

JUZGADO CIVIL DE PRIMERA INSTANCIA

TECATE, BAJA CALIFORNIA

TECATE, BAJA CALIFORNIA, A VEINTIOCHO DE FEBRERO DE DOS MIL VEINTICINCO.

VISTOS, para dictar **SENTENCIA DEFINITIVA** en los autos del expediente número [REDACTED], relativo al juicio **SUMARIO CIVIL** promovido por [REDACTED], en contra de [REDACTED] y;

RESULTANDOS:

1.- Que por escrito presentado el día cinco de agosto de dos mil diecinueve y ampliación de demanda de fecha once de febrero de dos mil veinte, compareció ante este Juzgado [REDACTED] demandando en la vía **SUMARIA CIVIL** a [REDACTED], por las siguientes prestaciones:

"...A) LA RESCISIÓN DEL CONTRATO PRIVADO DE COMPRA VENTA CON RESERVA DE DOMINIO CELEBRADO EN FECHA 30 DE MARZO DEL 2011 EN LA CIUDAD DE TECATE, BAJA CALIFORNIA RESPECTO DEL BIEN INMUEBLE IDENTIFICADO COMO: [REDACTED]

B) EL PAGO DE RENTA POR USO DE LOS MESES DE FEBRERO, MARZO Y ABRIL, MAYO, JUNIO Y DE JULIO DEL AÑO 2019, MÁS LAS QUE SE SIGAN ACUMULANDO HASTA LA RESCISIÓN DEL CONTRATO PRIVADO DE COMPRA VENTA PRIVADO CON RESERVA DE DOMINIO ASÍ COMO LA ENTREGA DEL BIEN INMUEBLE, OBJETO DE LA PRESENTE DEMANDA.

C) EL PAGO DE GASTOS Y COSTAS QUE SE ORIGINEN POR EL PRESENTE JUICIO...."

Fundó su demanda en la relación de hechos y preceptos legales que estimó aplicables y terminó haciendo las peticiones de rigor.

2.- Se admitieron la demanda y las pruebas en la vía y forma propuestas, y se decretó el emplazamiento a juicio de la parte demandada para que en el término de ley produjera su contestación, de tal forma que lo anterior no se pudo cumplimentar de conformidad, por lo que en fecha dieciocho de noviembre de dos mil veinte (foja 42) se ordenó la expedición de los oficios de localización a efecto de dar con el domicilio de la parte demandada, así las cosas y una vez que fueron contestados los mismos arrojando los domicilios ahí indicados sin que estos pudieran ser desahogados de conformidad, es que, en consecuencia, se ordenó emplazar a la pasiva procesal mediante edictos para que dentro del término de quince días contestara la demanda entablada en su contra, lo anterior en virtud del auto dictado en fecha veintinueve de mayo de dos mil veintitrés (fojas 126-127), por lo que se tuvieron por exhibidos los edictos publicados en el Boletín Judicial del Estado y en el periódico local "El Mexicano", mismos que corren glosados a fojas 162-168 y 169-171 respectivamente. De tal forma que mediante acuerdo de fecha cuatro de junio de dos mil veinticuatro (fojas 175-176), se le decretó la correspondiente rebeldía a la parte demandada que se hizo valer con sus consecuencias legales, y en fecha doce de diciembre de dos mil veinticuatro, tuvo verificativo la audiencia de ley, en donde una vez desahogados los medios de prueba ofertados se pasó a la etapa de alegatos alegando únicamente la parte actora por conducto de su abogado procurador lo que a su derecho convino, no así la demandada en virtud de su incomparecencia, asimismo y por así corresponder al estado procesal de los autos, se citó a las partes para oír sentencia definitiva, misma que hoy se dicta bajo los siguientes:

CONSIDERANDOS:

I.- Los artículos **81** y **277** del Código de Procedimientos Civiles del Estado, en lo conducente ordenan: "...las sentencias deben ser claras, precisas y congruentes con las demandas, contestaciones y demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito..."; "...el actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones...".

II.- Entonces, para estar en aptitud de resolver el fondo del negocio, en los términos señalados en los dispositivos legales citados, es condición imprescindible establecer el cumplimiento de los presupuestos procesales necesarios para estimar que el juicio que nos ocupa tiene existencia jurídica y validez formal, esto es, los requisitos necesarios para que se inicie un procedimiento, o si ya se inició, para que pueda emitirse decisión respecto a la controversia planteada, ello acorde con lo dispuesto en la siguiente jurisprudencia que se comparte, con número de registro digital 2007621, de la décima época, pronunciada por la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación al respecto:

DERECHO DE ACCESO A LA IMPARTICIÓN DE JUSTICIA. SU APLICACIÓN RESPECTO DE LOS PRESUPUESTOS PROCESALES QUE RIGEN LA FUNCIÓN JURISDICCIONAL.

Si bien los artículos **1o. y 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos**, así como el diverso **25 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos**, reconocen el derecho de acceso a la impartición de justicia -acceso a una tutela judicial efectiva-, lo cierto es que tal circunstancia no tiene el alcance de soslayar los presupuestos procesales necesarios para la procedencia de las vías jurisdiccionales que los gobernados tengan a su alcance, pues tal proceder equivaldría a que los Tribunales dejaran de observar los demás principios constitucionales y legales que rigen su función jurisdiccional, provocando con ello un estado de incertidumbre en los destinatarios de esa función, pues se desconocería la forma de proceder de esos órganos, además de trastocarse las condiciones procesales de las partes en el juicio.

Amparo directo en revisión 1131/2012. Anastacio Zaragoza Rojas y otros. 5 de septiembre de 2012. Unanimidad de cuatro votos de los Ministros Luis María Aguilar Morales, José Fernando Franco González Salas, Margarita Beatriz Luna Ramos y Sergio Salvador Aguirre Anguiano. Ausente: Sergio A. Valls Hernández. Ponente: Sergio Salvador Aguirre Anguiano. Secretario: Juan José Ruiz Carreón.

Amparo directo en revisión 4066/2013. José Luis Sánchez Carreón. 22 de enero de 2014. Cinco votos de los Ministros Sergio A. Valls Hernández,

Alberto Pérez Dayán, José Fernando Franco González Salas, Margarita Beatriz Luna Ramos y Luis María Aguilar Morales. Ponente: Alberto Pérez Dayán. Secretario: Enrique Sumuano Cancino.

Amparo directo en revisión 1168/2014. Chileros, S. de P.R. de R.L. 14 de mayo de 2014. Unanimidad de cuatro votos de los Ministros Alberto Pérez Dayán, José Fernando Franco González Salas, Margarita Beatriz Luna Ramos y Luis María Aguilar Morales. Ausente: Sergio A. Valls Hernández. Ponente: Alberto Pérez Dayán. Secretario: Jorge Antonio Medina Gaona.

Amparo directo en revisión 1769/2014. María Remedios Díaz Oliva. 13 de agosto de 2014. Unanimidad de cuatro votos de los Ministros Alberto Pérez Dayán, José Fernando Franco González Salas, Margarita Beatriz Luna Ramos y Luis María Aguilar Morales. Ausente: Sergio A. Valls Hernández. Ponente: Luis María Aguilar Morales. Secretario: Aurelio Damián Magaña.

Amparo directo en revisión 2278/2014. TV Azteca, S.A.B. de C.V. 27 de agosto de 2014. Cinco votos de los Ministros Sergio A. Valls Hernández, Alberto Pérez Dayán, José Fernando Franco González Salas, Margarita Beatriz Luna Ramos y Luis María Aguilar Morales; votó con salvedad Margarita Beatriz Luna Ramos. Ponente: Alberto Pérez Dayán. Secretaria: Georgina Laso de la Vega Romero.

Tesis de jurisprudencia 98/2014 (10a.). Aprobada por la Segunda Sala de este Alto Tribunal, en sesión privada del tres de septiembre de dos mil catorce.

Esta tesis se publicó el viernes 10 de octubre de 2014 a las 09:30 horas en el Semanario Judicial de la Federación y, por ende, se considera de aplicación obligatoria a partir del lunes 13 de octubre de 2014, para los efectos previstos en el punto séptimo del Acuerdo General Plenario 19/2013.

En mérito de lo anterior, se procede a examinar los Presupuestos Procesales Previos al Proceso: En principio por cuanto a los sujetos del proceso, cabe asentar que esta Juzgadora es competente para conocer el presente negocio, así como para decidir el mérito del mismo de conformidad con los artículos 57 y 59, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California; y los artículos 144, 145, 153, del Código de Procedimientos Civiles del Estado y 1, 2, y 73 fracción III, de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Baja California; y por lo que respecta a las partes contendientes, quedó justificada su legitimación en la causa; por lo que respecta al objeto del proceso, se estiman satisfechos los requisitos tanto de existencia como de validez.

Los Presupuestos Procesales Previos a la Sentencia: Se actualizaron debidamente, cuenta habida que la relación

jurídica procesal quedó correctamente constituida a través de la vinculación de las partes con éste órgano jurisdiccional, en virtud de la demanda, el emplazamiento y la rebeldía decretada a la enjuiciada y que la vía procesal seleccionada por el demandante fue la idónea.

III.- Consiguientemente, sujetándose esta juzgadora al principio de congruencia, que ordena que las resoluciones judiciales deben dictarse, en concordancia con lo reclamado en la demanda y contestación, es decir sin introducir elementos ajenos a la litis (alguna prestación no reclamada, o una condena no solicitada) o bien cuando se aborda el estudio de cuestiones planteadas en la demanda, o en la contestación de ella, pero sin perjuicio de la facultad de este órgano jurisdiccional de declarar el derecho, aplicando las normas legales que sean procedentes, tomando en cuenta la naturaleza y las particularidades de la acción y del caso concreto, se estima pertinente, primeramente determinar, si en el juicio que nos ocupa, la parte actora justificó los elementos constitutivos de la acción deducida, no obstante rebeldía decretada a la parte demandada.- Al respecto resulta aplicable la Jurisprudencia en Materia Civil de la Novena Época, emitida por el SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO, con número de registro digital 168546. Misma que a la letra reza:

SENTENCIAS. SU CONGRUENCIA.

Es requisito de toda sentencia la congruencia entre los considerandos y los puntos resolutivos, en tanto que ésta constituye una unidad y los razonamientos contenidos en los primeros son elementos fundamentales para determinar el alcance preciso de la decisión, pues es en ellos en donde el juzgador hace los razonamientos adecuados para llegar a una determinación, la cual debe ser clara y fundada, características que dejan de cumplirse cuando existe entre ellos una incompatibilidad en su sentido o son incongruentes con las consideraciones expresadas en la sentencia, pues si existe incompatibilidad entre el contenido de los puntos resolutivos de la sentencia se provoca incertidumbre respecto a su sentido y alcances.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.
Amparo en revisión 127/89. Rafael Teyssier Flores y otro. 23 de mayo de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: José Galván Rojas. Secretario: Armando Cortés Galván.

Amparo directo 539/91. Alfonso Hernández Valdez. 7 de enero de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: José Galván Rojas. Secretario: Armando Cortés Galván.

Amparo en revisión 520/2000. Asesoría y Servicios Ecológicos de Puebla, S.A. de C.V. 18 de enero de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Ma. Elisa Tejada Hernández. Secretario: Enrique Baigts Muñoz.

Amparo en revisión 387/2001. Heriberto Romero Sánchez y otro. 8 de noviembre de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Armando Pallares Valdez. Secretario: Eduardo Iván Ortiz Gorbea.

Amparo en revisión 395/2007. 25 de julio de 2008. Unanimidad de votos. Ponente: Ma. Elisa Tejada Hernández. Secretario: Crispín Sánchez Zepeda.

IV.- ESTUDIO DE LA ACCIÓN PERSONAL DE RESCISIÓN DE CONTRATO DE COMPRAVENTA. Constituyen la premisa mayor del controvertido en cuestión los artículos 1679, 1680, 1681, 1682, 1683, 2122, 2123, 2157, 2167, 2185, 2186 y demás relativos del Código Civil del Estado de Baja California; los cuales en lo que interesan estatuyen respectivamente:

Artículo 1679.-“Convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones.”

Artículo 1680.- “Los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos toman el nombre de contratos.”

Artículo 1682.-“Para la existencia del contrato se requiere: I.- Consentimiento; II.-Objeto que pueda ser materia del contrato.”

Artículo 1683.-“Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento...”

Artículo 2122.-“Habrá compraventa cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o un derecho, y el otro a su vez se obliga a pagar por ellos un precio cierto y en dinero.”

Artículo 2123.-“Por regla general, la venta es perfecta y obligatoria para las partes cuando se han convenido sobre la cosa y su precio aunque la primera no haya sido entregada, ni el segundo satisfecho.”

Artículo 2157.-“El vendedor está obligado: I.-a entregar al comprador la cosa vendida; II.-A garantizar las calidades de la cosa; III-A prestar la evicción.”

Artículo 2167.- “El comprador debe cumplir todo aquello a que se haya obligado y especialmente pagar el precio de la cosa en el tiempo, lugar y forma convenidos.”

Artículo 2185.-“Si se rescinde la venta, el vendedor y el comprador deben restituirse las prestaciones que se hubieren hecho; pero el vendedor que hubiere entregado la cosa vendida, puede exigir del comprador, por el uso de ella, el pago de un alquiler o renta que fijaran peritos, y una indemnización, también fijada por peritos, por el deterioro que haya sufrido la cosa. El comprador que haya pagado parte del precio, tiene derecho a los intereses legales de la cantidad que entrego.”

Artículo 2186.-“Puede pactarse válidamente que el vendedor se reserve la propiedad de la cosa vendida hasta que su precio haya sido

pagado.”

De lo antes expuesto en el presente considerando, se infiere que los elementos de la acción de rescisión de contrato de compraventa, son los siguientes: **A) La existencia de la obligación;** **B) La exigibilidad de esta;** y **C) El incumplimiento del deudor;** como lo establece la siguiente ejecutoria obligatoria de Jurisprudencia de la Octava Época emitida por el CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO Publicada en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación en Tomo: 73, Enero de 1994 en Tesis: I. 4o.C. J/57 Jurisprudencia en Pagina: 62; Misma que a la letra reza:-

CUMPLIMIENTO Y RESCISIÓN DE CONTRATO. LA FALTA DE ACREDITAMIENTO DEL PAGO NO CONDUCE NECESARIAMENTE AL ACOGIMIENTO DE LAS ACCIONES DE.

El acogimiento tanto de la acción de cumplimiento **como de rescisión de contrato descansa en el acreditamiento de los siguientes elementos: a) la existencia de la obligación; b) la exigibilidad de ésta y; c) el incumplimiento del deudor,** en el entendido de que respecto a este elemento, se ha considerado suficiente con que el acreedor afirme la existencia del incumplimiento, pues conforme a las normas que regulan la prueba, corresponde al deudor demostrar el cumplimiento, si en esto hace consistir su defensa. Sin embargo, como el incumplimiento del deudor constituye tan sólo uno de los elementos integrantes de las referidas acciones, la falta de prueba del pago por parte del deudor no es susceptible de conducir necesariamente en todos los casos al pronunciamiento de una sentencia estimatoria, pues conforme a lo anterior, la carga de la prueba del pago corresponde al obligado únicamente cuando éste afirme el cumplimiento de la prestación a su cargo; pero si la defensa se relaciona con los otros elementos integrantes de las referidas acciones, como pueden ser, por ejemplo, la inexistencia de la obligación o su falta de exigibilidad, o bien, con cuestiones diferentes, como la mora del acreedor, demostradas tales defensas, la acción debe desestimarse aun cuando no esté probado el pago.

CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 394/88. Corporación Mexicana de Radio y Televisión, S.A. de C.V. 25 de marzo de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: Mauro Miguel Reyes Zapata. Secretario: Luis Arellano Hobelsberger.

Amparo directo 1504/88. Ernesto Raúl Rodríguez González. 20 de abril de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Carlos Villegas Vázquez. Secretaria: Marcela Hernández Ruiz.

Amparo directo 2754/88. María Teresa Dolores Estrella de Urgelles. 9 de agosto de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: Carlos Villegas Vázquez. Secretaria: Marcela Hernández Ruiz.

Amparo directo 4276/91. María Antonieta Malo Sánchez. 22 de agosto de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Mauro Miguel Reyes Zapata. Secretaria: Rafaela Reyna Franco Flores.

Amparo directo 4944/93. Ruth Ramírez Zermeño. 30 de septiembre de 1993.

Unanimidad de votos. Ponente: Gilda Rincón Orta.

Esta sentenciadora, por razones de orden y congruencia, estima necesario primeramente determinar, si en el juicio que nos ocupa, la parte actora justificó los elementos constitutivos de la acción deducida, en este orden de ideas, tomando como base lógica y jurídica, la premisa mayor constituida por los dispositivos legales y elementos normativos invocados en los considerandos I, II y III precedentes, y vistas las constancias procesales integrantes del negocio en examen, se deduce que la parte activa procesal, ciertamente acredita los elementos constitutivos de su acción, tal y como se evidencia a continuación:

V.- En el caso justiciable se desprende que la actora, para acreditar el primer elemento de su acción consistente en **La existencia de la obligación**, manifestó en su hecho marcado con el numeral **1** y **2** de su escrito de demanda, lo siguiente:

"...1.- El suscrito soy propietario del predio ubicado en Fraccionamiento 1 del resto de predio ubicado en la zona conocida como Loma Toba, de esta ciudad de Tecate, Baja California, con Clave Catastral 4-XN-020-167 y una superficie de 170,000.00 (ciento setenta mil), metros cuadrados, el cual se encuentra debidamente inscrito en el registro público de la propiedad y comercio de esta ciudad bajo los siguientes datos registrales: partida número: 5020107, sección civil de fecha 21 de abril del año 2003.

2.- Que al realizar el contrato de compraventa con la C. [REDACTED] acordamos que me pagaría la cantidad de \$20,142.25 Dólares Moneda Americana Veinte Mil Ciento Cuarenta y Dos Dólares Moneda Americana con 25/100) mismos que serían cubiertos en 100 pagos de \$200.00 Dólares, Moneda Americana (Doscientos con 00/100 Moneda Americana) dichos pagos serían cubiertos en el domicilio ubicado en Calle Chihuahua no. 170-2 Fraccionamiento El Pedregal de la ciudad de Tecate, es el caso que la C. [REDACTED] solamente realizó 91 pagos acordados, siendo que hasta la fecha no he recibido pago alguno desde Diciembre del año 2018, a pesar de las veces que le he requerido a la Demandada del pago a lo que solo me contesta.. "que dejara el dinero con Lorza", es decir en el domicilio señalando en la cláusula segunda del contrato de compra venta materia de este juicio es decir en INMOBILIARIA LORZA S.A. DE C.V. CON DOMICILIO EN CALLE CHIHUAHUA NO 170-2 DEL FRACCIOMANIENTO EL PEDREGAL EN ESTA CIUDAD, cosa que no ha hecho y que lo acordado es que yo ahí recibiría el dinero por lo que en los pagos pasados me decía el día y la hora para vernos y entregarme el dinero..."

Para acreditar el elemento en estudio, la parte activa

procesal ofreció la documental privada consistente en el contrato de **COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO** de fecha **30 de marzo de 2011**, celebrado por las partes contendientes [REDACTED] en su carácter de vendedor y por otro lado [REDACTED] como compradora (visible a fojas 6-8), respecto del inmueble identificado como: [REDACTED]

Donde en sus cláusulas de la primera a la octava, así como del capítulo relativo a las declaraciones, respectivamente, se desprende el acuerdo de voluntades de las partes, de obligarse en los términos que ahí precisan, documental que no fue objetada por la parte demandada, aunado a ello tenemos el desahogo de la prueba de **RECONOCIMIENTO DE CONTENIDO Y FIRMA** con cargo a la demandada, en diligencia celebrada el día doce de diciembre del año dos mil veinticuatro, donde en virtud de su incomparecencia, se le tuvo por reconocido expresamente en su perjuicio el mismo, en consecuencia se tiene por admitido y eficaz, de acuerdo al artículo 408 del Código de Procedimientos Civiles del Estado; Sirve de apoyo a lo anterior la siguiente jurisprudencia que a la letra dice:

DOCUMENTOS PRIVADOS. PUEDEN PERFECCIONARSE, ENTRE OTROS MEDIOS, A TRAVÉS DE SU RECONOCIMIENTO EXPRESO O TÁCITO, TENIENDO EN AMBOS CASOS LA MISMA EFICACIA PROBATORIA PARA DEMOSTRAR LOS EXTREMOS PLANTEADOS (LEGISLACIÓN DEL DISTRITO FEDERAL).

Del contenido de los artículos 334, 335 y 338 al 344 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, se desprende el carácter de pruebas imperfectas de los documentos privados, que pueden ser perfeccionados, entre otros medios, a través del reconocimiento expreso del autor del documento, o por medio de su reconocimiento tácito derivado de su no objeción, teniendo en ambos casos la misma eficacia probatoria para demostrar los extremos planteados. Ello es así, porque de conformidad con lo dispuesto en el citado artículo 335, los documentos privados presentados en juicio como prueba y no objetados por la parte contraria, surtirán sus efectos como si hubieran sido reconocidos expresamente, siendo correcto que se les otorgue un valor indiciario únicamente cuando no sean reconocidos, expresa o tácitamente, ni su

autenticidad sea reforzada a través de algún otro medio probatorio de los establecidos en la ley, sin que ello atente contra el principio de valoración de las pruebas consagrado en el artículo 402 del mencionado código adjetivo, toda vez que este precepto únicamente obliga al juzgador a valorar en su conjunto los medios de prueba aportados y admitidos, atendiendo a las reglas de la lógica y de la experiencia, exponiendo los fundamentos de su valoración y de su decisión, por lo que, independientemente de que la prueba documental privada se haya perfeccionado a través de su reconocimiento expreso, de su reconocimiento tácito derivado de su no objeción, o de algún otro medio probatorio, se valorará en conjunto con las demás probanzas, atendiendo a las señaladas reglas, exponiendo el juzgador los fundamentos de su valoración y de su decisión.

1a./J. 86/2001

Contradicción de tesis 32/94. Entre las sustentadas por el Cuarto y Quinto Tribunales Colegiados en Materia Civil del Primer Circuito y por los Tribunales Colegiados Primero, Segundo y Tercero del Sexto Circuito (actualmente Primero, Segundo y Tercer Tribunales Colegiados en Materia Civil del Sexto Circuito) y el Primer Tribunal Colegiado del Séptimo Circuito (actualmente Primer Tribunal Colegiado en Materias Administrativa y de Trabajo del Séptimo Circuito). 13 de junio de 2001. Cinco votos. Ponente: José de Jesús Gudiño Pelayo. Secretaria: María Elizabeth Acevedo Gaxiola.

Tesis de jurisprudencia 86/2001. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de quince de agosto de dos mil uno, por unanimidad de cuatro votos de los señores Ministros: presidente en funciones Juventino V. Castro y Castro, Humberto Román Palacios, Juan N. Silva Meza y Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Ausente: José de Jesús Gudiño Pelayo.

Instancia: Primera Sala. **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Epoca. Tomo XIV, Noviembre de 2001. Pág. 11. **Tesis de Jurisprudencia.**

Contrato de compraventa que se corrobora con **la confesión judicial ficta** causada por la demandada quien no se pronunció respecto a los hechos controvertidos y que como propios se les imputan en el escrito de demanda, por ende se reproduce la presunción legal a que refieren los artículos 261 y 266 del Código de Procedimientos Civiles del Estado que a la letra rezan respectivamente:

"Artículo 261.- El demandado formulará la contestación refiriéndose a las peticiones y a cada uno de los hechos aducidos por el actor en la demanda; confirmándolos o negándolos y expresando los que ignore por no ser hechos propios. Cuando el demandado aduzca hechos incompatibles con los referidos por el actor en la demanda, se tendrá como negativa de estos últimos. **El silencio y las evasivas harán que se tengan por admitidos los hechos sobre los que no se suscitó controversia.** El demandado podrá exponer lo que le convenga respecto a los puntos de hecho y de derecho contenidos en la

demanda.

Las excepciones que tenga, cualquiera que sea su naturaleza, se harán valer simultáneamente en la contestación y nunca después, a menos que fueren supervinientes.

En la misma contestación el demandado puede hacer valer la compensación y la reconvencción.

Si se opusiere como única excepción la de cosa juzgada, a petición del demandado se podrá continuar y decidir el pleito sumariamente.

Artículo 266.- En el escrito de contestación el demandado deberá referirse a cada uno de los hechos aducidos por el actor, confesándolos o negándolos y expresando los que ignore por no ser propios. **El silencio y las evasivas harán que se tengan por confesados o admitidos los hechos sobre los que no se suscite controversia,** salvo lo previsto en la parte final del artículo 267 para los casos en que se afectan las relaciones familiares o el estado civil de las personas.”

Por lo que dicho silencio de la enjuiciada, al no haberse contestado los hechos litigiosos del escrito de demanda, se puede identificar como un acto jurídico procesal omisivo, y visto que los artículos citados determinan sus consecuencias -por ese silencio- fijándole consecuencias a la inactividad de los interesados, por lo que constriñen a la suscrita juzgadora a estimar admitido el hecho o hechos respecto de los cuales guardó silencio la parte a quien perjudique la afirmación vertida por la parte actora, máxime que se trata de hechos propios, no obstante que se les enteró formalmente para contradecirlo, es por lo que con fundamento en los artículos 261, 266 y 415 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se tienen por confesados y admitidos los hechos sobre los que no se suscitó controversia alguna, ello a efecto de tener por justificado en autos la relación contractual entre las partes en los términos planteados por la parte actora, **acreditándose así el primer elemento de la acción personal de rescisión intentada.** Sirve de sustento a lo anterior las siguientes ejecutorias que a la letra rezan respectivamente.

CONFESIÓN FICTA, PRUEBA DE LA. REQUISITOS PARA SU VALORACIÓN

(LEGISLACIÓN CIVIL DE LOS ESTADOS DE MÉXICO, PUEBLA Y JALISCO).

De conformidad con diversas disposiciones de los Códigos de Procedimientos Civiles del Estado de Puebla y Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México (y que estuvieron vigentes hasta diciembre de dos mil cuatro y julio de dos mil dos, respectivamente), y de Jalisco (vigente) la prueba de la confesión ficta, produce presunción legal cuando no exista prueba en contrario y en este caso se le debe conceder pleno valor probatorio, para que adquiera dicho carácter, ya que su valoración en esta precisa hipótesis no queda al libre arbitrio del juzgador, porque se trata de una prueba tasada o legal; sin que esto implique que si se ofrecen o se llegaren a ofrecer otras pruebas, éstas puedan ser apreciadas por el juzgador para desvirtuar dicho medio de convicción, ya que en ese supuesto la propia ley le otorga el carácter de una presunción *juris tantum*.

1a./J. 93/2006

Contradicción de tesis 76/2006-PS. Entre las sustentadas por el Séptimo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito; Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Segundo Circuito; Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito; Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Segundo Circuito; Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito; Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito (antes sólo Primero del Sexto Circuito); Quinto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito; Quinto Tribunal Colegiado en Materia de Trabajo del Primer Circuito y Sexto Tribunal Colegiado en Materia de Trabajo del Primer Circuito. 8 de noviembre de 2006. Cinco votos. Ponente: Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Secretario: Carlos Mena Adame.

Tesis de jurisprudencia 93/2006. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha ocho de noviembre de dos mil seis.

Instancia: Primera Sala. **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Epoca. Tomo XXV, Febrero de 2007. Pág. 126. **Tesis de Jurisprudencia.**

CONFESION FICTA. VALOR PROBATORIO DE LA.

Tanto cuando imperaba un sistema mixto para valoración de las pruebas en los procesos civiles en el Distrito Federal, como especialmente en la actualidad, que la legislación procesal está orientada definitivamente hacia el sistema que confiere libertad al juzgador, con única la limitación de que se apegue a las reglas de la lógica y la experiencia, la confesión ficta resultante de que la parte no haya comparecido a absolver posiciones, no necesariamente tiene valor probatorio pleno, sino que en su apreciación debe tenerse en principio únicamente como un fuerte indicio, que si no está contradicho con otros elementos que obren en autos, puede llegar a formar plena convicción en el ánimo del juzgador, pero que si se encuentra en oposición al resultado de otros medios de prueba o circunstancias en general que emanen de las actuaciones, sólo tendrá cabal eficacia demostrativa, administrada con otros medios, elementos o circunstancias procesales coincidentes, que al ser examinados a la luz de los principios de la lógica, del sentido común y de la sana crítica, produzcan mayor fuerza de convicción de los elementos que discrepan del resultado de la aludida confesión ficta.

CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

I.4o.C. J/48

Amparo directo 2419/88. Aurora Espinoza Ramírez. 25 de agosto de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: Leonel Castillo González. Secretario: Elías H. Banda Aguilar.

Amparo directo 3339/88. Jorge Leautaud Samanillo y otra. 31 de enero de

1990. Unanimidad de votos. Ponente: Carlos Villegas Vázquez. Secretario: Alejandro Villagómez Gordillo.

Amparo directo 1064/90. Edgar Gil Montero y López Lena. 31 de mayo de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: Leonel Castillo González. Secretario: Ricardo Romero Vázquez.

Amparo directo 982/91. Héctor Adame Díaz. 7 de marzo de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Mauro Miguel Reyes Zapata. Secretario: Luis Arellano Hobelsberger.

Amparo directo 6910/91. Javier Castillo Herrera. 12 de diciembre de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Mauro Miguel Reyes Zapata. Secretaria: Rafaela Reyna Franco Flores.

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación, Octava Época. Tomo IX, Enero de 1992. Pág. 100. **Tesis de Jurisprudencia.**

VI.- En relación al **segundo de los elementos constitutivos de la acción consistente en la exigibilidad de la obligación**, se encuentra plenamente acreditado en virtud de que de la cláusula **SEGUNDA** del contrato base de la acción se advierte que obra domicilio y día de pago, la cual textualmente dice:

"...SEGUNDA.- EL PRECIO ESTABLECIDO POR EL INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE CONTRATO Y QUE DEBE PAGAR "LA PARTE COMPRADORA" A "LA PARTE VENDEDORA" ES LA CANTIDAD DE \$20,142.25 DOLARES MONEDA AMERICANA (VEINTE MIL CIENTO CUARENTA Y DOS CON 25/100 MONEDA DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMERICA) MISMA QUE SE CUBRIRA DE LA SIGUIENTE MANERA:

1.- 100 PAGOS MENSUALES DE \$200.00 (DOSCIENTOS DOLARES CON 00/100) M.A. Y UN PAGO FINAL DE \$142.25 M.A. (CIENTO CUARENTA Y DOS CON 25/100 MONEDA DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMERICA).

EL PAGO SERA ENTREGADO EN INMOBILIARIA LORZA SA DE OV CON DOMICILIO EN CALLE CHIHUAHUA #170-2 FRACCIONAMIENTO EL PEDREGAL EN LA CIUDAD DE TECATE, B.C. LOS DIAS 01 DE CADA MES EMPEZANDO EL DIA 01 DE MAYO DEL 2011..."

Y visto que efectivamente se pactó en el contrato el pago del precio de la compraventa, respecto a una obligación a plazo, pues se señaló un día cierto, esto es, el día 01 de cada mes, siendo 100 pagos mensuales por la cantidad de [REDACTED]

[REDACTED]), y un último pago, por la cantidad de [REDACTED]

[REDACTED]), dando un total de [REDACTED]; por lo que

la obligación de pago del precio se hizo exigible, llegada la fecha en cita, debiendo acudir la compradora al domicilio estipulado para efectuar el pago correspondiente, esto es, en

., por lo tanto se ha justificado el segundo elemento de la acción deducida, siendo aplicable los artículos 1828 y 1829 del Código Civil del Estado, que a la letra rezan respectivamente:

“Artículo 1828.- Es obligación a plazo aquella para cuyo cumplimiento se ha señalado un día cierto.

Artículo 1829.- Entiéndase por día cierto aquel que necesariamente ha de llegar.”

VII.- En relación al tercero y último de los elementos de la acción deducida, consistente en **El incumplimiento del deudor**, la parte actora manifiesta en su ocurso inicial en el hecho 3 lo siguiente:

“...3.- Es el caso C. Juez que a pesar de los múltiples requerimientos que se han realizado a la hoy demandada esta se ha negado a cubrir el pago que adeuda, y tal y como se menciona en la cláusula Cuarta es procedente la Rescisión del multicitado Contrato de Compra Venta por la falta de pago que se dejo de cubrir en fecha 01 de Enero del 2019, por haber sido pactado de común acuerdo por las partes contratantes, de igual manera se le ha requerido a la hoy demandada extrajudicialmente y en varias ocasiones ante la presencia de 2 testigos que se retire del predio antes descrito no obstante, esta siempre ha hecho caso omiso a los requerimientos efectuados por la suscrita. Dichos testigos serán presentados en su momento procesal oportuno...”

Es de explorado derecho que la carga de la prueba de haber cumplido con su obligación corresponde probarlo al obligado y no a la parte actora, tal y como lo estatuye el numeral 1769 del Código Civil que se transcribe a continuación:

“...Artículo 1769.- La prueba de pago incumbe al que pretende haberlo hecho. También a su cargo la del error con que lo realizó, a menos que el demandado negare haber recibido la cosa que se le reclama. En este caso, justificada la entrega por el demandante, queda relevado de toda otra prueba. Esto no limita el derecho del demandado para acreditar que le era debido lo que recibió...”

Lo anterior es así, ya que se trata de un hecho negativo de imposible demostración, sin embargo en la especie, como ya se

ha venido reiterando, existe confesión expresa por parte de la obligada hoy demandada, del incumplimiento que despliega respecto del cumplimiento de la obligación de pago en los términos convenidos en el contrato basal de la acción de fecha 30 de marzo de 2011; sin embargo, tenemos que conforme a nuestra Legislación Civil, por lo que se refiere al cumplimiento de las obligaciones en el contrato *-en la especie el de compraventa con reserva de dominio-* al comprador que no cumpla con su deber de realizar los pagos en parcialidades en los términos y condiciones previamente convenidos, procede decretar la rescisión de dicho contrato, como consecuencia, del incumplimiento desplegado de su parte, pues basta que esté pactado el cumplimiento previo de la otra parte y que ésta no lo haga, para generar la exigibilidad de la obligación, sin ser necesario que de forma expresa se asiente la cláusula rescisoria, tal y como lo dispone el artículo 2174 del Código Civil que a la letra reza: “...**La falta de pago del precio da derecho para pedir la rescisión del contrato, aunque la venta se haya hecho a plazo...**”; resultando aplicables las siguientes tesis, mismas que al rubro y texto estatuyen:

PAGO O CUMPLIMIENTO.- CARGA DE LA PRUEBA. *El pago o cumplimiento de las obligaciones corresponde demostrarlo al obligado y no el incumplimiento al actor.*

Sexta Época, Cuarta Parte: Vol. XIX, Pag. 173. A.D. 2020/58. Castro Osnaya. 5 votos. Vol. XIX, Pag. 173 A.D. 3174/58. Jorge Sayeg K. 5 votos. Vol. XXII, Pag. 329. A.D. 5381/57. Tomas Kasuki. 5 votos. Vol. XXIV, Pag. 149. A.D. 7100/58. Raquel Anaya Vda. De Serrano. Mayoría de 4 votos. Vol. LXVIII, Pag. 35. A.D. 2118/62. Luz García Lares Suc. 5 votos.

Registro digital: 167759

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Novena Época

Materias(s): Civil

Tesis: III.2o.C. (8a. Época)

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXIX, Marzo de 2009, página 2703

Tipo: Aislada

COMRAVENTA A PLAZOS, PROCEDENCIA DE LA ACCIÓN RESCISORIA DE LA, POR FALTA DE PAGO DE UNO O MÁS ABONOS.

La decimosegunda tesis relacionada con la jurisprudencia 91, publicada aquélla a fojas 246 de la Cuarta Parte del Apéndice al Semanario Judicial de la Federación editado en mil novecientos ochenta y cinco, consultable

bajo la voz: "VENTA A PLAZOS, MODIFICACIÓN DEL TÉRMINO FIJADO PARA EL PAGO DEL PRECIO DE UN CONTRATO DE.", determina que la aceptación, fuera del término establecido, de un abono al precio de una compraventa a plazos, da lugar a una modificación en el término en que debía recibirse el pago y extingue la acción rescisoria del contrato, basada en la falta de pago oportuno. Sin embargo, este tribunal considera que tal tesis sólo es aplicable en el caso de que dicha acción se funde precisamente en la falta de pago en el plazo pactado de uno o más abonos, que hubieran sido recibidos en forma extemporánea; y no cuando faltan otros abonos para cubrir el total del precio ya que los abonos intermedios recibidos extemporáneamente, no hacen que las obligaciones futuras se conviertan de fecha indeterminada.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL TERCER CIRCUITO.

Amparo directo 446/87. Luis Guillermo Warren Obregón. 1o. de junio de 1988. Mayoría de votos de los Magistrados Luis Gutiérrez Vidal y Rodolfo Moreno Ballinas, contra el voto particular de la Magistrada Gilda Rincón Orta. Ponente: Rodolfo Moreno Ballinas. Secretario: Francisco Javier Hernández Partida.

Sostiene la misma tesis:

Amparo directo 376/87. Jesús Sandoval Mancillas. 7 de julio de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: Rodolfo Moreno Ballinas. Secretario: Francisco Javier Hernández Partida.

Notas: Por instrucciones del Tribunal Colegiado de Circuito, la tesis que aparece publicada con el número 6 en el Informe de 1988, Tercera Parte, página 601, se publica en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, con la denominación correcta de la instancia.

La tesis citada también aparece publicada en el Semanario Judicial de la Federación, Sexta Época, Cuarta Parte, Volumen XXXIII, página 177.

Registro digital: 2007150

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Décima Época

Materias(s): Civil

Tesis: I.11o.C.63 C (10a.)

Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 9, Agosto de 2014, Tomo III, página 1624

Tipo: Aislada

COMRAVENTA DE INMUEBLES EN ABONOS. LA FALTA DE UN SOLO PAGO, CUANDO NO SE HA PACTADO ESPERA, ES CAUSA SUFICIENTE PARA DEMANDAR LA RESCISIÓN DEL CONTRATO.

De conformidad con el artículo 2310, fracción I, del Código Civil para el Distrito Federal, en los contratos de compraventa de inmuebles en abonos, las partes pueden pactar que la rescisión, sólo proceda por falta de pago de varios abonos o hasta el último de ellos, implicando una espera que el vendedor otorga hasta el vencimiento del abono indicado para resolver el contrato; sin embargo, esta disposición debe entenderse como excepción a la regla general de rescisión por falta de pago del precio, prevista en los artículos 1949, 1950 y 2300 del mismo código, ya que la parte en cuyo favor no se ha cumplido la obligación tiene la facultad de demandar la rescisión del contrato. En consecuencia, la falta de pago de uno solo de los abonos en la compraventa de inmuebles a plazos, cuando no se ha pactado espera en términos del artículo 2310, fracción I, citado, es causa suficiente para demandar la rescisión del contrato.

DÉCIMO PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 245/2014. Edith Alejandra López Maldonado. 22 de mayo de 2014. Unanimidad de votos. Ponente: Indalfer Infante Gonzales.

Secretario: Edgar Oswaldo Martínez Rangel.

Esta tesis se publicó el viernes 15 de agosto de 2014 a las 09:42 horas en el Semanario Judicial de la Federación.

Registro digital: 225536

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Octava Época

Materias(s): Civil

Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo V, Segunda Parte-1, Enero-Junio de 1990, página 131

Tipo: Aislada

COMPRAVENTA A PLAZOS. CLAUSULA RESCISORIA EXPRESA, NO ES NECESARIA.

Es innecesario que las partes contratantes establezcan expresamente una cláusula en la que se contemple la rescisión del contrato en caso de incumplimiento de los compradores, en el pago de los abonos, toda vez que el artículo 1949 del Código Civil para el Distrito Federal consagra la condición resolutoria tácita en todos los contratos bilaterales para el caso de incumplimiento, además de que el numeral 2300 del propio código señala que la falta de pago del precio da derecho para pedir la rescisión de contrato, aunque la venta se haya hecho a plazos; esto es, que a parte de la regla general para todos los contratos bilaterales existe una regla especial para la rescisión de las ventas a plazos.

QUINTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 40/90. Arturo y Alicia Figueroa Morales. 31 de mayo 1990. Unanimidad de votos. Ponente: Efraín Ochoa Ochoa. Secretario: Eduardo Francisco Núñez Gaytán.

En ese contexto, dicha circunstancia se encuentra acreditada con la cláusula rescisoria que se desprende del contrato base de la acción, específicamente conforme a lo estipulado en la cláusula **CUARTA**, como a continuación se transcribe:

"...CUARTA.- PARA EL CASO DE INCUMPLIMIENTO DE LA PARTE COMPRADORA EN EL SENTIDO DE QUE A LA FALTA DEL PAGO DE 2 MENSUALIDADES, LA PARTE VENDEDORA PODRA OPTAR POR LA RESCISION DEL CONTRATO Y DE SER ASI EL VENDEDOR PODRA SER EFECTIVA LA PENA CONVENCIONAL PACTADA POR AMBAS PARTES, AL RESCINDIR EL CONTRATO O CANCELAR EL PRESENTE CONTRATO QUEDA DE MANIFIESTO QUE LA PARTE VENDEDORA NO REMUNERARA NI HARA DEVOLUCION DE NINGUNA CANTIDAD DE DINERO POR LA COMPRA DEL LOTE DE TERRENO DENOMINADO CON EL NUMERO 20 DE LA MANZANA 5, LA RAZON SE JUSTIFICA POR LOS DAÑOS PROVOCADOS POR LA CANCELACION DEL CONTRATO Y LAS PERDIDAS QUE ESTO GENERO DURANTE LAS MENSUALIDADES INCUMPLIDAS NO JUSTIFICADAS POR LA PARTE COMPRADORA, ASI COMO LO ESTIPULA Y LO DESCRIBE EL CONTRATO DE COMPRA VENTA CON RESEVA DE DOMINIO..."

De una lectura de la misma, se advierte que dentro del

contrato efectivamente se pactó que en caso de incumplimiento de pago *-de dos mensualidades-* el vendedor podría rescindir el contrato, por lo que de conformidad, actualizándose así lo estipulado en el artículo 1719 de la Ley Sustantiva Civil, que estatuye que en los contratos civiles cada uno se obliga en la manera y términos que aparezca que quiso obligarse.

Asimismo, tenemos que el accionante a efecto de acreditar su dicho ofreció los siguientes medios de convicción:

La prueba **CONFESIONAL** que se desahogó en audiencia de ley celebrada en fecha doce de diciembre de dos mil veinticuatro, a cargo de [REDACTED], y donde se le cuestionó al respecto de las marcadas con los numerales **1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9** y **10**, que en obvio de repeticiones innecesarias aquí se tienen por reproducidas.- Lo que se acredita con la doble confesión ficta en que incurrió la pasivo procesal tanto por no contestar la demanda, como al no haber comparecido a absolver posiciones, de las que se le declaró confesa en el desahogo de la confesional a su cargo, presunciones a las cuales con fundamento en el artículo 415 del Código de Procedimientos Civiles se les concede valor y eficacia probatoria plena, ya que no se encuentran contradichas con diversos medios de prueba, sino contrario a ella se ve robustecida con la diversa probanza ofrecida de su parte consistente en la prueba **TESTIMONIAL** a cargo de [REDACTED], misma que se desahogó en la audiencia de ley antes citada, la cual alcanza valor probatorio pleno de acuerdo al artículo 413 de la propia ley, toda vez que tenemos que, al cuestionario formulado por la parte actora, *-respecto a lo que nos interesa-* el primero de los testigos contestó como sigue:

A LA SEXTA.- QUÉ DIGA EL TESTIGO, SI SABE Y LE CONSTA SI ALGUNA DE LAS PARTES DE ESTE JUICIO Y LAS CUALES FUERON PARTE DEL CONTRATO YA MENCIONADO HA INCUMPLIDO CON ALGUNA DE LAS CLAUSULAS DE DICHO INSTRUMENTO Y COMO LO SABE.- CALIFICADA DE LEGAL, CONTESTÓ: SE Y

ME CONSTA QUE LA SEÑORA [REDACTED] HA INCUMPLIDO CON LOS PAGOS REQUERIDOS, YA QUE ERAN CIEN PAGOS DE DOSCIENTOS DÓLARES CADA UNO, Y SOLO DIO NOVENTA Y UNO, Y LO SÉ PORQUE COMO LO MENCIONE ANTERIORMENTE YO MIRABA LOS CONTRATOS Y SUS PAGOS DENTRO DE LA INMOBILIARIA DONDE YO TRABAJABA.

A LA SÉPTIMA.- QUÉ DIGA EL TESTIGO, SI SABE Y LE CONSTA EN DONDE DEBIAN SER ENTREGADOS LOS PAGOS POR CONCEPTO DE LA COMPRAVENTA A LA QUE HEMOS VENIDO HACIENDO REFERENCIA.- CALIFICADA DE LEGAL, CONTESTÓ: SE Y ME CONSTA QUE LOS PAGO DEBÍAN HABER SIDO ENTREGADOS EN LA INMOBILIARIA LORZA, QUE SE ENCUENTRA UBICADA EN LA COLONIA LE PEDREGAL DE ESTA CIUDAD DE TECATE, EN LA CALLE CHIHUAHUA NUMERO 170 INTERIOR 2.

A LA OCTAVA: QUÉ DIGA EL TESTIGO, SI SABE Y LE CONSTA SI SE LE HAN REALIZADO DIVERSOS REQUERIMIENTOS PARA CUMPLIR CON SU DEUDA Y COMO LO SABE.- CALIFICADA DE LEGAL, CONTESTÓ: SI SE Y ME CONSTA QUE SE LE HAN REALIZADO DIVERSOS REQUERIMIENTOS A LA SEÑORA [REDACTED] PARA QUE CUMPLIERA CON SUS PAGOS, Y ELLA SOLO CONTESTABA CON EVASIVAS, DECÍA QUE CUMPLIRÍA CON LOS PAGOS, PERO NUNCA LO HIZO.

Por otro lado, la segunda de los testigos manifestó al mismo interrogatorio formulado, lo siguiente:

A LA SEXTA.- SE Y ME CONSTA QUE LA SEÑORA [REDACTED] HA INCUMPLIDO CON LOS PAGOS, ERAN CIEN PAGOS Y SOLO DIO NOVENTA Y UN PAGOS Y CADA PAGO ERA DE DOSCIENTOS DÓLARES Y LO SÉ PORQUE EL SEÑOR [REDACTED] ME LO COMENTO, Y LE SUGERÍ QUE HICIERA UNA FE DE HECHOS ANTE EL NOTARIO.

A LA SÉPTIMA.- SE Y ME CONSTA QUE LOS PAGOS DEBERÍAN HABER SIDO EN LA INMOBILIARIA LORZA UBICADA EN COLONIA EL PEDREGAL CALLE CHIHUAHUA NÚMERO 170-2 DE ESTA CIUDAD Y LO SÉ PORQUE ESE DOMICILIO ESTÁ ESTIPULADO EN EL CONTRATO.

A LA OCTAVA.- SE Y ME CONSTA QUE LE HA REQUERIDO EN VARIAS OCASIONES A LA SEÑORA [REDACTED] EL PAGO Y ELLA DICE QUE SI LE VA A APAGAR PERO A VECES LE DA EVASIVAS Y LE DICE QUE SI LE VA A PAGAR LE DA UNA FECHA Y LLEGA LA FECHA Y NO REALIZA EL PAGO Y LO SÉ PORQUE LO HE ACOMPAÑADO A REQUERIR EL PAGO.

De lo anterior se colige que son los testigos quienes mediante sus sentidos han percibido la realidad del caso concreto de que se trate y pueden informar acerca de los hechos que les consten, dando a su vez razón fundada de su dicho, manifestando el primer testigo lo siguiente: **“SE Y ME CONSTA TODO LO QUE HE DICHO PORQUE CONOZCO AL SEÑOR [REDACTED] DESDE HACE MÁS DE QUINCE AÑOS, YO MISMO LE AYUDABA A PROMOVER LA VENTA DE SUS TERRENOS EN LOMA TOVA, Y COMO YA LO MENCIONE EN ESAS FECHAS DEL DOS MIL ONCE TRABAJABA EN LA INMOBILIARIA LORZA CON EL SEÑOR ARMANDO LORETO, Y AHÍ ES DONDE ME DI CUENTA POR CUAL MOTIVO EL SEÑOR [REDACTED] IBA A RESCINDIR EL CONTRATO O DAR POR TERMINADO EL CONTRATO CON LA SEÑOR [REDACTED]**

procesal a [REDACTED] por la restitución y desocupación del inmueble materia de la compraventa y precisado con antelación; Así mismo deberá condenarse también a la parte demandada al **PAGO** a favor de la parte actora por el **USO** del inmueble materia de la rescisión, de un alquiler o renta que se computara desde el día en que se dio posesión a [REDACTED] hasta el día que se haga la restitución física y jurídica del mismo, y que en ejecución de sentencia deberán fijar peritos en la materia, debiéndose igualmente **CONDENAR** a la enjuiciada a pagar una indemnización por el deterioro que haya sufrido la cosa en los términos del artículo 2185 del Código Civil, la cual deberá ser fijada por peritos en ejecución de sentencia.

Así también se le deberá **CONDENAR** en su momento procesal a la parte actora por la **ENTREGA DE LAS CANTIDADES PAGADAS** por la pasivo procesal relativas al precio del inmueble materia del contrato de compraventa; así como al **PAGO** de los **INTERESES LEGALES** que hayan generado las cantidades entregadas por la demandada, por concepto de la cantidad que resulte de los abonos y pagos de mensualidades del inmueble multicitado, intereses que se deberán computar desde las fechas de su entrega a la parte enjuiciada hasta su total pago y liquidación, lo anterior con fundamento en el artículo 2185 del Código Civil del estado; lo anterior no obstante que la parte demandada no hubiere formulado petición alguna en su escrito de contestación, toda vez que la restitución mutua de las prestaciones que los contratantes se hubieren hecho, son de orden público, irrenunciables, ya que ellos son resultado lógico de los contratos, y como tal, la suscrita juzgadora, tiene la obligación de hacer pronunciamiento, lo hayan reclamado las partes o no; Resultando aplicable la Tesis Jurisprudencial de la Novena Época, emitida por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicada en el

Semanario Judicial de la federación y su Gaceta en Tomo: XIV, Agosto de 2001; Tesis: 1ª. LXXXI/2001 Página: 170; Misma que al rubro y texto estatuye:

Registro digital: 189166

Instancia: Primera Sala

Novena Época

Materias(s): Constitucional, Civil

Tesis: 1a. LXXXI/2001

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XIV, Agosto de 2001, página 170

Tipo: Aislada

COMPRAVENTA. EL ARTÍCULO 2311 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL QUE PREVÉ LA RESTITUCIÓN DE PRESTACIONES EN CASO DE RESCISIÓN DEL CONTRATO RESPECTIVO, NO TRANSGREDE LA GARANTÍA DE IGUALDAD PREVISTA EN EL ARTÍCULO 13 DE LA CONSTITUCIÓN FEDERAL.

Si se toma en consideración que la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha sostenido reiteradamente el criterio de que la garantía de igualdad contenida en el artículo 13 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos ha de entenderse en el sentido de que la ley debe ser de aplicación general y abstracta, lo que implica que debe ser aplicada a todos los casos que se encuentran comprendidos dentro de la hipótesis normativa, sin distinción de persona alguna, resulta inconcuso que el artículo 2311 del Código Civil para el Distrito Federal al disponer que en caso de rescisión de un contrato de compraventa, ambas partes deben restituirse las prestaciones que se hubieren hecho, de manera tal que el comprador debe devolver la cosa y el vendedor el dinero recibido, además de que el primero debe pagar un alquiler o renta fijada por los peritos, así como una indemnización por el deterioro que haya sufrido la cosa, también fijada por peritos, mientras que el segundo, cuando haya recibido parte del precio, debe pagar los intereses legales por la cantidad recibida, no transgrede la garantía de referencia. Ello es así, porque el precepto últimamente citado establece una regulación abstracta y general para todas las personas que se encuentran en la misma hipótesis que prevé, y que permanece después de cada aplicación para todos los casos idénticos al que previene, en tanto no sea reformada o abrogada, es decir, en caso de rescisión de un contrato de compraventa, en cuanto a la devolución de prestaciones, se aplicará lo dispuesto en el referido artículo 2311, sin establecer distinción en cuanto a persona o grupo de personas en particular, subsistiendo dicho precepto para los casos subsecuentes. Además, el hecho de que el mencionado artículo 2311 establezca que adicionalmente a la devolución de la cosa y al pago del alquiler por el uso y disfrute de ella, el comprador debe pagar una indemnización por el deterioro del inmueble, y el vendedor, aparte de devolver el dinero recibido, sólo debe pagar el interés correspondiente, no provoca desigualdad alguna, pues únicamente se trata de prestaciones accesorias a la naturaleza de la cosa, en virtud de que es justo que se pague una renta o alquiler por el uso de la cosa y que cuando dicho uso sea inadecuado, se cubra la indemnización correspondiente, como también resulta justo que se efectúe el pago de intereses legales por el dinero recibido, ya que quien lo recibe obtiene un beneficio derivado de la liquidez que ello le genera, sin que se pueda prever en dicho caso el pago de indemnización alguna, pues a diferencia del bien objeto de la compraventa, el dinero no se deteriora, sino que sólo se devalúa, lo que se compensa con el pago de los intereses.

Amparo directo en revisión 1235/99. José Ramón Uribe Maytorena y otra.

17 de abril de 2001. Cinco votos. Ponente: José de Jesús Gudiño Pelayo.
Secretaria: María Elizabeth Acevedo Gaxiola.

IX.- Al advertirse que debe decretarse la restitución de las prestaciones que mutuamente se hizo la contratante, en la forma y términos a que se refiere el artículo 2185 de la Ley Sustantiva Civil, se observa que existen condenas recíprocas por lo que a ambas partes se les debe de conceder el mismo término para que cumplan en forma voluntaria con las condenas que se les impongan, y en acatamiento a los principios fundamentales que rigen las obligaciones recíprocas, en cuanto a los efectos que deben de ser inherentes a su naturaleza jurídica, siendo uno de ellos el consistente en que a su cumplimiento deben extinguirse al mismo tiempo las obligaciones pendientes, lo que se traduce en que en las obligaciones recíprocas sólo el que cumple con su obligación o se allana al cumplimiento puede exigir a la otra parte lo que le incumbe, regla que se desprende del artículo 1824 del Código Civil del Estado, que se finca sobre el presupuesto de las obligaciones que las partes deben realizarse simultáneamente, tal y como debe acontecer en la especie, ya que existen condenas recíprocas que llevan consigo obligaciones que deben de realizarse simultáneamente, atendiendo al principio de equidad e imparcialidad entre las partes, ya que no sería justo ni equitativo que se proceda a la ejecución de la sentencia respecto a la condena que le fue impuesta a una de las partes, sin que la contraria haya cumplido con lo que se le condenó, pues de despacharse la ejecución en esos términos no existiría igualdad procesal ni la imparcialidad que debe de existir en el procedimiento civil, y se estaría actuando en contra de los principios fundamentales que rigen las obligaciones recíprocas que se derivan del precepto legal citado, razón por la cual se debe condicionar la ejecución de la sentencia hasta en tanto cause ejecutoria, transcurra el tiempo que se les

concede para que le den cumplimiento voluntario; y quien la solicite haya cumplido previamente con las condenas que se le impusieron, esto es, las partes quedan vinculadas al cumplimiento de sus obligaciones vencidas hasta la fecha en que su contraria cumpla con las obligaciones a su cargo materia de condena. Al respecto se cita como aplicable la siguiente jurisprudencia:

Octava Época.

Instancia: CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Fuente: Apéndice de 1995.

Tomo: Tomo IV, Parte TCC.

Tesis: 561.

Página: 403.

MORA EN LAS OBLIGACIONES. PRESTACIONES NO SIMULTÁNEAS.

La regla relativa a que en las obligaciones bilaterales o recíprocas sólo el que cumple con su obligación o se allana al cumplimiento puede exigir a la otra parte lo que le incumbe, que se desprende del artículo 1949 del Código Civil para el Distrito Federal, sé finca sobre el presupuesto de que las obligaciones de las partes deban realizarse simultáneamente, ya que en esa hipótesis ninguno de los obligados incurre en mora mientras no efectúe el otro lo que le corresponde, puesto que se comprometió a cambio de lo que ofreció la otra parte, de modo que no le es exigible su deber entre tanto no reciba la prestación a que tiene derecho; pero esa regla no es aplicable cuando no se da el supuesto sobre el que descansa, por haberse pactado que una parte cumpliría primero y otra después, como cuando se fija una fecha para lo uno y otra posterior para lo otro, en razón de que, en este caso, el que incumple inicialmente sí incurre en mora, es decir, en un verdadero incumplimiento culpable, puesto que no se comprometió a cambio de que el otro efectuara lo propio al mismo tiempo, de manera que el perjudicado con el primer incumplimiento sí tiene derecho y acción para reclamar a la otra parte la ejecución de lo que le atañe, aunque no se lleve a cabo lo que se comprometió para un tiempo posterior, ya que éste no incurre en mora ni le es exigible su obligación mientras no reciba la prestación debida. Sin embargo, para acatar en sus términos los principios fundamentales que rigen a las obligaciones recíprocas, en cuanto a los efectos que deben ser inherentes a su naturaleza jurídica, cuando se condene judicialmente al cumplimiento de la prestación materia del juicio, debe establecerse en la sentencia que el actor queda vinculado al cumplimiento de sus obligaciones vencidas hasta la fecha en que se cumpla o ejecute el fallo, pues sólo así se respetará cabalmente, en lo que esto es posible, el principio de autonomía de la voluntad de las partes y el efecto propio de las obligaciones recíprocas, relativo a que su cumplimiento debe extinguir al mismo tiempo las obligaciones pendientes; esto sin menoscabo, en su caso de la condena al pago de daños y perjuicios ocasionados por la mora del que primero desatendió injustificadamente lo pactado.

X.- Por otro lado, y en virtud de que la cantidad estipulada por concepto pagos parciales dentro del contrato de

compraventa con reserva de dominio, fue fijada en moneda americana, esto es, primeramente: **cien pagos por la cantidad de [REDACTED] [REDACTED]) cada uno; y un último pago, por la cantidad de [REDACTED] [REDACTED]),** dando un total de [REDACTED] [REDACTED]); tal y como se advierte de la cláusula SEGUNDA del contrato basal, de los cuales **adeuda** la cantidad de [REDACTED] [REDACTED]) -según se advierte de los razonamientos lógicos y jurídicos que se desprenden del considerando séptimo-, por lo que de conformidad con lo establecido por el artículo 8º de la Ley Monetaria de los Estados Unidos Mexicanos que prevé: "**Artículo 8º.-** La moneda extranjera no tendrá curso legal en la República, salvo en los casos en que la Ley expresamente determine otra cosa. Las obligaciones de pago en moneda extranjera contraídas dentro o fuera de la República para ser cumplidas en ésta, se solventarán entregando el equivalente en moneda nacional, al tipo de cambio que rija en el lugar y fecha en que se haga el pago. Este tipo de cambio se determinará conforme a las disposiciones que para esos efectos expida el Banco de México en los términos de su Ley Orgánica..."; de lo anterior se colige, que las obligaciones de pago en moneda extranjera contraídas dentro de la República, para ser cumplidas en ésta, se solventarán entregando el equivalente en moneda nacional **al tipo de cambio que rija en el lugar y fecha en que deba hacerse el pago.**- Lo anterior encuentra sustento en la siguiente Tesis Aislada, la cual es del rubro y contenido literal siguiente:

Registro digital: 239990

Instancia: Tercera Sala

Séptima Época

Materias(s): Civil

Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Volumen 205-216, Cuarta Parte, página 121

Tipo: Aislada

OBLIGACIONES EN DOLARES AMERICANOS. SI LAS PARTES NO CONVIENEN EL TIPO DE CAMBIO LIBRE, DEBE ESTARSE A LA EQUIVALENCIA FIJADA POR LAS INSTITUCIONES BANCARIAS.

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 10 del Decreto de Control de Cambios, publicado en el Diario Oficial de trece de diciembre de mil novecientos ochenta y dos, la conversión de dólares a pesos quedará sujeta al tipo que convengan las partes, tratándose de transacciones que no están sujetas al tipo de cambio controlado o al especial. Ahora bien, a falta de ese convenio, debe estarse a la equivalencia que señalan diariamente las instituciones de la banca nacionalizada, porque da una idea cercana del valor real del peso frente al dólar.

Amparo directo 5226/85. Organización Mercuni, S.A. de C.V. 12 de junio de 1986. Unanimidad de cuatro votos. Ponente: Mariano Azuela Güitrón.

Amparo directo 5201/83. Arnulfo Vargas Castolo. 31 de marzo de 1986. Cinco votos. Ponente: Mariano Azuela Güitrón. Secretario: Carlos G. Ramos Córdova.

Séptima Epoca, Cuarta Parte:

Volúmenes 193-198, página 93. Amparo directo 9614/84. Industrias Forestales del Suroeste, S.A. de C.V. 20 de mayo de 1985. Cinco votos. Ponente: Mariano Azuela Güitrón. Secretario: Carlos G. Ramos Córdova.

Nota: En el Informe de 1986, la tesis aparece bajo el rubro "DOLARES AMERICANOS. SI DEBE APLICARSE EL TIPO DE CAMBIO LIBRE PERO LAS PARTES NO LO CONVIENEN, DEBE ESTARSE A LA EQUIVALENCIA FIJADA POR LAS INSTITUCIONES BANCARIAS."

XI.-COSTAS.- Con apoyo en el artículo 141 fracción I del Código de Procedimientos Civiles, al serle adversa la presente sentencia a la parte demandada se le condena a pagarle a la parte actora los gastos y costas del juicio que se justifiquen.

Por lo expuesto y con apoyo en los artículos 1, 2, 22, 55, 64, 79 fracción VI, 80, 81, 82, 86, 144, 157, 424 fracción XII, 427, 428, 429, 430, 435, 492 y relativos del Código Adjetivo Civil, se:

RESUELVE:

PRIMERO.- En la vía Sumaria Civil seguida en este juicio, el actor [REDACTED] probó los hechos constitutivos de su acción en rebeldía de la demandada [REDACTED] [REDACTED] quien no compareció al mismo.

SEGUNDO.- En consecuencia se **DECLARA** judicialmente rescindido el contrato de compraventa, celebrado en fecha 30

de marzo de 2011, entre [REDACTED] en su carácter de parte vendedora y [REDACTED] como compradora, respecto del inmueble identificado como [REDACTED]

TERCERO.- Se **CONDENA** a [REDACTED] a la restitución y desocupación del inmueble identificado como [REDACTED], a favor de la parte actora [REDACTED]

CUARTO.- Se **CONDENA** a la parte demandada [REDACTED] al **PAGO** a favor de [REDACTED] por el **USO** del inmueble materia de la rescisión, de un alquiler o renta que en ejecución de sentencia deberá fijar peritos en la materia, renta que se computara desde el día que entró en posesión física y jurídica la enjuiciada, hasta el día de la restitución del mismo lo anterior con fundamento en el artículo 2185 del Código Civil del Estado.

QUINTO.- Se **CONDENA** a la parte demandada [REDACTED] al **PAGO** a favor de [REDACTED] de una **INDEMNIZACIÓN** por concepto del deterioro que haya sufrido el inmueble, la cual será fijada por peritos en ejecución de sentencia, lo anterior con fundamento en el artículo 2185 del Código Civil del Estado.

SEXTO.- Se **CONDENA** al accionante [REDACTED] por el **PAGO** a favor de [REDACTED], las cantidades pagadas a la parte actora por concepto del pago parcial del precio del inmueble materia de la rescisión, que se cuantifiquen y regulen en ejecución de sentencia, en

moneda nacional al tipo de cambio legal que rija en el mercado comercial el día que se efectuó el pago, con fundamento en el artículo 8 de la Ley Monetaria de los Estados Unidos Mexicanos.

SÉPTIMO.- Se **CONDENA** a [REDACTED] al pago a favor de la parte demandada, de los **INTERESES LEGALES** que hayan generado las cantidades entregadas por [REDACTED], por concepto de abonos y pagos de mensualidades del inmueble materia de la rescisión lo anterior con fundamento en el artículo 2185 del Código Civil del Estado.

OCTAVO.- Se **CONDENA** a la parte demandada [REDACTED] a pagarle al accionante [REDACTED], los gastos y costas del juicio que legalmente se justifiquen en ejecución de sentencia.

NOVENO.- Se concede a las partes el término de **CINCO DÍAS**, contados a partir del siguiente al en que cause ejecutoria esta sentencia, para que le den cumplimiento voluntario a la misma.

DÉCIMO.- En consideración de que a la parte demandada se le emplazó por medio de edictos, con apoyo en los artículos 625 y 630 de la Ley Adjetiva Civil vigente en la Entidad, publíquense los puntos resolutivos de este fallo definitivo por ese medio de comunicación judicial, por **dos veces de tres en tres días** en uno de los periódicos de mayor circulación de esta ciudad o Boletín Judicial del Estado a elección de la parte interesada; en el entendido que podrá estar en condiciones de ejecutarse hasta en tanto transcurran los tres meses de ley, o se actualice el diverso hipotético previsto en el segundo de los numerales en cita.

NOTIFIQUESE PERSONALMENTE.-

Así **DEFINITIVAMENTE JUZGANDO**, lo sentenció y firma electrónicamente la **C. JUEZA DE PRIMERA INSTANCIA CIVIL POR MINISTERIO DE LEY, DEL PARTIDO JUDICIAL DE TECATE, BAJA CALIFORNIA**, de conformidad con lo establecido por los artículos 74 y 76 de la ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Baja California, **LICENCIADA MARTHA ELENA GONZALEZ ZAVALA**, ante su **Secretario de Acuerdos LICENCIADO MANUEL VENTURA CARRANZA**, con quién actúa 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.

AYBP

En el número _____ del Boletín Judicial de fecha _____ se hizo la publicación de Ley. CONSTE.- En _____ a las doce horas, surtió sus efectos la notificación anterior, publicada por el número _____ del Boletín Judicial de fecha _____. CONSTE.