

JUZGADO SEGUNDO DE PRIMERA INSTANCIA CIVIL.

Mexicali, Baja California, a veinticinco de agosto de dos mil veintidós.

VISTOS para dictar Sentencia Definitiva los autos del juicio **SUMARIO CIVIL. Otorgamiento y Firma de Escritura**, promovido por

[REDACTED] en contra de [REDACTED]

[REDACTED], y tercero llamado a juicio [REDACTED]

[REDACTED], expediente número [REDACTED], y;

ANTECEDENTES:

Que por escrito recibido el veintiséis de febrero de dos mil diecinueve, compareció [REDACTED], por su propio derecho, demandando en la Vía Sumaria Civil a [REDACTED]

[REDACTED]),
por las siguientes prestaciones:

a).- Para que por resolución judicial se condene a la demandada [REDACTED], para que otorgue y firme en Escritura ante Notario Público el contrato de promesa de compraventa celebrado entre el suscrito y la hoy demandada, respeto al inmueble que se identifica como **Lote Número [REDACTED] de la Manzana [REDACTED]** de esta ciudad, con una superficie de [REDACTED] metros cuadrados, y en caso de que no cumpla con la sentencia que se dicte, la escritura sea firmada por su señoría en nombre y representación del hoy demandado por haberse constituido en rebeldía, por lo que en su momento procesal oportuno se remitirán los autos a la notaria que señale de mi parte.

c) (sic).- Para que por resolución judicial se condene a [REDACTED] por el pago de gastos y costas que originen este juicio

Su demanda de referencia la hizo consistir en los puntos de hechos de su escrito inicial. Ofreció pruebas, citó los preceptos que estimó aplicables y exhibió los documentos fundatorios de su acción y las copias para el traslado.

Se dio curso a la demanda en la vía y forma propuesta, ordenándose emplazar a la demandada, emplazamiento verificado mediante diligencia actuarial de ocho de marzo de dos mil diecinueve.

Mediante escrito presentado por el Licenciado [REDACTED], en su carácter de Apoderado General del [REDACTED]), compareció a dar contestación a la demanda entablada en contra de su representado, así como oponiendo sus defensas y excepciones.

De dicha contestación se desprende el llamamiento a juicio a [REDACTED], en virtud de que el bien inmueble

materia del juicio, no es propiedad del [REDACTED] y que solo se contrató servicios de regularización con el señor [REDACTED], decretándose el *Litisconsorcio pasivo necesario*, ordenándose el emplazamiento a dicha moral.

La parte actora solicita la búsqueda y localización del domicilio de [REDACTED], como presunto comprador del inmueble materia del juicio, búsqueda que resulto fructífera, localizando a la persona antes mencionada, quien fue emplazada en los términos de Ley, el cuatro de marzo de dos mil veintiuno.

Con escrito presentado el doce de marzo de dos mil veintiuno, compareció [REDACTED], dando contestación a la demanda en los términos contenidos en su escrito, oponiendo las defensas y excepciones que a su derecho mejor convinieron, así como ofreciendo las pruebas que a su derecho corresponden.

En virtud de haberse agotado la búsqueda correspondiente en cuanto a la localización de la demandada [REDACTED], por auto de cuatro de agosto de dos mil veintiuno, se ordenó su emplazamiento mediante la publicación de los Edictos correspondientes, los cuales fueron publicados y obran agregados a fojas 354 a 364 de los presentes autos.

A petición de la actora, mediante auto de veintiséis de mayo de dos mil veintidós, se declaró la rebeldía en que incurrió la demandada [REDACTED], para dar contestación a la demanda, teniéndosele por presuntivamente confesa de los hechos que como propios se le atribuyeron en la demanda y se ordenó que las subsecuentes notificaciones se le harán por medio del Boletín Judicial, salvo el caso que otra cosa se disponga.

Una vez desahogadas las pruebas que fueron ofrecidas por las partes contendientes en el presente juicio, se pasó a la etapa de alegatos, alegando únicamente la parte actora y el llamado a juicio [REDACTED] por conducto de su abogado patrono, no así los demandados, en virtud de su incomparecencia a la Audiencia verificada el dieciséis de agosto de dos mil veintidós, en la que se citó a las partes para oír Sentencia Definitiva, la que ha llegado el momento de pronunciar, y;

CONSIDERACIONES:

I.- Que atento a lo dispuesto por los artículos 81 y 277 del

Código de Procedimientos Civiles:

"Las sentencias deben de ser claras, precisas y congruentes con las demandas y contestaciones y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, condenando o absolviendo al demandado y decidiendo todos los puntos litigiosos que hayan sido objeto del debate." Y:

"El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones".

II.- Hecho el estudio de las constancias procesales se llega a la conclusión de que es fundada la acción de otorgamiento de escritura pública demandada por la actora de acuerdo a las siguientes consideraciones:

Al comparecer la parte actora [REDACTED], sustento sus prestaciones en los siete puntos de hechos que narra en su escrito inicial de demanda, consultable a folios 2 y [REDACTED] de autos.

El [REDACTED] [REDACTED], por conducto de su Apoderado General, Licenciado [REDACTED] [REDACTED], contestó los hechos en los siguientes términos:

1.- El correlativo que se contesta, ni se afirma ni se niega por no ser un hecho propio de mi representado. Pero es necesario hacer del conocimiento a su señoría que [REDACTED] representada por la Sra. [REDACTED] [REDACTED], como presidente del consejo directivo de dicha asociación, es la propietaria de la tierra; por consiguiente, también del predio materia de este juicio y que sus oficinas se encuentran ubicadas en [REDACTED] de esta ciudad.

Petición de Regularización del Procedimiento

No pasa inadvertido que al dar contestación al hecho uno de esta demanda, hace del conocimiento que el bien raíz no es propiedad del organismo que represento, solo se contrató servicios de regularización con el Sr. [REDACTED] [REDACTED], respecto del predio materia del presente juicio, por lo que el predio le fue vendido por [REDACTED] [REDACTED], y quien la representa es la Sra. [REDACTED] [REDACTED], en calidad de presidente del consejo directivo de dicha asociación, y toda vez que lo vendió al C. [REDACTED] [REDACTED], operación contractual totalmente liquidada según finiquito que le fue entregado, por lo que ante tales manifestaciones se solicita a su Señoría de la manera más atenta, que el procedimiento sea regularizado y la parte actora amplíe su demanda y llame a juicio como parte demandada a [REDACTED] [REDACTED], en su domicilio ubicado en [REDACTED] de esta ciudad, solicitándole a la parte actora exhiba juego de copias para traslado de la misma.

...
2.- El correlativo que se contesta, ni se afirma ni se niega por no ser un hecho propio de mi representado.

3.- El correlativo que se contesta, ni se afirma ni se niega por no ser un hecho propio de mi representado.

4.- El correlativo que se contesta, ni se afirma ni se niega por no ser un hecho propio de mi representado.

5.- El correlativo que se contesta, ni se afirma ni se niega por no ser un hecho propio de mi representado.

6.- El correlativo que se contesta, ni se afirma ni se niega por no ser un hecho propio de mi representado. Pero es necesario hacer la siguiente aclaración:

Que en fecha 15 de diciembre de 2009, por una parte el [REDACTED] [REDACTED] y por otra parte [REDACTED] [REDACTED], con carácter de Presidente del Consejo directivo de dicha asociación y en representación de [REDACTED] [REDACTED], celebraron Convenio de Regularización del desarrollo habitacional irregular denominado [REDACTED] [REDACTED] de esta ciudad, por lo que en fecha 06 de julio de 2018, el c. [REDACTED] [REDACTED] y el [REDACTED] [REDACTED], celebraron contrato de prestación de servicios respecto del predio identificado como lote [REDACTED] de la manzana [REDACTED] de la [REDACTED] [REDACTED] de esta ciudad, y siendo liquidados en su totalidad en fecha 06 de Julio de 2018, según consta en recibo de pago No. [REDACTED] a nombre de [REDACTED] [REDACTED], expedido por el [REDACTED] [REDACTED], esto toda vez que el C. [REDACTED] [REDACTED], presento a este Instituto finiquito

de pago total respecto del lote de terreno antes mencionado, documento expedido por la C. [REDACTED] (propietaria de la tierra) y al haber cumplido con los requisitos del programa de regularización, fue celebrado contrato de prestación de servicios para la regularización del predio en comento.

El tercero llamado a juicio [REDACTED], mediante escrito presentado el doce de marzo de dos mil veintiuno, compareció dando contestación a la demanda en los términos contenidos en su escrito, oponiendo las defensas y excepciones que a su derecho estimó pertinentes, ofreciendo pruebas de su parte, negando las prestaciones que se le reclaman y dando contestación a los hechos de la forma siguiente:

1.- El correlativo que se contesta, por contener hechos que no son propios, se niega para todos los efectos legales a que haya lugar, negando que el actor tenga derecho a pretender despojarme de mi propiedad, amén de que, el que suscribe desconozco razón o motivo por el cual argumenta una supuesta celebración de contrato sobre el terreno de mi propiedad, el cual he poseído de forma constante desde principios de los noventas y del cual se me otorgó el finiquito correspondiente en fecha 30 de mayo de 2003, y del cual celebre contrato de regularización de título de propiedad en fecha 06 de julio del año 2018 con el ente denominado el [REDACTED], tal y como lo ha narrado dicho ente gubernamental, circunstancia que genera la certidumbre de ser un documento de fecha cierta ya que se encuentra firmado entre el instituto descentralizado del [REDACTED] y el que suscribe, y no así los documentos presentados por el accionante en una demanda sin sustento legal alguno, afirmando que resulta meramente leguleyo el argumento versado por el accionante en relación a un supuesto acto que carece de las formalidades esenciales y necesarias para solicitar un otorgamiento de escrituras, destacando que el que suscribe mantengo la posesión material y jurídica de dicho bien del cual se me pretende desposeer de forma ilegítima, amén, de que demanda a un organismo descentralizado al cual no se le atribuye hecho alguno, ya que el hoy accionante afirma haber realizado actos con una asociación civil y no así con un ente de gobierno, por tanto debe de resultar de forma específica la excepción planteada por dicho instituto a la que nominó como Falta de Legitimación Pasiva, misma que deberá de ser suficiente para efectos de condenar a la accionante al pago de los gastos y costas en el presente juicio.

2.- El correlativo que se contesta, por contener hechos que no son propios, se niega para todos los efectos legales a que haya lugar, manifestando que se solicita se tenga por reproducido el argumento planteado en el hecho número 1 para efectos de evitar repeticiones ociosas.

3.- El correlativo que se contesta, por contener hechos que no son propios, se niega para todos los efectos legales a que haya lugar, manifestando que se solicita se tenga por reproducido el argumento planteado en el hecho número 1 para efectos de evitar repeticiones ociosas.

4.- El correlativo que se contesta, por contener hechos que no son propios, se niega para todos los efectos legales a que haya lugar, manifestando que se solicita se tenga por reproducido el argumento planteado en el hecho número 1 para efectos de evitar repeticiones ociosas.

5.- El correlativo que se contesta, por contener hechos que no son propios, se niega para todos los efectos legales a que haya lugar, independientemente de que se reproduce lo versado en el hecho número 1, cabe destacar que resulta muy incongruente que dicha persona pretenda reclamar un supuesto otorgamiento de escritura a través de un Notario Público,...

6.- El correlativo que se contesta, por contener hechos que no son propios, se niega para todos los efectos legales a que haya lugar, manifestando que se solicita se tenga por reproducido el argumento planteado en el hecho número 1 para efectos de evitar repeticiones ociosas.

7.- El correlativo que se contesta, por contener hechos que no son propios, se niega para todos los efectos legales a que haya lugar, manifestando que se solicita se tenga por reproducido el argumento planteado en el hecho número 1 para efectos de evitar repeticiones ociosas.

El llamado a juicio [REDACTED], no compareció dentro

del término concedido para dar contestación a la demanda entablada en su contra, por ende, se le declaró la correspondiente rebeldía y por presuntivamente confeso de los hechos que como propios se le atribuyeron en la demanda.

III.- Analizadas las constancias de autos tenemos que los elementos de la acción de otorgamiento de escritura pública derivada de un contrato de compraventa son los siguientes:

- a) la existencia del contrato de compraventa,
- b) El pago total del precio pactado en el contrato, y,
- c) Que el vendedor se rehúse a otorgar la escritura pública correspondiente.

Para acreditar el primer elemento de la acción y por tanto la legitimación activa y pasiva en el presente juicio, el actor exhibió una credencial expedida por la parte demandada de fecha veintisiete de julio de mil novecientos noventa y cuatro, un convenio de pagos consultable a folio 11 celebrado entre [REDACTED], representado por [REDACTED] y [REDACTED], de fecha diecinueve de mayo de dos mil tres, respecto del inmueble descrito como lote [REDACTED] de la manzana [REDACTED] del [REDACTED], por la cantidad de \$ [REDACTED] pesos MN ([REDACTED] Pesos 00/100) Moneda Nacional) más \$ [REDACTED] pesos MN ([REDACTED] Pesos 00/100 Moneda Nacional) por financiamiento por cuatro meses, cantidad pagadera a diez pagos mensuales de \$ [REDACTED] pesos MN ([REDACTED] Pesos [REDACTED] Moneda Nacional), y una constancia de finiquito en fecha veintiséis de diciembre de dos mil tres.

Documentales privadas que de conformidad con lo establecido en el artículo 330 del Código de Procedimientos Civiles, hacen prueba plena en virtud de no haber sido objetadas por parte alguna interesada y con los cuales se acredita la relación contractual de compraventa que celebraron las partes respecto del inmueble objeto del juicio.

Ofreció la prueba confesional a cargo de la parte demandada [REDACTED], quien por una parte no compareció a contestar la demanda por lo que fue declarada por confesa de los hechos propios que le fueron atribuidos en la demanda de referencia, aunado a lo cual fue declarada confesa de las posiciones previamente calificadas de legales en la diligencia de dieciséis de agosto de dos mil veintidós en la que confesó la celebración del contrato y el pago del precio.

Prueba confesional y de posiciones que de conformidad con lo establecido en los artículos 266, 398, 400 y 402 del Código de

Procedimientos Civiles hace prueba plena, y con ello se tiene por acreditado el contrato de compraventa citado.

IV.- El segundo elemento consistente en al pago del precio pactado en el contrato, se encuentra acreditado con las documentales y prueba confesional previamente valorada.

V.- En mérito de lo anterior, se evidencia que el inmueble descrito por la parte actora fue motivo de contratación de compraventa celebrada entre [REDACTED] en su carácter de promitente comprador de veintisiete de julio de mil novecientos noventa y cuatro con [REDACTED] en su carácter de vendedor.

Así las cosas, se toma convencimiento de que no obstante que la parte compradora ha pagado el precio pactado por la compraventa del inmueble materia del presente asunto, a la fecha la parte vendedora no le ha otorgado la escritura pactada por las partes para formalizar la operación traslativa de dominio en mientes, lo que así habrá de ser declarado en la parte resolutive del presente fallo.

VI.- Concomitantemente se deberá condenar a la demandada [REDACTED], a otorgar a [REDACTED], en escritura pública, el contrato privado de compraventa que tienen pactado, como vendedor y comprador respectivamente, con fecha veintisiete de julio de mil novecientos noventa y cuatro, respecto del inmueble que se identifica como lote [REDACTED] de la manzana [REDACTED] del [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], de esta ciudad, en la cantidad de \$ [REDACTED] pesos ([REDACTED] Pesos 00/100 Moneda Nacional), los cuales fueron debidamente liquidados a la parte demandada.

Debiéndose conceder a la parte demandada el término de **cinco días** para que cumpla voluntariamente con la condena impuesta, contados a partir del día siguiente a que esta cause ejecutoria, apercibiéndosele que en caso de no hacerlo este juzgado lo hará en su rebeldía.

VII.- Por lo que hace a la cancelación de la partida y el registro a su nombre en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, la parte actora fue omisa en acreditar que el inmueble objeto del juicio reúna las características contenidas en el artículo 2191 del Código Civil, a efecto de que resultara procedente su inscripción ante tal registro, aunado a lo cual, el Notario Público que otorgue la escritura le corresponderá realizar el registro ante tal dependencia, por ser una consecuencia natural de ello.

VIII.- Sin que obste a lo anterior las aseveraciones realizadas por el demandado [REDACTED], en el sentido que celebró con el codemandado [REDACTED], convenio de regularización del [REDACTED] y que en base a dicho convenio celebró contrato de compraventa con el diverso tercero llamado a juicio [REDACTED] respecto del mismo inmueble que hoy es objeto de este juicio quien liquidó el mismo el seis de julio del dos mil dieciocho, ello al presentar recibo de finiquito de pago total expedida por la diversa demandada [REDACTED].

Dado que para efecto de su acreditación ofreció copia simple fotostática de carta expedida por el diverso codemandado [REDACTED] de treinta de mayo del dos mil tres y recibo expedido por ella por concepto de implantación de capo, documentales que al referirse a copias simples fotostáticas no es factible otorgarles valor probatorio alguno de conformidad con el artículo 414 del Código de Procedimientos Civiles, y con ello no se acredita los extremos de sus aseveraciones.

Por otra parte exhibió copia de los contratos de prestación de servicios de quince de abril del dos mil nueve celebrado con la codemandada [REDACTED], en la que reconocieron ambas partes en la declaración III la celebración de los convenios de regularización y los convenios modificatorios señalados en la declaración II.3 que celebró La Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra con [REDACTED], en la cual dentro de su cláusula primera se autorizó a la demandada para que lleve a cabo la regularización técnica y jurídica de la tenencia de la tierra del desarrollo habitacional irregular [REDACTED], facultándosele para que lleve a cabo la formalización de los contratos traslativos de dominio de los predios en favor de aquellas personas que acrediten con la constancia de liberación correspondiente, es decir con el finiquito de pago total, los que se administran con la documental pública consistente en el Certificado de Inscripción que expidiera el Registro Público de la Propiedad y de Comercio (folio 8 a 10 del inmueble objeto del presente juicio en el que se encuentra inscrito el convenio de regularización ya anotado de fecha veintiocho de noviembre de dos mil dos Disposición Especial en los términos anotados, y sus modificaciones de tres de mayo de dos mil cinco, quince de febrero del dos mil siete y cuatro de enero del dos mil diez.

De ahí que no cabe duda tanto de la legitimación como de la obligación de la hoy demandada para otorgar el contrato de compraventa exhibido por el actor en escritura pública en los términos del convenio que celebró con [REDACTED].

IX.- Tampoco desvirtúa lo resuelto las alegaciones vertidas por el tercero llamado a juicio [REDACTED], toda vez que fue omiso en acreditarlas, habiendo exhibido únicamente el recibo original consultable a folios 291, de seis de julio de dos mil dieciocho, por concepto de Plantación en campo expedido por el [REDACTED].

Documento que resulta insuficiente para acreditar sus manifestaciones, toda vez que los diversos documento exhibidos por el instituto citado, consultables a folios 62 y 63 resultan ser copias simples las cuales de conformidad con lo establecido por el artículo 414 del Código de Procedimientos Civiles carecen de valor probatorio alguno.

Por otra parte es consultable a folios 394, 396, 397 vuelta y 398 el desahogo de las pruebas confesionales que ofrecieran tanto el demandado [REDACTED] como como el Tercero llamado a juicio [REDACTED] a cargo del actor, quien negó las posiciones formulas y por otra parte no existe reconocimiento alguno que le perjudique, habiéndose desistido el tercero llamado a juicio de la prueba de declaración de parte a cargo del actor, de ahí que no sea factible otorgarles valor probatorio alguno.

Por ende quedó improbadado que el tercero llamado a juicio [REDACTED] haya celebrado contrato de compraventa alguno respecto del inmueble que hoy es materia del presente juicio.

X.- COSTAS.- Por no encontrarse las partes en alguno de los supuestos previstos por el artículo 141 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, no se hace especial condenación en costas.

Por lo antes expuesto y fundado y con apoyo además en los artículos 1, 2, 47, 79, 81, 144, 145, 256, 277, 424 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles en vigor, es de resolverse y, se;

RESUELVE:

PRIMERO.- La parte actora [REDACTED], demostró los hechos constitutivos de la acción de otorgamiento de escritura, el demandado [REDACTED], no acreditó sus excepciones, la parte demandada [REDACTED], no contestó la demanda y el tercero llamado a juicio [REDACTED], no justificó sus excepciones.

SEGUNDO.- Se condena a [REDACTED], a otorgar en favor de [REDACTED], en escritura pública el contrato privado de compraventa que tienen pactado, como vendedor [REDACTED] y comprador [REDACTED], de fecha veintisiete de julio de mil novecientos noventa y cuatro en relación al inmueble que se identifica como:

Lote [REDACTED] de la Manzana [REDACTED], con superficie de [REDACTED] Metros Cuadrados, en la cantidad de \$ [REDACTED] Pesos MN ([REDACTED] pesos 00/100 Moneda Nacional, los cuales fueron debidamente liquidados a la demandada [REDACTED].

TERCERO.- Se concede a la parte demandada el término de **cinco días** para que cumpla voluntariamente con el contenido de esta sentencia, computados a partir del día siguiente al en que la misma cause ejecutoria.

CUARTO.- No se hace especial condenación en costas.

QUINTO.- En virtud de surtirse el supuesto contenido en los artículos 625 y 630 del Código de Procedimientos Civiles publíquese los puntos resolutivos de la presente sentencia en un periódico de los de mayor circulación en la Ciudad.

SEXTO: NOTIFIQUESE PERSONALMENTE y a la demandada [REDACTED], se le notifica por medio del Boletín Judicial del Estado, de conformidad con lo establecido en los artículos 112 y 623 del Código de Procedimientos Civiles en virtud de habersele declarado la correspondiente rebeldía.

Así lo resolvió definitivamente y firma electrónicamente la C. Juez Segundo de lo Civil, **Licenciada ANABEL SANCHEZ GUERRERO**, ante su Secretaria de Acuerdos, **Licenciada ELIZABETH CAMPA MORALES**, que autoriza y da fe, con fundamento en los artículos 1 fracción I, III, 2, 3 fracción I, II, XIX, XX, XXV, XXX, [REDACTED] fracción I, II, 11, [REDACTED], 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. CIV. [REDACTED] VS. [REDACTED], [REDACTED].

SENTENCIA DEFINITIVA

-ACTUARIO OFICIO

ASG/ECM/Cande.

En el número **14,363** del Boletín Judicial de fecha **29 de Agosto de 2022** se hizo la publicación de Ley. CONSTE.-

En fecha **30 de Agosto de 2022** a las doce horas surtió sus efectos la notificación anterior, publicada por número **14,363** del Boletín Judicial de fecha **29 de Agosto de 2022**. CONSTE.-

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.

