

SENTENCIA DEFINITIVA.- Mexicali, Baja California, a [REDACTED]. // // // // // //

Analizadas las constancias que integran el expediente número **463/2022** relativo al juicio **SUMARIO CIVIL** promovido por la [REDACTED] en contra de [REDACTED] se procede a dictar sentencia definitiva en los términos siguientes: // // // // // //

RESULTANDO:

PRIMERO. - Mediante escrito presentado en la Oficialía de Partes Común de este Partido Judicial con fecha [REDACTED] compareció [REDACTED] para demandar a [REDACTED] por las prestaciones siguientes: A).- el otorgamiento y elevación a escritura pública respecto del inmueble identificado como [REDACTED] [REDACTED] con superficie de [REDACTED], a que hace referencia el contrato privado de compraventa celebrado por los suscritos con la parte demandada, en fecha [REDACTED]; con las medidas y colindancias que en el se indican; B).- Por el pago de los gastos y costas que se originen con la tramitación del presente juicio. // // // // // //

SEGUNDO. - Mediante auto dictado el [REDACTED] [REDACTED] se admitió la demanda en la vía y forma propuesta, se tuvieron por ofrecidas las pruebas de la parte actora, se

señaló fecha para la celebración de la audiencia de conciliación, pruebas, alegatos y sentencia, así como también se ordenó emplazar a la parte demandada en los términos de ley; el día [REDACTED] se emplazó a la parte demandada [REDACTED] (foja [REDACTED]); en el acuerdo que data del [REDACTED] se declaró la rebeldía a la parte demandada toda vez que no dio contestación a la demanda entablada en su contra dentro del término que para tal efecto se le concedió y por presuntivamente confeso de los hechos que como propios se le atribuyen en la demanda; en fecha [REDACTED] se desahogó la audiencia de conciliación, pruebas y alegatos, en la que se declaró confeso a la parte demandada de las posiciones que fueron calificadas de legal; así también se desahogó la [REDACTED] a cargo de [REDACTED] [REDACTED], por lo que al no existir pruebas pendientes por desahogar se pasó a la etapa de alegatos, donde la parte actora alega lo que a su interés conviene, no así la parte demandada en virtud de su incomparecencia; en consecuencia, se citó a las 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 2122 del Código Civil para el Estado *“Habrá compra venta cuando una de las partes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho y el otro a su vez se obliga a pagar por ello un precio cierto y en dinero.”*; así mismo, en el artículo 2123 del ordenamiento legal en cita, se señala que *“Por regla general la venta es perfecta y obligatoria para las partes cuando se haya convenido sobre la cosa y su precio, aunque la primera no haya sido entregada ni el segundo satisfecho.”*; igualmente, en el artículo 2,106 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.”*. 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 el Segundo Tribunal Colegiado en materia civil del Sexto Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XIV, Octubre de 2001, Tesis: VI.2o.C.215 C, Página: 1153, bajo el rubro: **“OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA. LA DIVISIÓN DEL INMUEBLE OBJETO DEL CONTRATO Y EL CONSENTIMIENTO DE LOS COPROPIETARIOS NO SON ELEMENTOS NI CONDICIONES PARA EL EJERCICIO DE LA ACCIÓN (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA)”**, el actor debe justificar: a) La

existencia del contrato de compraventa; 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, el suscrito juzgador considera que la acción intentada por [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 el actor para justificar la existencia de la relación contractual con la demanda exhibió el contrato privado de compraventa celebrado entre [REDACTED] como vendedor e [REDACTED] [REDACTED] como comprador en fecha [REDACTED],

relativo al inmueble identificado como [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]; que el precio de la operación de compraventa fue por la cantidad de \$ [REDACTED] [REDACTED]), los cuales fueron pagados a plena satisfacción de la parte compradora al momento de celebrarse el contrato de mérito; documento que se encuentra en el secreto del Juzgado y a la vista del suscrito Juez al dictar esta sentencia 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 parte 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 [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 del demandado relacionados con la compraventa del inmueble 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 compraventa del inmueble 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 la compraventa y sus características se encuentran demostrados con la prueba **██████████** ofrecida a cargo del demandado **██████████** desahogada en la audiencia de conciliación, pruebas,

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

alegatos y sentencia de fecha [REDACTED]
[REDACTED]), en donde se le tuvo por confeso en cuanto a que
conoció a [REDACTED], que el [REDACTED]
celebró un contrato de compraventa con [REDACTED],
que participó como vendedor en la referida compraventa;
que el objeto de compraventa es el inmueble identificado
como [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], que el precio de la operación fue de \$ [REDACTED]
[REDACTED]), que el día [REDACTED]
[REDACTED] le pagaron la cantidad de \$ [REDACTED]
[REDACTED]), que acordaron que el
contrato de compraventa antes mencionado se formalizaría
ante un Notario Público de esta Ciudad, que se le requirió
extrajudicialmente para que extienda ante Notario Público la
escritura pública correspondiente, que no compareció ante
Notario Público alguno a formalizar la escritura, que no
extendió la escritura pública a la formalización del contrato
de compraventa privado; confesión ficta a la que se le
confiere valor probatorio pleno conforme a lo dispuesto en
los artículos 285 fracción I, 303, 305, 306, 396, 400, 407 y
418 del Código de Procedimientos Civiles debido a que no
fue desvirtuada por alguna prueba en contrario, y consistir
en hechos propios del demandado concatenados con la litis
planteada. //////////////////////////////////////

Lo que se corrobora con la prueba [REDACTED]
que ofreció el demandante a cargo de [REDACTED]

██████████ desahogada en la misma audiencia ya que fueron coincidentes en manifestar que conocen a las partes del juicio; que tienen conocimiento que ██████████ y ██████████ celebraron un contrato de compraventa de un terreno, que tienen conocimiento que la fecha de celebración del contrato fue ██████████ ██████████, que el objeto del contrato antes referido es el ██████████ ██████████ ██████████ ██████████, que tienen conocimiento que el precio de la compraventa es de ██████████ ██████████ ██████████); que saben y les consta que el precio de la compraventa fue pagado al momento en que se celebró el citado contrato de compraventa; aunado a que como razón de su dicho manifiestan que saben y les consta lo declarado porque estuvieron presentes en el acto ya que solicitaron sus servicios y elaboraron el contrato; por lo que a los anteriores testimonios se les confiere valor probatorio pleno conforme a lo dispuesto en los artículos 413 y 418 del Código de Procedimientos Civiles y, además, porque según se ha establecido en diversas tesis de jurisprudencia emitidas por los Tribunales de la Federación, los testigos son las personas idóneas para acreditar las circunstancias por las cuales la actora entró a poseer el inmueble cuya escritura demanda. //////////////////////////////////////
////////////////////////////////////

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 compraventa del inmueble que se identifica como [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]; habida cuenta que la parte 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 éste conforme a lo dispuesto en el artículo 24 del Código de Procedimientos Civiles al cumplimiento del contrato de compraventa celebrado entre las partes, en consecuencia, el otorgamiento y firma de escritura pública del contrato de compraventa a favor de la parte actora, 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 al demandado [REDACTED] el término de cinco días para que cumpla voluntariamente con la condena impuesta, apercibido que de no hacerlo así el suscrito juzgador otorgará dicho documento en su rebeldía, con fundamento en el artículo 503, fracción III del Código de Procedimientos Civiles. //

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

Así definitivamente juzgado lo resolvió y firmó electrónicamente el C. JUEZ PRIMERO CIVIL, LICENCIADO JORGE DUARTE MAGAÑA, ante el Secretario de Acuerdos LICENCIADO LUCRECIA GARCIA RUANO, 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. 463/2022
Sum. Civil
JDM/*maribel
ACTUARIO

EN EL NUMERO **14,490** DEL BOLETIN JUDICIAL DE FECHA **06 de marzo de 2023** SE HIZO LA PUBLICACION DE LEY.- CONSTE.-

EN **07 de marzo de 2023** A LAS DOCE HORAS SURTIO SUS EFECTOS LA NOTIFICACION ANTERIOR, PUBLICADA POR EL NUMERO **14,490** DEL BOLETIN JUDICIAL DE FECHA **06 de marzo de 2023** CONSTE.-