos 396, 400, 407 y 418 del Código de Procedimientos Civiles. //

////////////////////

**IV.-** En consecuencia de lo anteriormente señalado, se llega a la conclusión que las pruebas analizadas y valoradas resultan suficientes para tener por justificada la acción pro forma o de otorgamiento y firma de escritura respecto a la [REDACTED] que se identifica como LOTE [REDACTED]. [REDACTED] DE LA MANZANA [REDACTED] DE LA [REDACTED] DE ESTA CIUDAD, con superficie de [REDACTED] metros; habida cuenta que la demandada no demostró que otorgó la escritura correspondiente o en su defecto la existencia de algún impedimento para ello; por lo que lo conducente es condenar a ésta conforme a lo dispuesto en el artículo 24 del Código de Procedimientos Civiles al cumplimiento del [REDACTED] celebrado entre las partes, en consecuencia, el otorgamiento y firma de escritura pública del [REDACTED] a favor de los actores, respecto del bien inmueble descrito precedentemente; por lo que de conformidad con lo establecido en el artículo 503, fracción III del Código de Procedimientos Civiles, se concede a la demandada el término de cinco días para que cumpla voluntariamente con la condena impuesta, apercibida que de no hacerlo la suscrita juzgadora otorgará en su rebeldía la escritura respectiva, ante el Notario que se designe. ////

///

**V.-** En lo atinente a la prestación marcada en el

██████████) consistente en la cancelación de la inscripción del título de propiedad ante el ██████████ ██████████ que obra bajo folio real número ██████████, partida ██████████ ██████████, fecha de inscripción ██████████, clave catastral ██████████, deviene infundada e improcedente ya que conforme a lo dispuesto en los artículos 1983 y 1984 del Código Civil, la acción proforma se refiere a la facultad que tienen cualquiera de las partes - si el consentimiento consta de manera fehaciente en un contrato-, a exigir que se le dé la forma legal a éste y en caso de que el demandado no lo haga, lo hará el Juez en su rebeldía, esta acción es de naturaleza personal, ya que bajo ese título se pide el otorgamiento y ██████████ -en el caso de ██████████-, porque aún se carece de la forma para ejercer el derecho y para su ejercicio debe regir el principio jurídico res inter alios acta, que significa que el contrato base de la acción sólo obligaría a las partes contratantes y no a terceras ajenas; en tanto que el fin que se busca con su tramitación es únicamente dar forma al contrato con la obtención de la escritura relativa y obtener el pleno derecho sobre la cosa, no de manera directa, sino con base en el documento en el que se describa el acto jurídico, el cual es necesario para contar con un derecho real y poder ejercer otro tipo de acciones; por tanto, al no encontrarse acreditado por parte del actor que el bien inmueble objeto del juicio se encuentra inscrito en el ██████████ ██████████ a nombre de quien se obligó

como parte [REDACTED] en el [REDACTED] del cual solicita se revista de las formalidades que exige la ley para su perfeccionamiento, no es dable otorgar esta prestación, puesto que, se estaría como ya se precisó excediéndose del fin de la acción que se intenta, con lo que se podría vulnerar derechos de terceros que no participaron del contrato del que se solicita el proforma. //  
//

**VI.-** Con base a lo anterior, de conformidad con lo dispuesto en la fracción I del artículo 141 del Código de Procedimientos Civiles, se condena a [REDACTED] al pago de los gastos y costas originados con la tramitación de este juicio en virtud de haber intentado una acción de condena que resultó procedente. //

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

alguna persona física o moral relacionada con el presente juicio. ///

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

**RESUELVE:**

**PRIMERO.-** Se declara que la parte actora [REDACTED] [REDACTED] acreditó la procedencia de la acción de otorgamiento y firma de escritura pública, en tanto que la demandada [REDACTED], fue declarada confesa al no haber contestado la demanda instaurada en su contra; en consecuencia, //////////////

**SEGUNDO.-** Se condena a [REDACTED] al cumplimiento del [REDACTED] celebrado el [REDACTED], por lo que deberá llevar a cabo el otorgamiento y firma de escritura respecto del bien inmueble identificado como LOTE [REDACTED] [REDACTED] DE LA MANZANA [REDACTED] DE LA [REDACTED] [REDACTED] DE ESTA CIUDAD, con superficie de [REDACTED] metros, con las siguientes medidas y colindancias: Al norte, [REDACTED] metros con lote [REDACTED] [REDACTED] de la [REDACTED].; al sur, [REDACTED] metros con lote [REDACTED] [REDACTED].; al este, [REDACTED] metros con [REDACTED]; al oeste, [REDACTED] metros con lote [REDACTED]. //////////////  
//////////

**TERCERO.-** Por las razones precisadas en el

Considerando IV de esta resolución, se absuelve a la demandada del pago a que hace alusión en el ( ) de su demanda. //  
/

**CUARTO.-** Conforme a lo establecido en el artículo 503, fracción III del Código de Procedimientos Civiles, se concede a la demandada el término de cinco días para que cumpla voluntariamente con la condena impuesta, apercibida que de no hacerlo la suscrita juzgadora otorgará en su rebeldía la escritura respectiva ante el Notario que se designe. //  
//

**QUINTO.-** Se condena a ( ) al pago de los gastos y costas causados con motivo del presente juicio, que deberán liquidarse en ejecución de sentencia. //

**SEXTO.-** Se hace saber a las partes que en cumplimiento a los artículos 6, fracción II y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; artículo 5 fracción IV de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública para el Estado de Baja California; para efectos de la versión pública de la presente sentencia se suprimirá información considerada como reservada o confidencial, derivada de datos personales concernientes a las personas identificadas o identificables, tales como: datos

generales, sus bienes o posesiones, montos económicos que puedan poner en riesgo la seguridad de las partes y aquellos respecto de los cuales se pueda identificar a alguna persona física o moral relacionada con el presente juicio. ///

**SÉPTIMO.-** Notifíquese personalmente. // // // // //

Así definitivamente juzgado lo resolvió y firma electrónicamente la C. JUEZ TERCERO CIVIL, LICENCIADA KARINA ACOSTA DUEÑEZ, ante la Secretaria de Acuerdos LICENCIADA DAYANARA VERGARA SANCHEZ, que autoriza y da fe, con fundamento en los artículos 1 fracción I, III, 2, 3 fracción I, II, XIX, XX, XXV, XXX, 4 fracción I, II, 11, 12, 13, del Reglamento para el Uso del Expediente Electrónico y la Firma Electrónica Certificada del Poder Judicial del Estado de Baja California. /

EXP. No. [REDACTED]  
Sum. Civil

[REDACTED]\*

**ACTUARIO**

En el número [REDACTED] del Boletín Judicial del Estado de fecha [REDACTED] se hizo la publicación de Ley del auto que antecede. CONSTE.

En [REDACTED] a las doce horas, surtió sus efectos la notificación anterior, publicada en el número [REDACTED] del Boletín Judicial del Estado de fecha [REDACTED]. CONSTE.

PODER JUDICIAL  
DE BAJA CALIFORNIA  
VERSIONES PÚBLICAS

PODER JUDICIAL  
DE BAJA CALIFORNIA  
VERSIONES PÚBLICAS