

JUZGADO CIVIL DE PRIMERA INSTANCIA TECATE, BAJA CALIFORNIA.

TECATE, BAJA CALIFORNIA, A DIECINUEVE DE MARZO DE
DOS MIL VEINTICINCO.

VISTOS: Para dictar **SENTENCIA DEFINITIVA**, en los autos del **EXPEDIENTE NÚMERO 1355/2024**, relativo al Juicio **SUMARIO CIVIL** promovido por [REDACTED], en contra de [REDACTED], y;

RESULTANDOS:

1.- Que mediante escrito presentado en fecha dos de diciembre de dos mil veinticuatro, compareció ante este tribunal [REDACTED], demandando en la Vía Sumaria Civil a la **C.** [REDACTED], con el fin de que se dé por rescindido el contrato de compraventa con reserva de dominio celebrado en fecha **14 de abril de 2021**; asimismo, reclama las diversas prestaciones que señala, manifestando como hechos los contenidos en el mismo, que fundó en los preceptos legales que estimó aplicables y terminó formulando las peticiones de estilo.

2.- Admitida que fue la demanda en la vía y forma propuestas mediante proveído de fecha cuatro de diciembre de dos mil veinticuatro (fojas 26-29), se decretó el emplazamiento de Ley a la demandada para que en el término de nueve días produjera su contestación, cuestión que se cumplimentó como es visible a fojas 37-38 del sumario, por lo que por escrito obrante a fojas 39-45 compareció la misma a efecto de dar contestación a la demanda entablada en su

contra, oponiendo las excepciones y defensas que estimó aplicables; por lo que, mediante proveído de fecha cuatro de febrero de dos mil veinticinco (fojas 49-50), se tuvo a la enjuiciada produciendo su contestación, y seguido que fue el juicio en todas y cada una de sus etapas procesales, en fecha once de marzo del año dos mil veinticinco (fojas 66-73), tuvo verificativo el desahogo de la audiencia de ley, donde una vez concluido el desahogo de pruebas se pasó al periodo de alegatos, en donde cada una de las partes alegó lo que a su derecho convino, se citó a las partes para oír Sentencia Definitiva, misma que hoy se dicta al tenor de 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 quedo correctamente constituida a través de la vinculación de las partes con éste órgano jurisdiccional, en virtud de la demanda, el emplazamiento y la contestación de la demandada 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 las excepciones y defensas opuestas por la 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.-

A este respecto es conveniente precisar que constituyen el fundamento del controvertido en cuestión los artículos 1679, 1680, 1681, 1682, 1683, 2122, 2123, 2157, 2167, 2185 y 2186 del Código Civil del Estado de Baja California, los cuales en lo que interesa estatuyen:

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:

Octava Época.

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

Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación.

Tomo: 73, Enero de 1994.

Tesis: I.4o.C. J/57.

Página: 62.

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.

Ésta 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 precedentes, y vistas las constancias procesales integrantes del negocio en examen, se deduce que la parte activa procesal, ciertamente acreditó los elementos constitutivos de su acción, tal y como se evidencia a continuación:

V.- En el caso justiciable se desprende que la parte actora, para acreditar **el primer elemento de su acción** consistente en la existencia de la obligación, manifestó en los hechos de su escrito de demanda lo siguiente:

“...**1.-** Como se acredita con el contrato privado de compra venta que acompaño al presente instrumento, el suscrito [REDACTED], con el carácter de VENDEDOR y la hoy demandada [REDACTED], con

el carácter de COMPRADORA, celebramos un contrato privado de Compra venta con Reserva de Dominio celebrado en fecha 14 de Abril del 2021, respecto del predio identificado como [REDACTED]

2.- Conforme a la segunda cláusula de dicho contrato, se fijó como precio de la compra venta la cantidad de [REDACTED].

3.- En la cláusula Cuarta del contrato de compraventa con reserva de dominio celebrado en fecha 14 de abril del 2021, a que hace referencia el hecho número 1 del presente instrumento, se estableció que la hoy demandada [REDACTED], en su carácter de Comprador, pagaría al hoy suscrito [REDACTED] la cantidad de [REDACTED], mismos que fueron pagados al momento de la firma del citado contrato.

4.- Conforme a la Cláusula Quinta del contrato de compraventa con reserva de dominio celebrado en fecha 14 de abril del 2021, a que hace referencia el hecho número 1 del presente instrumento, se estableció que el saldo pendiente, la cantidad de [REDACTED], se pagaría de la siguiente manera, en mensualidades de [REDACTED], hasta cubrir la cantidad establecida en la cláusula Segunda del mencionado contrato, es decir 137 mensualidades de [REDACTED] y una más de [REDACTED], pagaderos los días 14 de cada mes..."

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 14 de abril de 2021, por el C. [REDACTED] como vendedor y [REDACTED] como compradora, respecto del predio identificado como:

[REDACTED]
con las siguientes medidas y colindancias:

AL NORTE 45.953 M CON [REDACTED].
AL SUR 53.258 M CON [REDACTED].
AL ESTE: 50.194 M CON [REDACTED].
AL OESTE: 47.658 M CON [REDACTED].

Donde en sus cláusulas de la primera a la décima segunda, 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, sino expresamente reconocida mediante el desahogo de la

prueba CONFESIONAL a cargo de [REDACTED] (hoy demandada) quien al contestar las posiciones formuladas en la audiencia de ley de fecha once de marzo de dos mil veinticinco (fojas 66-73), se le tuvo reconociendo lisa y llanamente haber celebrado el contrato base de la acción, en la cual en lo que interesa de acuerdo al elemento en estudio, le fue formulada la siguiente posición:

“...3.- QUE USTED Y EL SUSCRITO CELEBRAMOS UN CONTRATO PRIVADO DE COMPRA VENTA CON RESERVA DE DOMINIO EN FECHA 14 DE ABRIL DEL 2021, RESPECTO DEL BIEN INMUEBLE IDENTIFICADO COMO [REDACTED]

[REDACTED] contestó: SÍ Y AGREGA: PERO FUE EN MI DOMICILIO QUE FUE AL LADO DE ESE LOTE PERO NO FUE EN EL LOTE MATERIA DE JUICIO, YO FIRMÉ EL CONTRATO CON ÉL PERO MI MAMÁ HIZO EL TRATO VERBAL, YO ESTUVE EN TODO MOMENTO CUANDO SE HIZO EL CRUCE DE PALABRAS, FUE EN MI DOMICILIO, EN EL LOTE DE A UN LADO...”

De lo que podemos colegir que efectivamente la demandada [REDACTED] celebró el contrato de compraventa con reserva de dominio en fecha 14 de abril de 2021 respecto del inmueble ahí indicado; aunado a lo anterior viene a robustecer el elemento en análisis el hecho de que al formular contestación a fojas 39-45 de autos, la enjuiciada contesta a los hechos marcados como 1, 2, 3 y 4 del escrito de demanda -ya trascritos en líneas precedentes-, lo siguiente:

“...En cuanto al HECHO 1.- Se contesta.- Que es Parcialmente Cierto, en virtud de que efectivamente la Suscrita Firme el contrato de compra venta a que el actor se refiere en su escrito inicial y que materia del contrato de compra venta que pretende rescindir, a lo que aclaro, que esto aconteció ya que mi Madre la señora [REDACTED], en virtud de que No se encontraba en nuestra casa, me pidió que yo firmara un convenio con el Actor, toda vez de que en fecha 14 de abril del 2021, el actor pretendía despojarnos de nuestra propiedad, argumentando que esos terrenos eran de su propiedad, situación que nos preocupó bastante, a lo que ambas le solicitamos que nos presentara algún documento que acreditara que efectivamente él era el dueño de esos terrenos, a lo que se negó a presentar documento alguno, por lo que aclaro que, En fecha 30 de octubre de 1990, Mi Madre la Señora [REDACTED], y mi Padre que en paz descansa de nombre [REDACTED], en esa fecha entraron a Poseer el terreno a que se refiere el actor, solo que identificándose en ese tiempo con otros datos catastrales, a lo que le manifiesto a Usted C. JUEZ, que dicha posesión fue producto de que anteriormente se había celebrado un contrato de compra venta de dicho terreno entre la mama de mi padre, la Señora [REDACTED], quien ya falleció, y las Autoridades de

La Delegación ████████ de esta Ciudad, lo que se acreditara en el momento procesal oportuno.

En cuanto al **HECHO 2**.- Se contesta.- Que es cierto.

En cuanto al **HECHO 3**.- Se contesta.- Que es cierto.

En cuanto al **HECHO 4**.- Se contesta.- Que es cierto.

...”

Circunstancia que a su vez, se robustece con el desahogo de la prueba de **RECONOCIMIENTO DE CONTENIDO Y FIRMA** con cargo a la demandada, en diligencia celebrada el día once de marzo de dos mil veinticinco (fojas 66-73), mediante la cual se le puso a la vista la documental consistente en el contrato de compraventa con reserva de dominio objeto del presente juicio, a lo cual, manifestó: “...**QUE SÍ RECONOZCO EL CONTENIDO Y LA FIRMA DEL MISMO COMO MÍA...**”; de donde se obtiene que existe confesión judicial efectuada por la demandada en forma reiterada que de acuerdo a los artículos 400 y 402 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, hacen prueba plena, pues dichas confesiones fueron hechas por persona capaz de obligarse; con pleno conocimiento y sin coacción ni violencia, respecto de hecho propio y se hizo conforme a las formalidades de la ley, en la inteligencia de que la confesional, únicamente se toma en cuenta lo que le perjudica al absolvente, por ende dicha probanza adquiere pleno valor probatorio a efecto de justificar el elemento en acción; de donde se concluye que **se tiene por acreditado el primer elemento constitutivo de la acción y hechos en que lo sustenta**; sirve de sustento a lo anterior, la siguiente Jurisprudencia que a la letra reza:

PRUEBA CONFESIONAL. ALCANZA PLENO VALOR CUANDO ES CLARA Y PRECISA.

Si bien es cierto que la prueba confesional puede decidir una controversia y ser bastante para resolverla, haciendo inútil el estudio de otros medios de convicción, esto sólo es admisible cuando la confesión es expresa, clara y perfectamente referida a los términos de la controversia, de manera que, sin lugar a dudas, implique el reconocimiento de la pretensión o bien de la excepción opuesta.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA DE TRABAJO DEL PRIMER CIRCUITO.

I.1o.T. J/34

Amparo directo 10381/96. Martín Fuentes Rodríguez. 31 de octubre de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: Horacio Cardoso Ugarte. Secretaria: Teresa Sánchez Medellín.

Amparo directo 141/97. Eloísa Ramírez Romero. 20 de febrero de 1997. Unanimidad de votos. Ponente: Horacio Cardoso Ugarte. Secretario: José Manuel Rodríguez Puerto.

Amparo directo 641/97. Karina Gabriela García Martínez. 20 de febrero de 1997. Unanimidad de votos. Ponente: Rubén Pedrero Rodríguez. Secretario: Ángel Salazar Torres.

Amparo directo 8981/97. Ramón Rodríguez Mora. 21 de agosto de 1997. Unanimidad de votos. Ponente: Rubén Pedrero Rodríguez. Secretario: José Francisco Becerril Mendoza.

Amparo directo 1481/98. Idilberto González García. 5 de marzo 1998. Unanimidad de votos. Ponente: Ricardo Rivas Pérez. Secretario: Carlos Gregorio Ortiz García.

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época. Tomo VII, Abril de 1998. Pág. 669. **Tesis de Jurisprudencia.**

En relación al **segundo de los elementos constitutivos** de la acción consistente en la exigibilidad de la obligación, el accionante manifestó en el hecho 8 de su escrito de demanda lo siguiente:

“...8.- En fecha 23 de agosto del 2024, la secretaria actuario adscrita al juzgado de primera instancia Civil, Lic. Aida Selene Martínez González, interpele Judicialmente a la hoy demandada [REDACTED], donde se le requirió el pago por la cantidad de [REDACTED], más el interés moratorio causado a razón del C.P.P., que establece mensualmente el banco de México, a partir del día 14 de mayo del 2021 por concepto de abonos no pagados, respeto del predio identificado como [REDACTED], objeto de la presente demanda, tal y como se acredita con copias certificadas del expediente 746/224, del índice del Juzgado de Primera Instancia Civil de este partido Judicial...”

Circunstancia que acredita con las copias certificadas de las **diligencias de jurisdicción voluntaria, interpelación judicial** recayendo con número de expediente **746/2024**, mediante el cual fue interpelada la hoy demandada por el pago de

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], correspondiente a las mensualidades

adeudadas y que se refiere a los meses de *mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre, diciembre del 2021*; así como *enero, febrero, marzo, abril, mayo junio, julio agosto, septiembre, octubre, noviembre, diciembre del 2022*; *enero, febrero, marzo, abril, mayo junio, julio agosto, septiembre, octubre, noviembre, diciembre del 2023*; y el pago de los meses de *enero, febrero, marzo abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre y noviembre del 2024*; como así se desprende de la constancia actuarial obrante a foja 24 de actuaciones, documental la cual, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 407 del Código de Procedimientos Civiles, adquiere valor probatorio pleno, luego entonces dicha obligación de pago contenida en tal acto jurídico resulta ser exigible, toda vez que, con las diligencias de jurisdicción voluntaria de interpelación judicial se acredita la mora en que se constituyó la pasivo procesal, al momento en que fue requerida en la diligencia judicial de fecha veintitrés de agosto de dos mil veinticuatro (foja 24), por ende la mora en autos a cargo de la deudora y hoy demandada, quedó debidamente justificada, lo que se traduce en que **se tiene por acreditado el elemento de la acción en análisis**. Sirve de sustento a lo anterior la siguiente Tesis que a la letra reza:

Registro digital: 163897

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Novena Época

Materias(s): Civil

Tesis: II.4o.C.56 C

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXXII, Septiembre de 2010, página 1152

Tipo: Aislada

ACCIÓN RESCISORIA. EN OBLIGACIONES DE DAR, PARA DEMOSTRAR LA MORA ES NECESARIO PROBAR FEHACIENTEMENTE EL REQUERIMIENTO MEDIANTE INTERPELACIÓN JUDICIAL O POR FEDATARIO PÚBLICO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO).

Tratándose de obligaciones de dar, a fin de que proceda la acción rescisoria, el actor debe acreditar que el demandado ha incurrido en mora. Ahora bien, si las partes establecieron el tiempo de pago, pero no el lugar, en términos del artículo 7.324 del Código Civil del Estado de México, el pago deberá efectuarse en el domicilio del deudor, salvo convenio en

contrario o que se desprenda de las circunstancias, de la naturaleza de la obligación o de la ley; así, para demostrar el acreedor que el deudor incurrió en mora, es indispensable que acredite fehacientemente haberlo requerido, en términos del precitado numeral; requerimiento que deberá llevar a cabo conforme a lo previsto en el artículo 7.322 del aludido código sustantivo, es decir, mediante interpelación judicial o por fedatario público, hecho que no podrá quedar justificado ni reconocido o comprendido procesalmente de otra manera. Sin que sea óbice que dicho precepto se refiera a cuando no se haya fijado el tiempo de pago, caso en el que podrá exigirlo el acreedor después de treinta días, ya que también debe aplicarse cuando se fijó el tiempo de pago pero no el lugar, a fin de contar con una prueba fehaciente de que el deudor ha incurrido en mora, lo que en este último caso podrá reclamarse inmediatamente después del requerimiento que se haga, en el entendido de que éste se efectuó, precisamente, porque el tiempo estipulado para el pago había fenecido.

CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEGUNDO CIRCUITO. Amparo directo 459/2010. Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores. 25 de agosto de 2010. Unanimidad de votos. Ponente: José Martínez Guzmán. Secretaria: Claudia Lissette Montaña Mendoza.

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 sus hechos 5, 6, 7, 8 y 9 lo siguiente:

“...**5.-** Es el caso que desde fecha 14 de abril del 2021, fecha en que se celebró el contrato de compraventa entre el suscrito [REDACTED], en calidad de vendedor y la hoy demandada [REDACTED], en calidad de comprador, a que nos referimos en el hecho 1.- del presente instrumento, la C. [REDACTED], ha sido omisa en realizar los pagos acordados en el cuerpo del citado contrato, adeudando hasta la fecha de la presentación de esta demanda la cantidad de la cantidad de [REDACTED], ya que no ha cubierto los pagos correspondientes a los meses de Mayo, Junio, Julio, Agosto, Septiembre, Octubre, Noviembre, Diciembre Del 2021, Los Meses De Enero, Febrero, Marzo, Abril, Mayo Junio, Julio Agosto, Septiembre, Octubre, Noviembre, Diciembre Del 2022, Los Meses De Enero, Febrero, Marzo, Abril, Mayo Junio, Julio Agosto, Septiembre, Octubre, Noviembre, Diciembre Del 2023; Así Como El Pago De Los Meses De Enero, Febrero, Marzo Abril, Mayo, Junio, Julio, Agosto, Septiembre, Octubre Y Noviembre Del 2024, pese a los múltiples requerimientos extrajudiciales que le hemos realizado, argumentando que no tenían dinero para hacerlo, que como me va a pagar.

6.- Es el caso que, en fecha 03 del Julio del 2024, el suscrito [REDACTED], promoví un procedimiento de Jurisdicción Voluntaria en el Juzgado de Primera Instancia Civil del partido Judicial Tecate, recayendo el número de expediente 746/2024, para efecto de que se interpelara Judicialmente al hoy demandada [REDACTED], y se le requiriera el pago de la cantidad de [REDACTED], MÁS EL INTERÉS MORATORIO

CAUSADO A RAZÓN DEL C.P.P. QUE ESTABLECE MENSUALMENTE EL BANCO DE MEXICO, A PARTIR DEL DIA 14 DE MAYO DEL 2021, POR CONCEPTO ABONO NO PAGADO, correspondientes, hasta ese momento a los meses de mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre, diciembre del 2021, los meses de Enero, febrero, Marzo, Abril, Mayo Junio, Julio Agosto, Septiembre, Octubre, Noviembre, Diciembre del 2022, los meses de Enero, febrero, Marzo, Abril, Mayo Junio, Julio Agosto, Septiembre, Octubre, Noviembre, Diciembre del 2023; así como el pago de los meses de Enero, Febrero, Marzo Abril, Mayo y Junio del 2024.

8.- En fecha 23 de agosto del 2024, la secretaria actuario adscrita al juzgado de primera instancia Civil, Lic. Aida Selene Martínez González, interpele Judicialmente a la hoy demandada [REDACTED], donde se le requirió el pago por la cantidad de [REDACTED], más el interés moratorio causado a razón del C.P.P., que establece mensualmente el banco de México, a partir del día 14 de mayo del 2021 por concepto de abonos no pagados, respecto del predio identificado como [REDACTED], objeto de la presente demanda, tal y como se acredita con copias certificada del expediente 746/224, del índice del Juzgado de Primera Instancia Civil de este partido Judicial.

9.- Bajo protesta de decir verdad manifiesto que a pesar de los múltiples requerimientos extrajudiciales y judiciales que se han venido realizando a la hoy demandada, esta no ha cubierto el pago que adeuda hasta el día de hoy y sigue recayendo en mora, demostrando con esto que es una persona irresponsable, y que actúa de una manera ventajosa y de mala fe..."

De donde se obtiene que el accionante alega el incumplimiento de pago por las mensualidades adeudadas correspondiente a los meses de mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre, diciembre del 2021; así como enero, febrero, marzo, abril, mayo junio, julio agosto, septiembre, octubre, noviembre, diciembre del 2022; enero, febrero, marzo, abril, mayo junio, julio agosto, septiembre, octubre, noviembre, diciembre del 2023; y el pago de los meses de enero, febrero, marzo abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre y noviembre del 2024; por **la cantidad de**

[REDACTED].

Asimismo, tenemos que de actuaciones se advierte que la demandada al momento de formular su contestación

manifestó haber realizado una serie de pagos al hoy accionante por concepto del contrato base de la acción, exhibiendo para acreditar su dicho un total de ocho recibos de pago, por las siguientes cantidades:

- 1.- 14 de abril de 2021, por el pago de [REDACTED] -
[REDACTED]) -
estipulado en la cláusula cuarta del contrato base de la acción.
- 2.- 29 de julio de 2021, por el pago de [REDACTED]
[REDACTED]).
- 3.- 9 de febrero de 2022, por el pago de [REDACTED]
[REDACTED]).
- 4.- 19 de marzo de 2022, por el pago de [REDACTED]
[REDACTED]).
- 5.- 30 de abril de 2022, por el pago de [REDACTED]
[REDACTED]).
- 6.- 18 de julio de 2022, por el pago de [REDACTED]
[REDACTED]).
- 7.- 11 de agosto de 2022, por el pago de [REDACTED]
[REDACTED]).
- 8.- 24 de octubre de 2022, por el pago de [REDACTED]
[REDACTED]).

Por lo que, de una operación aritmética simple tenemos como resultado que los recibos arrojan un total de [REDACTED]
[REDACTED]),

asimismo, la demandada ofertó la prueba de **RECONOCIMIENTO DE CONTENIDO Y FIRMA** con cargo a la parte actora [REDACTED], en diligencia celebrada el día once de marzo de dos mil veinticinco (fojas 66-73), mediante la cual se le pusieron a la vista dichas documentales, de las cuales reconoció su contenido y firma, así como el contenido del recibo de fecha 19 de marzo de 2022 -del cual no obra su firma-, pues manifestó lo siguiente: **"...QUE SÍ RECONOZCO EL CONTENIDO Y LA FIRMA DEL MISMO COMO MÍA, SON RESPECTO A LOS ABONOS QUE ME DIO LA SEÑORA, SIENDO DICHA FIRMA LA QUE UTILIZO EN TODO DOCUMENTO PUBLICO Y PRIVADO, INCLUSO RECONOZCO UN RECIBO QUE NO TIENE FIRMA, PERO QUE SÍ ES MI LETRA, QUE SERÍA EL DE FECHA**

DIECINUEVE DE MARZO DEL DOS MIL VEINTIDÓS..."; confesión judicial expresa que en los términos de los artículos 400 y 402 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, es de concedérsele prueba plena a efecto de justificar que el enjuiciado cubrió o pagó parcialmente la suma del crédito que se le reclama.

Por lo tanto al confesar el activo procesal haber recibido pagos parciales de la suma reclamada, y si bien, el accionante alega el pago de la cantidad de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]), por los meses de *mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre, diciembre del 2021*; así como *enero, febrero, marzo, abril, mayo junio, julio agosto, septiembre, octubre, noviembre, diciembre del 2022*; *enero, febrero, marzo, abril, mayo junio, julio agosto, septiembre, octubre, noviembre, diciembre del 2023*; y el pago de los meses de *enero, febrero, marzo abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre y noviembre del 2024*; cierto también es que, al ser un total de 43 meses, mismos que al multiplicarse por la cantidad mensual acordada en el contrato esto es, [REDACTED] [REDACTED]), nos da la cantidad de [REDACTED] [REDACTED], y dicha cantidad al restarle el pago parcial de [REDACTED] [REDACTED]) nos da como resultado de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]), no así la diversa cantidad exigida por el accionante; lo anterior se concluye, incluso sin que exista petición alguna de la enjuiciada, pues la suscrita juzgadora en acatamiento de lo preceptuado en los artículos 81 y 82 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, esto es al principio

de congruencia y exhaustividad, debe realizar el estudio integral e indivisible de los autos que nos ocupan. Sirve de sustento a lo anterior, la siguiente ejecutoria que a la letra dice:

DEMANDA. ESTUDIO INTEGRAL PARA DESENTRAÑAR LA CAUSA DE PEDIR.

La demanda debe analizarse de manera íntegra, asumiendo como un todo los capítulos de prestaciones y de hechos, así como el estudio de los documentos exhibidos, a fin de advertir de manera plena lo realmente planteado, en relación a la causa de pedir. De esta manera, si la parte demandada opuso excepciones, e incluso reconvenición, en función de esa causa de pedir, debe concluirse que no se le dejó en estado de indefensión y, por ende, el órgano jurisdiccional se encuentra constreñido a resolver la litis realmente planteada; por tanto, los errores de cita de las fechas del contrato base de la acción, no deben ser obstáculo para resolver el fondo del asunto.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.
I.3o.C.109 K

Amparo directo 753/2010. Luz María Juárez Jiménez. 27 de enero de 2011. Unanimidad de votos. Ponente: Benito Alva Zenteno. Secretario: Ricardo Núñez Ayala.

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época. Tomo XXXIII, Abril de 2011. Pág. 1299. **Tesis Aislada.**

Reiterándose que la pasivo procesal no acreditó haber pagado la restante suma de [REDACTED]

[REDACTED]; situación anterior, que se tiene por demostrada legalmente, en atención a que no ofreció prueba alguna tendiente a acreditar dicho pago; y siendo que es de explorado derecho, que la carga de la prueba del pago, corresponde al deudor, y no al acreedor, que afirma que no se le ha cubierto dicho pago, en consecuencia es que se concluye que **ha quedado acreditado en autos el tercer elemento de la acción intentada, esto es el incumplimiento del deudor**; Sirve de apoyo normativo las siguientes ejecutorias de la Sexta Época emitida por la extinta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación publicada en el Apéndice de 1995; Tomo: IV, Parte SCJN. Tesis: 305. Página: 205; Así como la Tesis de la Octava Época emitida por el TERCER

TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO publicado en el Semanario Judicial de la Federación en Tomo: I Segunda Parte-2, Enero a Junio de 1988; Pagina: 458; Mismas que respectivamente a la letra rezan:

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:

Amparo directo 3174/58. Jorge Sayeg K. 9 de enero de 1959. Cinco votos.

Amparo directo 2020/58. Castro Osnaya. 16 de enero de 1959. Cinco votos.

Amparo directo 5381/57. Tomás Kasuski. 30 de abril de 1959. Cinco votos.

Amparo directo 7100/58. Raquel Anaya vda. de Serrano. 12 de junio de 1959. Mayoría de cuatro votos.

Amparo directo 2118/62. Luz García Lares, suc. de. 25 de febrero de 1963. Cinco votos.

PAGO, INCUMPLIMIENTO EN EL. NO CORRESPONDE AL ACREEDOR DEMOSTRARLO SINO AL DEUDOR PROBAR QUE CUMPLIÓ PUNTUALMENTE SU OBLIGACIÓN.

Si la actora demostró con el contrato que exhibió, la existencia de las obligaciones en cuyo incumplimiento basó su acción rescisoria, no le corresponde a ésta demostrar que su contraparte no le pagó en los términos pactados, pues eso equivaldría a probar una negación, sino al demandado que cumplió puntualmente su obligación.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.

Amparo directo 44/88. Ignacio Gómez Flores. 8 de junio de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: Juan Manuel Brito Velázquez. Secretario: José Manuel Torres Pérez.

VI.- ESTUDIO DE LAS EXCEPCIONES: En este orden de ideas y no obstante que a juicio de la suscrita resolutoria se encuentran acreditados los elementos de la acción que nos ocupa, por razones de técnica procesal es menester realizar el estudio de las excepciones opuestas por la demandada [REDACTED], a efecto de agotar el principio de congruencia y exhaustividad a que refieren los artículos 81 y 82 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, de lo que se obtiene que opuso como excepciones a su favor las que denominó:

EXCEPCIÓN DE OSCURIDAD EN LA DEMANDA.

“...toda vez de que, en los hechos invocados por la demandante, Omite establecer Circunstancias de ATE, MODO, TIEMPO Y LUGAR, lo cual me impide dar una debida contestación a la infundada Demanda,

además de ser Falsos y por ende carecen de lo mencionado anteriormente, con esto evidencian un elocuente Estado de Indefensión, en el que se me coloca, pues me impide dar una adecuada contestación a las imputaciones que se me hacen...”

Excepción que a juicio de la suscrita Juez, resulta infundada, toda vez que en autos está plenamente acreditada la causa del pedir de la parte actora, habida cuenta que del escrito de contestación de la demandada, se advierte que tuvo pleno conocimiento de las pretensiones de la parte accionante, como los hechos en que se apoya y en este sentido los Tribunales Colegiados de nuestro país han determinado que para la procedencia de la excepción que se estudia es indispensable que en la demanda se advierta que se deja en un estado completo de indefensión al pasivo procesal, lo que acontece cuando la demanda se redacta de tal forma, que se imposibilite entender ante quien se demanda, porque se demanda y sus fundamentos legales, que no se le permitan oponer las defensas que al respecto pudiera tener; contrario a ello la lectura de la demanda se advierten los hechos en que la parte actora funda su acción; y del escrito de contestación de demanda, resulta claro que la pasivo procesal entendió el contenido y alcance de la demanda entablada en contra de su representado, ya que opuso las excepciones que consideró, rindió los medios de prueba para combatir la acción; y es el caso de que dicha parte omitió impugnar el auto admisorio de la demanda, y de las prestaciones y hechos narrados en el escrito inicial se aprecia que la parte actora ejercita la acción de rescisión de contrato de compraventa, sin embargo como ya se indicó, la parte actora acreditó todos y cada uno de los elementos de la acción ejercitada, resultando así improcedente la excepción planteada por la parte enjuiciada. A fin de robustecer lo antes expuesto se citan como aplicables las siguientes tesis:

Novena Época

Instancia: SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL DÉCIMO SÉPTIMO CIRCUITO.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Tomo: IV, Septiembre de 1996

Tesis: XVII.2o.8 C

Página: 647

EXCEPCIÓN DILATORIA. NO LO ES LA OBSCURIDAD O DEFECTO EN LA DEMANDA. SI EL JUEZ ADMITE UNA DEMANDA IRREGULAR DEBE APELARSE DICHO PROVEÍDO. La obscuridad o defecto legal en la forma de proponer la demanda, no puede considerarse como una excepción dilatoria, toda vez que el artículo 36 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Chihuahua, no la enumera como tal y no puede estimarse inmersa en la fracción VIII del propio precepto legal, puesto que, la atribución de hacer notar y ordenar se subsane aquella deficiencia se encuentra reservada al Juez, según lo establece el artículo 251 del cuerpo legal en cita. De lo anterior se desprende que queda a cargo del Juez la apreciación de si la demanda es oscura o irregular otorgándole la ley la facultad para corregir inmediatamente cualquier deficiencia con el objeto de acelerar la tramitación del juicio y expeditar el despacho de los negocios. Luego si el Juez admite una demanda oscura o irregular el demandado debe impugnar dicho proveído a efecto de que el tribunal de alzada, con plenitud de jurisdicción, resuelva lo que en derecho proceda.

Octava Época

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

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: XIII, Enero de 1994

Página: 204

DEMANDA OSCURA O IRREGULAR. EN CONTRA DE SU ADMISIÓN PROCEDE INTERPONER EL RECURSO CORRESPONDIENTE.

Al desaparecer del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal y del Código Federal de Procedimientos Civiles la excepción de obscuridad o defecto legal en la forma de proponer la demanda, y establecer en sus artículos 255, 257, 322 y 325, respectivamente, los requisitos que debe contener la demanda y la facultad del juez para prevenir al actor que la aclare, corrija o complete si es oscura o irregular, es incuestionable que queda a su cargo corregir, inmediatamente, cualquier deficiencia de que adolezca la instancia inicial. Luego, si el juez admite una demanda oscura o irregular el demandado debe impugnar dicho proveído a efecto de que el tribunal de alzada, con plenitud de jurisdicción, resuelva lo que en derecho proceda.

Octava Época

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

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: VII, Enero de 1991

Página: 217

DEMANDA, OBSCURIDAD DE LA, NO CONSTITUYE UNA EXCEPCIÓN. (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE JALISCO).

La obscuridad o defecto legal en la forma de proponer la demanda, no puede considerarse como una excepción dilatoria, toda vez que el artículo 33 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco, no la enumera como tal, ni puede estimarse inmersa en la fracción VIII del propio precepto legal, puesto que, la atribución de hacer notar y ordenar

se subsane aquella deficiencia se encuentra reservada al juez, según lo establece el artículo 269 del cuerpo legal en cita.

Sin que sea óbice a lo anterior, que si bien la parte demandada no opuso formalmente la excepción de pago parcial, sí aportó las pruebas documentales pertinentes que acreditan la existencia de dicho pago, como se estableció en el considerando que a éste antecede; en consecuencia, al haberse acreditado el pago parcial de lo exigido por el accionante, éste debe considerarse para evitar un cobro indebido, tal y como se preciso en el estudio del tercer elemento de la acción en estudio.

Por otro lado, tenemos que la pasivo procesal hubiere ofertado adicionalmente como prueba de su parte la prueba **TESTIMONIAL** desahogada en fecha once de marzo del año dos mil veinticinco (fojas 66-73), ya que del resultado de la misma no se aportó circunstancia que desvirtuara la acreditación de los elementos de la acción, y contrario a ello, se insiste, la parte actora cumplió con la carga procesal que le impone el numeral 277 de la Ley Adjetiva Civil, acreditando los elementos de la acción de rescisión de contrato de compraventa en estudio, como quedó asentado en líneas que preceden, sin que exista alguna **presunción legal o humana** que favorezca a la pasivo procesal para justificar sus argumentos defensivos en estudio; siendo también que la **instrumental de actuaciones**, ninguna de las constancias que integran el sumario le beneficia a la oferente para probar excepción alguna que pudiera desprenderse de su libelo de contestación de demanda.

VII.- Por lo que respecta a los daños y perjuicios reclamados por la parte actora en su capítulo de prestaciones, en específico en el numeral marcado como **B)** debe decirse

que, aunque es verdad que el incumplimiento de las obligaciones entraña la responsabilidad que señala la ley, es también principio generalmente reconocido que, para la procedencia de la condena de **daños y perjuicios** por incumplimiento de las obligaciones, debe acreditarse la existencia real de dichos accesorios en relación con la cuestión principal debatida, además del quantum de los daños y perjuicios reclamados, así como que, éstos son consecuencia inmediata y directa de la invocada causa, puesto que su existencia es un elemento esencial, y por tanto, contra lo que pretende la parte actora, es insuficiente que la parte demandada haya sido vencida en juicio y el actor hubiese probado su acción; para que proceda la condena al pago de daños y perjuicios, sino que éstos, deben ser reales y no hipotéticos, atento a lo dispuesto por el artículo 1979 del Código Civil del Estado dispone: "*el que estuviere obligado a prestar un hecho y dejare de prestarlo o no lo prestare conforme a lo convenido, será responsable de los daños y perjuicios*" por ello al ser omiso la parte actora en narrar en sus hechos de demanda y por consecuencia acreditar los daños y perjuicios en juicio, es que no resulta dable condenar a la parte demandada a dicha prestación reclamada; Resultan aplicables los siguientes criterios jurisprudenciales que a la letra rezan:

DAÑOS Y PERJUICIOS, IMPROCEDENCIA DEL PAGO DE.

El solo hecho de haberse condenado en la sentencia de segundo grado a una de las partes al cumplimiento de una obligación, no implica que resulte procedente el pago de los daños y perjuicios, en virtud de que para que prospere la acción relativa debe acreditarse fehacientemente que el perjuicio sufrido es "consecuencia inmediata y directa de la falta de cumplimiento de la obligación", en términos del artículo 2110 del Código Civil para el Distrito Federal.

5a.

Amparo directo 2977/80. Guillermo Rodríguez Paez. 1 de marzo de 1984. Mayoría de 4 votos. Ponente: Tarsicio Márquez Padilla.

Instancia: Sala auxiliar. **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación, Séptima Época. Volumen 181-186 Séptima Parte. Pág. 191. **Tesis Aislada.**

DAÑOS Y PERJUICIOS. DEBE ACREDITARSE SU EXISTENCIA COMO CONSECUENCIA INMEDIATA Y DIRECTA DEL INCUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACION. (LEGISLACION DEL ESTADO DE VERACRUZ).

Para la procedencia de la condena a daños y perjuicios, sea ésta genérica o no, debe probarse la existencia de los mismos, ya que es un elemento esencial de la acción reclamada, y el dictamen pericial ofrecido para tal efecto es insuficiente, por basarse en conjeturas acerca de lo que "pudo" haber ganado un vehículo por viajes en determinados años, y no basta acreditar el quantum posible de los daños y perjuicios, sino también debe probarse que son consecuencia inmediata y directa de la falta de entrega, pues es insuficiente demostrar la probable utilidad si no se evidencia asimismo que, entregado oportunamente ese vehículo, se hubiese dejado de percibir la cantidad señalada pericialmente como rentabilidad.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEPTIMO CIRCUITO.

T.C.

Amparo directo 44/85. Eliezer Hernández de la Fuente. 18 de febrero de 1986. Unanimidad de votos. Ponente: José de Jesús Gudiño Pelayo.

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación, Séptima Época. Volumen 217-228 Sexta Parte. Pág. 188.

Tesis Aislada.

VIII.- En razón de que resultó procedente la acción principal de rescisión deducida por [REDACTED], por haber acreditado los extremos de su acción, deberá declararse en su oportunidad procesal judicialmente terminado por rescisión el CONTRATO DE COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO celebrado con fecha 14 de abril de 2021, entre [REDACTED] con la hoy demandada [REDACTED] respecto al inmueble identificado como: [REDACTED]

[REDACTED]; Se deberá CONDENAR en su oportunidad procesal a [REDACTED] por **la restitución y desocupación** del inmueble materia de la rescisión ya identificado en líneas precedentes; asimismo deberá condenarse también a la parte demandada [REDACTED] al PAGO a favor de la parte actora por el **USO** del inmueble materia de la rescisión, **de un alquiler o renta** que se computará desde el día en que se dio posesión a [REDACTED] hasta que el día que se haga la restitución física y jurídica de los mismos, y que en ejecución de sentencia

deberán fijar peritos en la materia. Debiéndose igualmente condenara a [REDACTED] 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 [REDACTED] [REDACTED] por la entrega de las mensualidades pagadas por [REDACTED] relativas al precio del inmueble materia del contrato de compraventa.

Así también se deberá CONDENAR en su oportunidad a [REDACTED] de los **INTERESES LEGALES** que hayan generado las cantidades entregadas por [REDACTED] por concepto de la cantidad que resulte de los abonos y pagos de mensualidades del inmueble multicitado, y que en ejecución de sentencia se cuantifiquen y justifiquen; intereses que se deberán computar desde las fechas de su entrega a la enjuiciada hasta su total pago y liquidación, lo anterior con fundamento en el artículo 2185 del Código Civil del Estado que a la letra dice:

“ARTICULO 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 fijarán 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 entregó.***

Las convenciones que impongan al comprador obligaciones más onerosas que las expresadas, serán nulas.”

Lo anterior no obstante que la parte demandada en el presente juicio no hubiere formulado petición alguna durante el juicio, 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, el suscrito juzgador, 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:

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.

1a. LXXXI/2001

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.

Instancia: Primera Sala. **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época. Tomo XIV, Agosto de 2001. Pág. 170. **Tesis Aislada.**

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.- COSTAS.- Toda vez que la acción de rescisión respecto a un contrato de compraventa, tiene efectos de condena, ya que 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 conforme al artículo 2185 del Código Civil del Estado, 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, es por ello que con fundamento en el artículo 141 fracción I del Código de Procedimientos Civiles, aunado que la acción que hoy se declara ha sido procedente, resulta legal condenar a la demandada al pago de gastos y costas en la presente instancia y que legalmente se justifiquen en ejecución de sentencia.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento además en lo preceptuado por los artículos 79, 80, 81, 86, 91 y demás relativos y aplicables del Código de Procedimientos Civiles del Estado, es de resolverse y se:

RESUELVE:

PRIMERO.- Ha sido procedente la vía sumaria civil intentada en juicio, donde la parte actora [REDACTED], si acreditó los hechos constitutivos de su acción, y la demandada [REDACTED] no justificó la de su excepción y defensa

opuesta.

SEGUNDO.- En consecuencia de lo anterior se declara judicialmente la RESCISIÓN DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA de fecha 14 de abril de 2021, celebrado por [REDACTED] en su calidad de vendedor y [REDACTED] en su calidad de compradora, respecto del inmueble que se identifica como:

[REDACTED]
con las siguientes medidas y colindancias:

AL NORTE 45.953 M CON [REDACTED]

AL SUR 53.258 M CON [REDACTED]

AL ESTE: 50.194 M CON [REDACTED]

AL OESTE: 47.658 M CON [REDACTED]

TERCERO.- Se **CONDENA** a [REDACTED] a la restitución y desocupación a favor de la parte actora [REDACTED] del inmueble que se identifica como:

[REDACTED]
con las siguientes medidas y colindancias:

AL NORTE 45.953 M CON [REDACTED]

AL SUR 53.258 M CON [REDACTED]

AL ESTE: 50.194 M CON [REDACTED]

AL OESTE: 47.658 M CON [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 deberán fijar peritos en la materia, renta que se computará desde el día que entro 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** a la parte actora [REDACTED] por el **PAGO** a favor de [REDACTED] de las cantidades que resulten de las mensualidades pagadas a la parte actora por concepto del pago parcial del precio del inmueble materia de la rescisión, y que se cuantifiquen en ejecución de sentencia.

SÉPTIMO.- Se **CONDENA** a la parte actora [REDACTED] al **PAGO** a favor de la 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 **ABSUELVE** a [REDACTED] de la prestación marcada como B) relativa a la indemnización de los daños y perjuicios reclamados por los razonamientos lógicos y jurídicos expuestos en el considerando VII, de la presente resolución.

NOVENO.- No se hace especial condena en costas en la presente instancia, en virtud de lo expuesto en el considerando X, de la presente resolución.

DÉCIMO.- Se concede a las partes un término común de **CINCO DÍAS** computados a partir del día siguiente a aquel en que cause ejecutoria esta resolución, para que den

cumplimiento voluntario a la misma, de conformidad con el artículo 492 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

DÉCIMO PRIMERO.- Esta resolución debe ejecutarse hasta en tanto: **1.-** Cause ejecutoria; **2.-** Transcurra el plazo concedido a las partes para que le den cumplimiento voluntario; y **3.-** Que quien la solicite haya cumplido con las condenas que se le impusieron.

NOTIFÍQUESE 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 **Secretaria de Acuerdos LICENCIADA ANA YHELLI BASILIO PEREZ**, 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.

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

PODER JUDICIAL
DE BAJA CALIFORNIA
VERSIONES PÚBLICAS

PODER JUDICIAL
DE BAJA CALIFORNIA
VERSIONES PÚBLICAS