

**Ensenada, Baja California, a veinticuatro de junio de dos mil veintidós.**

Vistos para dictar **sentencia definitiva** en los autos del juicio sumario civil, promovido por [REDACTED], en contra de [REDACTED], bajo **expediente número 626/2020-A**, y;

**Resultando.-**

I.- Que por escrito presentado ante la Oficialía de Partes común de los Juzgados de Primera Instancia, con fecha veintiséis de noviembre de dos mil veinte, compareció [REDACTED], por su propio derecho, demandando en la vía sumaria civil a [REDACTED], por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones, mismas que se transcriben a continuación:

"... A).- *El Otorgamiento y Firma de la Escritura Pública, que contenga el contrato de compraventa celebrada por la suscrita [REDACTED], respecto del lote de terreno que mas adelante precisaré.*

B).- *La Inscripción a nombre de la suscrita [REDACTED], en la oficina del Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta Ciudad de Ensenada, Baja California, sobre el folio real número [REDACTED] de la partida [REDACTED] o bien mediante la creación de nuevos folio y partida en la que quede inscrita la Escritura Pública que al efecto se otorgue ya sea por la demandada o bien por su señoría en unión de su Secretario de Acuerdos, en su rebeldía.*

C).- *El pago de los Gastos y Costas así como de los demás consecuencias legales que con motivo del presente Juicio se generen...."*

II.- La Parte Actora narró los hechos que aparecen en su demanda los cuales se tienen aquí por reproducidos como sí a la letra se insertasen en aras del principio de economía procesal, fundó la misma en derecho y acompañó a la misma las documentales que corren agregadas a fojas de la 10 a la 25 de autos.- Por auto de fecha treinta de noviembre de dos mil veinte, se dio curso a la instancia en la vía y forma propuesta, ordenándose emplazar a la parte demandada en los términos de Ley, y en el mismo auto se señaló fecha para el desahogo de la audiencia de conciliación, pruebas, alegatos y sentencia; Mediante diligencia actuarial de fecha veinticinco de agosto de dos mil veintiuno, se emplazó a [REDACTED] de C.V., por conducto de su apoderada legal; Por escrito presentado con fecha primero de septiembre de dos mil veintiuno se tuvo a [REDACTED] en su carácter de apoderada de [REDACTED], allanándose a la demanda entablada en contra de

su representada, por lo que, el primero de septiembre de dos mil veintiuno, se ordenó la ratificación de dicha intención, la cual tuvo verificativo el veintitrés del mismo mes y año, y en esa misma fecha se citó a las partes para oír sentencia definitiva, la cual fue dejada sin efecto por auto de fecha veinte de octubre de dos mil veintiuno por los motivos ahí descritos.- Por auto de fecha primero de marzo de dos mil veintidós se tuvo al litisconsorte activo necesario [REDACTED] manifestando que el hecho 5 del escrito inicial de demanda es cierto, que el cedió a favor de la actora los derechos que le pudiesen corresponder respecto al contrato base de la acción de fecha 11 de junio de 2005, por lo que, el primero de marzo de dos mil veintidós se ordenó la ratificación de dicha manifestación, la cual tuvo verificativo el veintitrés de marzo de dos mil veintidós.- Y por último el veintiséis de mayo de dos mil veintidós se citó a las partes para oír sentencia definitiva, misma que es dictada conforme al siguiente;

#### **Considerando.-**

I.- Este Juzgado es competente para conocer y resolver del presente juicio, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 1°, 2° y 73 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado, así como los artículos 144, 146, 157 y demás relativos y aplicables del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

II.- La vía sumaria civil elegida por la parte actora es la correcta, toda vez que se promovió el presente juicio en términos del artículo 424 fracción IV del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

III.- De conformidad con lo dispuesto por el artículo 277 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, el actor deberá probar los elementos constitutivos de su acción, y la demandada los de sus excepciones, por lo que en el presente caso, toda vez que la parte demandada se allanó a la presente demanda, le corresponde a la parte actora la carga de la prueba, por lo que los elementos constitutivos de su acción que deberá acreditar son los siguientes:

a).- La existencia del contrato privado de compraventa en que funda su acción, mediante el cual acredite que adquirió en propiedad el predio cuya escrituración pretende, y;

b).- Que se haya efectuado el pago del precio pactado respecto dicha enajenación y que la misma se haya realizado respecto de inmueble que deba constar en escritura pública o bien, que la parte actora y compradora, exija esa formalidad para que sea cumplida por la parte demandada.

Por lo que hace al **primer elemento** de la acción en estudio, se tiene que en la parte relativa de su escrito inicial de demanda, específicamente en sus hechos primero y tercero, la parte actora manifestó a la letra lo siguiente:

"... 1.- Con fecha 11 de junio de 2005, la suscrita [REDACTED], en unión del señor [REDACTED] celebramos contrato privado de compraventa con la Sociedad Mercantil denominada [REDACTED], respecto del inmueble consistente en [REDACTED] de esta Ciudad de Ensenada, Baja California, habiéndose inicialmente adquirido dicho terreno en forma AD CORPUS y no AD MESURAM por las razones establecidas en la Clausula Sexta del referido contrato...."

"...3.- Cabe aclarar que con motivo de una retificación que se hizo al desarrollo, con fecha 11 de julio de 2019, la suscrita y el señor [REDACTED], celebramos convenio modificatorio con la hoy demandada precisando que la denominación correcta del inmueble es el lote 42 de dicho fraccionamiento y no el 43 como inicialmente se estipulo en el contrato original como se acredita con el documento respectivo....."

Al efecto se tiene que dichos extremos quedaron comprobados en autos, con los siguientes medios de convicción:

1) Confesión expresa de la demandada [REDACTED], por conducto de su apoderada legal [REDACTED], derivada de su allanamiento a la demanda entablada en su contra, mismo que fue ratificado ante esta presencia judicial con fecha veintitrés de septiembre de dos mil veintiuno, probanza que de acuerdo a lo previsto por los artículos 396 y 400 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, hace prueba plena.

2) Documental privada consistente en el contrato que por su denominación a la letra se identifica como "contrato que celebran por una parte [REDACTED], representada por el señor [REDACTED], a quien en el curso de este contrato se le denominará "la empresa", y por otra parte, el Sr. [REDACTED] y/o la Sra. [REDACTED], quien(es) en el curso de este contrato se le(s) denominará como "el cliente", que obra a fojas de la 10 a la 17, desprendiéndose además de su parte final que se identifica como [REDACTED], que fe celebrado en esta Ciudad de Ensenada. B.C. con fecha 11 de junio de 2005 y que se encuentra signado por el

referido apoderado legal, [REDACTED], así como por [REDACTED] y [REDACTED].

De igual forma, de sus cláusulas primera, segunda y séptima, para efectos del elemento en estudio, se desprende a la letra lo siguiente:

"...CLAUSULAS

Primera. COMPRAVENTA.- "La Empresa" vende y "El cliente" compra con reserva de dominio, el [REDACTED], sujetándose la compraventa a los pactos consignados en las cláusulas siguientes.

Segunda. INSTRUCCIONES DE LA EMPRESA.- "La Empresa" se obliga a dar instrucciones al Notario Público o a la Institución Fiduciaria que designe "El Cliente" para que, ante el Fedatario Público se escribure a favor de "El Cliente" el lote materia de este contrato, o en su caso, para que ante la Institución Fiduciaria, que designe "El Cliente", se constituya fideicomiso en el que quede designado Fideicomisario Único el cliente, respecto del lote materia de este contrato. Esta obligación a cargo de "La Empresa" se asume de acuerdo a los términos y condiciones que en la siguientes cláusulas se establecen...

...Séptima. AD MESURAM.- ...la presente operación se hace ad mesuram y toda vez que la medición de los lotes y su superficie final queda sujeta a los procedimientos propios de la construcción, cualquier diferencia en la superficie en la superficie materia del presente contrato, será cargada o abonada según el caso a "El Cliente"...

Probanza que por no haber sido objetada en tiempo y forma por la contraria, de acuerdo a lo previsto por el artículo 330 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, surte sus efectos como si hubiere sido reconocida expresamente.

3) Documental Pública consistente en Deslinde certificado autorizado por la Dirección de Administración Urbana, Ecología y Medio Ambiente del Ayuntamiento de Ensenada, B.C., elaborado por el Ingeniero Arturo Javier García González, perito deslindador 25, consultable a foja 25 de autos, del que se desprenden la superficie real, medidas y colindancias respecto del inmueble materia del contrato base de la acción cuya escrituración se demanda, cuadro que a continuación se transcribe:

CUADRO DE CONSTRUCCION						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	COORDENADAS		
EST	PV			V	Y	X
				1	[REDACTED]	[REDACTED]
1	3		[REDACTED] LONG CURVA = SUB.TAN =	3 2		***** *****



Que si bien no pasa desapercibido para la suscrita de la redacción de dicha cláusula se desprende que se cita el contrato [REDACTED], y el contrato refiere el [REDACTED], sin embargo considera la suscrita que de las diversas documental robustecen que si se refiere al mismo contrato.

Documental que por no haber sido objetada en tiempo y forma por la contraria, de acuerdo a lo previsto por el artículo 329 y 330 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California, surte sus efectos como si hubiere sido reconocida expresamente, y por ende, alcanza valor probatorio pleno.

5) Documental Privada consistente en convenio de cesión de derechos que celebran [REDACTED] como cedente y [REDACTED] [REDACTED] como cesionaria, respecto de los derechos de propiedad y posesión del inmueble referente al presente juicio, mismo que obra a fojas 22 y 23 de autos, mismo que para efectos de la presente resolución de su cláusula única, se advierte a la letra lo siguiente:

*"... CLAUSULA UNICA: Con fecha 1 de agosto de 2019, el señor [REDACTED] cede en forma gratuita, irrevocable y de forma definitiva cualquier derecho y/u obligación derivada del contrato de compraventa como del convenio modificador descritos en las declaraciones anteriores consecuentemente a partir de esta fecha la CESIONARIA resulta ser la única titular de referido predio...."*

Sin embargo a la fecha de la presentación del escrito inicial, el cual contiene anexo el convenio de cesión de derechos referido en el párrafo que antecede, de éste no se desprende que el cedente haya comparecido como coactor dado su carácter de comprador junto con la promovente [REDACTED] [REDACTED], por lo que, por auto de fecha veinte de octubre de dos mil veinte (fojas 59), se ordenó llamarle como litisconsorcio activo necesario, consecuentemente, se le tuvo haciendo manifestaciones mediante escrito de fecha veinticinco de febrero de dos mil veintidós, mismo que en su parte relativa a la letra dice:

*"...Que con el carácter de llamado a juicio por litisconsorcio y teniendo pleno conocimiento de la totalidad de las constancias procesales que integran el presente expediente vengo a manifestar que el hecho 5 del escrito inicial de demanda el totalmente cierto toda vez que con fecha 1 de agosto de 2019 el suscrito cedí a favor de la hoy actora (quien es actualmente mi esposa) cualquier derecho que me pudiere corresponder respecto del contrato de fecha 11 de junio de 2005 respecto del contrato de compraventa del inmueble inicialmente identificado como [REDACTED] [REDACTED]...."*

Por lo que en la misma fecha, se ordenó la ratificación de dichas manifestaciones, las cuales fueron debidamente ratificadas ante la presencia Judicial con fecha veintitrés de marzo de dos mil veintidós (foja

67).

Pruebas que adminiculadas entre si y valoradas conjuntamente en su justa dimensión, alcanzan pleno valor probatorio para los efectos de tener por acreditado el primero de los elementos de la acción en estudio, consistente en la existencia del contrato de compraventa en que funda su acción la parte actora y mediante el cual adquirió en propiedad el predio cuya escrituración pretende y que además se encuentra plenamente identificado, contrato que reúne los requisitos previstos por los artículos 2122, 2123, 2160, 2167, 2186 y relativos del Código Civil del Estado.

Por lo que hace al **segundo elemento** de la acción en estudio, es decir, que se haya efectuado el pago del precio pactado respecto dicha enajenación y que la misma se haya realizado respecto de inmueble que deba constar en escritura pública o bien, que la parte actora y compradora, exija esa formalidad para que sea cumplida por la parte demandada, se tiene que en la parte relativa de su escrito inicial de demanda, específicamente en el hecho dos, la parte actora manifestó a la letra lo siguiente:

*"...2.- El contrato de referencia en su cláusula cuarta se pactó el precio respecto de dicho inmueble en la cantidad de \$50,000.00 Dólares.*

*Habiéndose desde el día 18 de agosto de 2008 cubierto la totalidad del importe del precio pactado, tal y como se desprende la carta finiquito suscrita por el C.P. [REDACTED], quien se ostenta como Representante Legal de la demandada y Gerente General de la misma, misiva que el original se encuentra redactada en idioma ingles razón por la cual acompaño su debida traducción al idioma español..."*

Este elemento, al igual que el anterior, se demostró plenamente en el sumario, con los mismos medios de convicción previamente referidos y valorados en párrafos anteriores, específicamente con la confesión expresa de la parte demandada derivada de su allanamiento, así como el contrato de compraventa celebrado entre las partes, los cuales se tienen por reproducidos en este apartado como si a la letra se insertasen en aras del principio de economía procesal, robustecidos con la siguiente probanza:

1) Documental privada, visible a foja 18 y 19 de autos, consistente en Carta Finiquito de fecha dieciocho de agosto de dos mil ocho, firmada por el C.P. [REDACTED], Director General de [REDACTED], dirigida a los C.C. [REDACTED] y [REDACTED], de la cual en su parte relativa se desprende a la letra lo siguiente:

Este documento es una versión pública de su original, en el que se suprimió información considerada como confidencial y/o reservada; lo anterior, en virtud de encuadrar en los normativos previstos en los artículos 81 fracción XXXVI, 83 fracción III inciso g, de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública para el Estado de Baja California; además el numeral 3 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados para el Estado de Baja California así como los diversos 10 fracción IX, 70, 73, 80, 82, 85, 87, 88 y 90 del Reglamento para la Transparencia y el Acceso a la Información Pública del Poder Judicial del Estado de Baja California.

"...En relación al convenio numero [REDACTED], perteneciente al [REDACTED], con un área aproximadamente 300.00 metros cuadrados, del Desarrollo Turístico y Residencial conocido como [REDACTED].

Nos gustaría confirmar que dicho lote ha sido pagado en su totalidad..."

Con lo anterior, queda acreditado que los compradores [REDACTED] [REDACTED] (hoy parte actora y cesionaria) y [REDACTED] [REDACTED] (Litisconsorcio activo necesario y cedente), cubrieron en favor de la vendedora, hoy parte demandada [REDACTED], la cantidad pactada, por concepto de pago total por la compra del inmueble materia del presente juicio y que además, la actora ha exigido a la demandada, la formalización de dicha operación conforme al artículo 2106 del Código Civil del Estado, razones por demás suficientes para tener por acreditado el segundo elemento de la acción y declarar procedente la acción ejercitada.

IV.- En consecuencia, se condena a la parte demandada [REDACTED] [REDACTED], por conducto de quien legalmente le represente, al otorgamiento y firma de la escritura definitiva de compraventa en favor de la parte actora [REDACTED] vista la cesión realizada por [REDACTED], respecto del bien inmueble que se identifica como:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] de esta Ciudad de Ensenada, Baja California el cual tiene una superficie de 300.00 metros cuadrados el cual tiene las siguientes medidas y colindancias:

[REDACTED].

[REDACTED].

[REDACTED].

[REDACTED].

[REDACTED].

Se concede a la parte demandada para el cumplimiento voluntario de la condena antes impuesta, un término improrrogable de cinco días contados a partir de que cause ejecutoria la presente resolución, apercibida

que de no hacerlo así, se procederá conforme a las reglas de la ejecución forzosa prevista por la ley, es decir, la Suscrita Juez de los autos asistida de su Secretario de Acuerdos, firmará dichas escrituras en su rebeldía, en la inteligencia de que los gastos y honorarios que se generen con la elaboración de la escritura pública correspondiente, correrán a cargo de la parte actora, misma que en su oportunidad y por solicitud del Notario actuante, se podrá inscribir en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta Ciudad, sin que dicha escrituración e inscripción puedan afectar derechos de terceros así como gravámenes que pudieran pesar sobre el mismo, los cuales subsistirán en su caso, lo anterior previo el cumplimiento por la parte actora ante dichas autoridades de los requisitos previstos por el artículo 75 Bis B, fracción IX incisos a), b) y c) de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Baja California.

**V.-** No se hace condena en costas en virtud del allanamiento expreso efectuado por la parte demandada, por lo que cada una de las partes deberá de sufragar las suyas, de conformidad con el artículo 141 fracción II inciso c) del Código de Procedimientos Civiles de Estado.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en los Artículos 80, 81, 86, 144, 277 y 432 del Código de Procedimientos Civiles, es de resolverse y se;

#### **Resuelve.-**

**Primero.-** La suscrita Juez es competente para conocer y resolver del presente juicio, asimismo ha sido declarada procedente la Vía Sumaria Civil intentada y de igual forma, la personalidad de las partes ha quedado debidamente acreditada en autos al haber comparecido a juicio.

**Segundo.-** La parte actora [REDACTED], acreditó los elementos constitutivos de su acción y la demandada [REDACTED], se allanó a todas y cada una de las prestaciones, en consecuencia;

**Tercero.-** Se condena a la parte demandada [REDACTED], por conducto de quien legalmente la represente, al otorgamiento y firma de la escritura definitiva de compraventa en favor de la parte actora [REDACTED] respecto del

bien inmueble que ha quedado plenamente identificado en la parte considerativa de la presente resolución.

**Cuarto.-** Se concede a la parte demandada para el cumplimiento voluntario de la condena antes impuesta, un término improrrogable de cinco días contados a partir de que cause ejecutoria la presente resolución, apercibida que de no hacerlo así, se procederá conforme a las reglas de la ejecución forzosa prevista por la ley, es decir, la Suscrita Juez de los autos asistida de su Secretario de Acuerdos, firmara dichas escrituras en su rebeldía, en la inteligencia de que los gastos y honorarios que se generen con la elaboración de la escritura pública correspondiente, correrán a cargo de la parte actora, misma que en su oportunidad y por solicitud del Notario actuante, se podrá inscribir en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta Ciudad, sin que dicha escrituración e inscripción puedan afectar derechos de terceros así como los gravámenes que pudieran pesar sobre el mismo, los cuales subsistirán en su caso, previo el cumplimiento por la Parte Actora ante dichas autoridades de los requisitos previstos por el artículo 75 Bis B, fracción IX incisos a), b) y c) de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Baja California.

**Quinto.-** No se hace condena en costas en virtud del allanamiento expreso efectuado por la parte demandada, por lo que cada una de las partes deberá de sufragar las suyas.

#### **Notifíquese personalmente.**

Así, definitivamente juzgando, lo sentenció y firma electrónicamente, la Juez Segundo de lo Civil con carácter Provisional de este Partido Judicial, **Licenciada Claudia Berenice Oviedo Bedolla**, ante su Secretaria de Acuerdos, **Licenciada Miriam Villa Santana**, 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.

**Expediente número.- 00626/2020-A** CBOB/glr\*

Este documento es una versión pública de su original, en el que se suprimió información considerada como confidencial y/o reservada; lo anterior, en virtud de encuadrar en los normativos previstos en los artículos 81 fracción XXXVI, 83 fracción III inciso g, de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública para el Estado de Baja California; además el numeral 3 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados para el Estado de Baja California así como los diversos 10 fracción IX, 70, 73, 80, 82, 85, 87, 88 y 90 del Reglamento para la Transparencia y el Acceso a la información Pública del Poder Judicial del Estado de Baja California.

PODER JUDICIAL  
DE BAJA CALIFORNIA  
VERSIONES PÚBLICAS

PODER JUDICIAL  
DE BAJA CALIFORNIA  
VERSIONES PÚBLICAS