

**SAN FELIPE, \*AJA CALIFORNIA, A VEINTICINCO DE ENERO DEL DOS MIL VEINTITRÉS**

**V I S T O S**, para dictar **SENTENCIA DEFINITIVA** en los autos del **JUICIO SUMARIO CIVIL** promovido por [REDACTED] contra [REDACTED], según expediente número **284/2022**.

**RESULTANDO**

**1o.-** Por escrito presentado el primero de diciembre de dos mil veintidós, [REDACTED], presento demanda contra [REDACTED], solicitando la elevación a instrumento público del contrato de compraventa que celebraron respecto de una superficie de [REDACTED] metros cuadrados del predio mayor identificado como [REDACTED], de la [REDACTED], de la zona [REDACTED] de San Felipe, \*aja California, con superficie de 398,232.68 metros cuadrados.

**2o.-** Por auto de fecha seis de diciembre del año dos mil veintidós, se le dio curso a su demanda en la vía y forma propuesta y se ordenó llamar a juicio al demandado.

**3o.-** Emplazado, [REDACTED], omitió contestar la demanda, por lo que se le declaro en rebeldía, en la actuación de fecha diecinueve de enero de dos mil veintitrés.

**4o.-** Celebrada la audiencia de Conciliación, se procedió al desahogo de las pruebas ofrecidas, por lo que una vez culminada esta etapa se pasó al periodo de alegatos y, posteriormente, fueron citadas las partes **PARA OÍR SENTENCIA DEFINITIVA**, la cual es el momento de pronunciar.

**CONSIDERANDOS**

**I.-** El suscrito es competente para resolver la controversia que nos ocupa, porque se trata de un asunto del orden civil y, el inmueble materia de la controversia se localiza, en el Puerto de

San Felipe, Baja California, atento a lo dispuesto en los artículos 1, fracción VI, 53 fracción VI y 85, de la Ley Orgánica del Poder Judicial, así como el numeral 157, fracción III, del Código de Procedimientos Civiles.

II.- Es procedente la vía sumaria, porque se exige la elevación a instrumento público de un contrato de compraventa, lo que actualiza el supuesto previsto en el artículo 424, fracción IV, del Código de Procedimientos Civiles.

III.- De acuerdo a lo narrado en la demanda, la acción en estudio es la de otorgamiento y firma de escritura, prevista en los artículos 24 del Código de Procedimientos Civiles y, 1720 del Código Civil, los cuales respectivamente, establecen:

*“El perjudicado por falta de título legal tiene acción para exigir que el obligado le extienda el documento correspondiente.”*

*“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.”*

Aunado a lo anterior, el numeral 1684 del Código Civil, dispone:

*“La validez y el cumplimiento de los contratos no puede dejarse al arbitrio de uno de los contratantes.”*

De los preceptos invocados, se advierte que los elementos de la acción que nos ocupa son:

- 1.- La existencia del acuerdo de voluntades;
- 2.- El pago total del precio pactado en el mismo; y,

3.- Que el vendedor rehúse otorgar la escritura pública correspondiente.

IV.- Una vez estudiados los autos, se arriba a la conclusión de que resulta fundada la acción ejercida por la accionante, como se desprende de las consideraciones que a continuación se expresan.

Del documento base de la acción, se desprende que los contendientes del juicio celebraron, de manera privada, el catorce de junio del dos mil diecinueve, un contrato privado de compraventa, por medio del cual [REDACTED], le vendió a [REDACTED], una superficie de [REDACTED] metros cuadrados del predio mayor identificado como [REDACTED], de la [REDACTED], de la zona [REDACTED] de San Felipe, \*aja California, con superficie de 398,232.68 metros cuadrados.

Asimismo, se advierte que los contratantes identificaron la superficie de [REDACTED] metros cuadrados, como [REDACTED], de la sección [REDACTED], del [REDACTED] y le asignaron las medidas y colindancias siguientes:

Al Norte en 10 metros con [REDACTED]; al sur en 10 metros con [REDACTED]; al este en 18.00 metros con [REDACTED]; y, al oeste en 18.00 metros con [REDACTED].

La documental mencionada prueba plenamente su contenido, acorde a lo previsto en los numerales 330 y 408, del Código de Procedimientos Civiles, porque se trata de un instrumento privado atribuible al pasivo procesal, sin que lo objetara.

Es de puntualizarse que, de acuerdo a la declaración segunda y cláusula séptima, del acto jurídico base de la acción, las partes señalaron que el predio mayor es rustico y que la porción vendida es irregular ante las autoridades competentes, por lo que se determina que la identificación de los predios materia de este juicio, respecto al número de lote, medidas, colindancias, sección y

nombre del Desarrollo habitacional al que aluden, sólo surte efectos entre los contratantes, acorde al numeral 2196 del Código Civil, por lo que carecen de eficacia legal ante las autoridades administrativas competentes, pues no se oferto prueba para demostrar que la superficie de 398,232.68 metros cuadrados del [REDACTED], de la [REDACTED], de la zona [REDACTED] de San Felipe, \*aja California, ha sido legalmente fraccionada, lotificada y catastrada, conforme a las leyes de la materia. Tampoco se acredito la legalidad de la nomenclatura y nombres que asignan a las vialidades, por lo que también en este aspecto, esas especificaciones sólo surten efectos entre los contratantes, por lo que no obligan a las autoridades administrativas competentes, conforme lo indica el aludido precepto 2196 del ordenamiento sustantivo civil.

También se acredita la existencia del contrato con la testimonial de [REDACTED] y [REDACTED] [REDACTED], en la audiencia de fecha diecinueve de enero de dos mil veintitrés, donde sostuvieron, respectivamente, al contestar las interrogantes de la primera a la séptima, que conocen a [REDACTED] [REDACTED], desde hace dos o tres y desde hace como cinco años, respectivamente; que [REDACTED] celebro una compraventa con [REDACTED], en relación al lote doscientos dieciocho; por la cantidad de cien mil pesos, que lo suscribieron en la oficina de [REDACTED] que tiene en la colonia [REDACTED] de la ciudad de Mexicali. Por tanto, corroboraron la parte substancial de los hechos invocados por la actora en la demanda y el contenido del contrato base de la acción, pues sus manifestaciones fueron uniformes y coincidentes, razón por la cual tienen validez plena, conforme al numeral 413, del Código de Procedimientos Civiles y, en ese tenor, demuestran la veracidad del contrato de compraventa de fecha catorce de junio del dos mil diecinueve.

Por consiguiente, los elementos de convicción reseñados (documental y la testimonial), son aptos, eficaces y suficientes, para

demostrar, de manera coligada, la existencia del contrato de compraventa cuya elevación a escritura pública se reclama.

El pago total del precio pactado en el mismo, se acreditó con la documental denominada constancia de pago, firmada por el pasivo procesal, donde se anota que [REDACTED], liquidó el terreno identificado como [REDACTED]-218 con superficie de [REDACTED] metros cuadrados.

La instrumental que antecede, prueba fehacientemente su contenido, porque fue atribuida al demandado, quien no la objeto, atento a los artículos 330 y 408, del Código de Procedimientos Civiles, por lo que demuestra que la accionante realizó el pago del precio por la compra del inmueble cuya escrituración pública demandan.

En el mismo sentido prueba, la testimonial a cargo de [REDACTED] y [REDACTED], pues de la respuesta a la séptima pregunta se advierte que el pago se documenta en una carta de finiquito, lo que corrobora la autenticidad del instrumento que antecede.

Por otra parte, de la cláusula séptima del contrato base de la acción, se desprende la obligación asumida por el pasivo procesal de realizar las gestiones necesarias para regularizar los terrenos ante las autoridades competentes, mediante la escrituración o titulación de los mismos.

De esta forma, se demostraron los hechos que los accionantes narraron en su demanda, es decir, la existencia del contrato de compraventa exhibido como fundatorio de la acción, la identificación, superficie, medidas y colindancias del inmueble objeto de la operación, así como el pago del precio y la obligación de la pasiva procesal de otorgar forma pública al aludido contrato.

Aunado a lo anterior, debe subrayarse que la negativa de la demandada a otorgar la escritura que se le reclama, es un hecho

negativo y, por tanto, la carga de la prueba le corresponde, de conformidad con los artículos 277 y 278 de la ley procesal civil.

Sustenta lo anterior, la tesis Aislada VI.2o.C.649 C, emitida por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXIX, Novena Época, correspondiente al mes de enero de 2009, página: 2673, que enseguida se reproduce:

**“CONTRATO DE COMPRAVENTA EN ESCRITURA PÚBLICA. LA CONTUMACIA DEL DEMANDADO PARA ELEVARLO A ESA CATEGORÍA NO ES UN ELEMENTO DE LA ACCIÓN EN LA QUE SE DEMANDA SU OTORGAMIENTO, CUYA DEMOSTRACIÓN ESTÉ A CARGO DEL ACTOR (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUE\*LA).** De los artículos 2121 a 2123, 2153, 2181 y 2182 del Código Civil para el Estado de Puebla se colige que los elementos de la acción de otorgamiento de contrato de compraventa en escritura pública son tres: la existencia del acuerdo de voluntades; el pago total del precio pactado en el mismo; y que el vendedor rehúse otorgar la escritura pública correspondiente. **Los dos primeros elementos constituyen actos positivos, mientras que el tercero encierra uno negativo; por ende, el actor sólo está obligado a demostrar aquéllos y no éste**, ya que en términos generales el que niega no está obligado a probar, acorde con las reglas de prueba contempladas en el artículo 232 del Código de Procedimientos Civiles para esta entidad federativa. Máxime que el solo ejercicio de la acción evidencia la satisfacción del último de sus elementos.”

De ahí, que deba declararse fundada la acción ejercida, por lo que habrá de condenarse a [REDACTED] a otorgar y firmar la escritura pública respectiva, a favor de [REDACTED], en los términos de los artículos 2191 y 2193 del Código Civil del Estado, con respecto al contrato de compraventa de fecha catorce de junio del dos mil diecinueve, donde deberán prevalecer los acuerdos y obligaciones que asumieron las partes, respecto a la regularización, ante las autoridades competentes, de la superficie de [REDACTED] metros cuadrados enclavada en el predio mayor identificado como [REDACTED], de la [REDACTED], de la zona [REDACTED] de San Felipe, \*aja California, con superficie de 398,232.68 metros cuadrados, al que de manera privada los contratantes identificaron como [REDACTED], de la sección [REDACTED], del [REDACTED] y le asignaron las medidas y colindancias siguientes:

Al Norte en 10 metros con [REDACTED]; al sur en 10 metros con

██████████; al este en 18.00 metros con ██████████; y, al oeste en 18.00 metros con ██████████.

Asimismo, deberá concederse a la parte demandada ██████████ ██████████, un término de **CINCO DÍAS**, para que cumpla voluntariamente, con el apercibimiento de que, de no hacerlo, el suscrito juzgador, la otorgará en su rebeldía de conformidad con los artículos 492 y 503, fracción III, del Código Procesal Civil del Estado.

Por último, habrá de condenarse a la pasiva procesal, al pago de los gastos y costas generados por la tramitación del juicio, pues la sentencia le será adversa, lo que configura la hipótesis establecida en la fracción I, del numeral 141, del Código de Procedimientos Civiles, toda vez que la acción en referencia es de condena, pues tiene por objeto, obligar a la enjuiciada a otorgar y firmar la escritura pública que se le demanda.

**V.- De la transparencia.-** de conformidad con lo dispuesto en el artículo 15 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública para el Estado de Baja California, el Poder Judicial está obligado a transparentar y permitir el acceso de su información y proteger los datos personales que obren en su poder.

En consecuencia, una vez que la presente resolución haya causado estado, deberá hacerse pública, por lo que deberá informarse a los litigantes, que tienen derecho a otorgar su consentimiento, por escrito, para que la resolución se difunda con sus datos personales, por lo que se les otorga un plazo de tres días para hacerlo, contados a partir de la notificación y, se les avisa que, en caso de omitirlo, se tendrá por negada dicha autorización.

En merito, de lo expuesto y fundado, se :

## RESUELVE

**PRIMERO.-** En la vía Sumaria Civil intentada en el presente juicio, la parte actora acreditó los hechos constitutivos de la acción ejercida y, el pasivo procesal, no contesto la demanda, ni opuso excepciones o defensas.

**SEGUNDO.-** En consecuencia, se CONDENA a [REDACTED] a otorgar y firmar la escritura pública respectiva a favor de [REDACTED] [REDACTED], en los términos de los artículos 2191 y 2193 del Código Civil del Estado, el contrato privado de compraventa de fecha de fecha catorce de junio del dos mil diecinueve, donde deberán prevalecer los acuerdos y obligaciones que asumieron las partes, respecto a la regularización, ante las autoridades competentes, de la superficie de [REDACTED] metros cuadrados enclavada en el predio mayor identificado como [REDACTED], de la [REDACTED], de la zona [REDACTED] de San Felipe, \*aja California, con superficie de 398,232.68 metros cuadrados, al que de manera privada los contratantes identificaron como [REDACTED], de la sección [REDACTED], del [REDACTED] y le asignaron las medidas y colindancias siguientes: al Norte en 10 metros con [REDACTED]; al sur en 10 metros con [REDACTED]; al este en 18.00 metros con [REDACTED]; y, al oeste en 18.00 metros con [REDACTED].

**TERCERO.-** Se concede a la parte demandada [REDACTED], un término de **CINCO DÍAS** computados a partir del día siguiente en que surta efectos la notificación del auto que declare ejecutoriada ésta Sentencia, para que cumpla voluntariamente con la misma, apercibido de que de no hacerlo, el suscrito juzgador la otorgará en su rebeldía.

**CUARTO.-** Se condena a la parte demandada al pago de gastos y costas que se hayan originado con la tramitación de este juicio y que se justifiquen en ejecución de sentencia.

**QUINTO.-** Comuníquese a los litigantes que la presente resolución deberá hacerse pública y, que tienen derecho a

otorgar su consentimiento, por escrito, para que la resolución se difunda con sus datos personales, por lo que se les otorga un plazo de tres días para hacerlo, contados a partir de la notificación y, se les avisa que en caso de omitirlo, se tendrá por negada dicha autorización.

### **NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.-**

Así lo resolvió y firma electrónicamente EL JUEZ MIXTO DE PRIMERA INSTANCIA DE SAN FELIPE, **FELIX FRANCISCO OCHOA FUENTES** asistido de su Secretario de Acuerdos **JUAN CARLOS SANDOVAL URZUA** 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 por el uso del expediente Electrónico y la firma Electrónica Certificada del Poder Judicial del Estado de Baja California.- **DOY FE.**

SENTENCIA DEFINITIVA  
EXPEDIENTE NÚMERO 284/2022

EN EL NUMERO \_\_\_\_\_ DE FECHA \_\_\_\_\_ DEL \*OLETÍN JUDICIAL DEL ESTADO SE HIZO LA PU\*LICACIÓN DE LEY DEL AUTO QUE ANTECEDE.- CONSTE.

EN \_\_\_\_\_ A LAS DOCE HORAS SURTIÓ SUS EFECTOS LA NOTIFICACIÓN A QUE SE REFIERE LA RAZÓN ANTERIOR. CONSTE.