

EXPEDIENTE NÚMERO: 43/2024

TIJUANA, BAJA CALIFORNIA, A QUINCE DE SEPTIEMBRE DEL DOS MIL VEINTICINCO.

VISTOS, para dictar SENTENCIA DEFINITIVA, a los presentes autos del Expediente Número 43/2024, relativo al Juicio ORAL MERCANTIL, promovido por [REDACTED] en contra de [REDACTED], [REDACTED], y;

RESULTANDO:

I.- Que mediante escrito presentado el día diecinueve de enero del año dos mil veinticinco, compareció ante este Juzgado [REDACTED] por su propio derecho, demandando en la vía ORAL MERCANTIL, a [REDACTED], [REDACTED], por las siguientes prestaciones que a continuación se transcriben:

A).- Que por Sentencia Definitiva se condene a la demandada al pago de la cantidad de \$ [REDACTED]. ([REDACTED]), equivalente al 6% (seis por ciento) por la prestación de servicios del contrato denominado Convenio de Exclusividad celebrado entre [REDACTED], y la suscrita el 06 de julio de 2019 respecto de la venta del inmueble ubicado en [REDACTED], cantidad que les fue entregada en parcialidades y la última cantidad en la supuesta firma de las escrituras (16 de diciembre de 2020), que resulta del incumplimiento de las obligaciones de la ahora demandada.

B).- Se condene a la demandada el pago de la cantidad que resulte por concepto de intereses legales derivados de la suma de la comisión descrita en la prestación A) indebidamente recibida por la demandada obrando con dolo y mala fe, desde que la recibió por hasta la devolución de misma.

C).- El pago de gastos y costas que sean erogados y los honorarios profesionales, que deberá cubrir los demandados por la tramitación del presente juicio.

D).- Se condene a la demandada por el pago de una indemnización por daños y perjuicios, a causa del incumplimiento

de contrato desde el 10 de agosto de 2022 (fecha en que la suscrita me vi en la necesidad de acudir ante el Notario Público número 32, para dar terminada la relación contractual y solicitar la devolución del dinero) hasta la fecha.

Fundó su demanda en la relación de hechos y preceptos legales que estimó aplicables, ofreció las pruebas en su escrito de demanda y terminó haciendo las peticiones de estilo.-

II.- Habiendo incorporado el activo procesal los documentos con los cuales funda su derecho, por auto de fecha treinta de enero del dos mil veinticuatro, fue admitida la instancia en la vía y forma propuesta, y se ordenó emplazar a la parte demandada [REDACTED], [REDACTED], para que dentro del término de ley produjera su contestación y, sin que hubiese sido posible su localización, como consta de las diligencias actuariales de fechas quince de febrero, y trece de abril, ambas del dos mil veinticuatro; es por lo que, mediante auto del siete de mayo del dos mil veinticuatro, se ordenó girar los oficios de localización a las dependencias de estilo, sin que hubiese sido encontrada en los domicilios arrojados por las mismas, como se desprende de las diligencias actuariales de fecha dieciséis de julio del dos mil veinticuatro; por ende, se ordenó el emplazamiento de la moral demandada mediante edictos, los cuales fueron debidamente publicados en fechas dos, tres y cuatro de octubre del dos mil veinticuatro en un periódico de circulación nacional y los días dieciséis, diecisiete, y veinte de enero de dos mil veinticinco en un periódico local.

Posteriormente y, toda vez que la moral demandada no compareció a dar contestación, mediante proveído de fecha veintisiete de marzo del dos mil veinticinco, se le declaró la rebeldía procesal en que incurrió al no haber producido contestación y se le tuvo por confesados los hechos de la demanda, señalando fecha y hora para el desahogo de la Audiencia Preliminar.-

Asimismo, siguiendo con las fases procesales para los Juicios Orales Mercantiles, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 1390 BIS 20 y 1390 BIS 32 del Código de Comercio,

en fecha **dieciséis de mayo del dos mil veinticinco**, tuvo lugar la **AUDIENCIA PRELIMINAR**, conformada por seis etapas, cuyo objeto son las siguientes:

PRIMERA ETAPA.- LA DEPURACIÓN DEL PROCEDIMIENTO, en la que se determinó se tuvo por acreditada tanto la legitimación activa como pasiva de las partes, se determinó que la vía oral es la correcta, y en virtud de la incomparecencia de la parte demanda y al no existir ninguna excepción procesal y sin oposición de las partes el Tribunal dio por concluida ésta fase, acorde a lo dispuesto por los numerales 1078 y 1390 BIS 32 del Código de la materia.

SEGUNDA ETAPA.- Apertura de la segunda etapa denominada **CONCILIACIÓN Y/O MEDIACIÓN**, debido a la incomparecencia de la parte demandada, no fue posible que haya algún arreglo conciliatorio y se procede a exhortar a las partes que pueden llegar a un arreglo conciliatorio hasta antes de la vista para la sentencia definitiva, artículo 1390 Bis 35 del Código de Comercio.

TERCERA ETAPA.- Apertura de la tercera etapa denominada **FIJACIÓN DE ACUERDOS SOBRE HECHOS NO CONTROVERTIDOS**, y en vista de la incomparecencia de la parte demandada y al haber sido omisa en producir la contestación de su demanda, no se le tiene por controvertido ninguno de los hechos contenidos en la demanda, asimismo, se le tienen por ciertos los hechos que pretende acreditar la parte actora, aceptados por la parte demandada lisa y llanamente por haber sido omisa en comparecer a producir la contestación de su demanda, teniendo por precluído el derecho a las partes que dejaron de ejercitar, con fundamento en los artículos 1078 y 1390 bis 37 del Código Comercio.

CUARTA ETAPA.- Denominada **FIJACIÓN DE ACUERDOS PROBATORIOS**, la parte actora celebra acuerdo probatorio respecto de la prueba confesional; el informe de notaria publica numero 13; testimoniales e; informe a infonavit y se declara por concluida la presente etapa y cerrada misma, para aperturar la siguiente.

QUINTA ETAPA.- También denominada **ADMISIBILIDAD DE LAS PRUEBAS**, por lo que hace a las pruebas que ofreció la parte actora, el Juez se pronunció al respecto, mandando preparar aquellas que necesitan una forma especial para su desahogo.

SEXTA ETAPA.- se fijó día y hora para la **CELEBRACIÓN DE LA AUDIENCIA DE JUICIO**, para el día dos de julio del dos mil veinticinco.

Asimismo, siguiendo con las fases procesales para los Juicios Orales Mercantiles, en fecha **dos de julio del dos mil veinticinco**, se llevó a cabo la AUDIENCIA DE JUICIO en la cual se desahogó la totalidad del caudal probatorio ofertado por las partes, habiéndose desahogado las pruebas documentales ofrecidas por las partes y admitidas en audiencia preliminar, en razón de su propia y especial naturaleza.

Una vez que fueron desahogados los medios de prueba aportados por las partes, se declaró cerrada dicha etapa, pasando

a la etapa de alegatos, alegando la accionante lo que a su derecho convino y se les citó para la continuación de la audiencia de juicio en su modalidad de lectura de sentencia para las **doce horas con treinta minutos del día quince de septiembre del dos mil veinticinco**, a fin de dictar la sentencia definitiva correspondiente, misma que hoy se dicta al tenor de los siguientes:

C O N S I D E R A N D O S :

I.- Que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1077 del Código de Comercio que señala: *“...Las sentencias definitivas también deben ser claras, precisas y congruentes con las demandas y las contestaciones y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, condenando o absolviendo al demandado, y decidiendo todos los puntos litigiosos que hayan sido objeto del debate. Cuando estos hubieren sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos....”*. Por su parte el numeral 1194 del Código de Comercio, establece: *“... el que afirma está obligado a probar, consecuentemente, el actor debe probar su acción, y el demandado sus excepciones.”*.-

II.- **COMPETENCIA.**- Este tribunal resulta competente para conocer del presente juicio de conformidad con lo establecido por los artículos 1090 y 1104 fracción segunda del Código de Comercio, así como los numerales 77, 91, 126 y 127 en relación al 174 de la Ley de Títulos y Operaciones de Crédito, y del artículo 73 fracción VIII de la Ley Orgánica del Poder Judicial, así como al tenor de la CLAUSULA QUINTA del contrato basal.

III.- **ESTUDIO DE LA VÍA.**- Al respecto se encuentra que el negocio cuyo estudio nos ocupa y al avocarse al estudio de la procedencia de la vía, en el presente caso se aprecia que descansa en la VÍA ORAL MERCANTIL, misma que resulta procedente al tenor de lo dispuesto por el artículo 1390 BIS del Código de Comercio.

En este contexto, examinados los documentos fundatorios de la acción que se intenta, relativa a una acción de pago, derivada del incumplimiento de un convenio de exclusividad de promoción y venta, el objeto del mismo data en la venta de un inmueble

propiedad de la parte actora en el cual se pactó una comisión para la demandada por la venta del mismo, la actora resulta ser una persona física y la parte demandada, una persona moral de carácter mercantil, conforme a lo dispuesto por el artículo 75 fracción XII del Código de Comercio, que señala: “*Artículo 75. La ley reputa actos de comercio:...; XII.- las operaciones de comisión mercantil y en relación a la fracción III.- Las compras y ventas de bienes inmuebles, cuando se hagan con el propósito de especulación mercantil.*”; y al “*artículo 371.- Serán mercantiles las compraventas a las que este Código les da tal carácter, y todas las que se hagan con el objeto directo y preferente de traficar.*”; y el “*Artículo 372.- En las compraventas mercantiles se sujetarán los contratantes a todas las estipulaciones lícitas con que las hubieren pactado.*”; con los diversos 1049 y 1050 del mismo ordenamiento que señalan: *Artículo 1049.- Son juicios mercantiles los que tienen por objeto ventilar y decidir las controversias que, conforme a los artículos 4o., 75y 76, se deriven de los actos comerciales. Artículo 1050.- Cuando conforme a las disposiciones mercantiles, para una de las partes que intervienen en un acto, éste tenga naturaleza comercial y para la otra tenga naturaleza civil la controversia que del mismo se derive se regirá conforme a las leyes mercantiles.*”.-

Con lo anterior, queda expuesto que el objeto del convenio celebrado es la obtención de una comisión mercantil, la cual deriva de la compraventa de un bien inmueble, luego entonces, se desprende que el objeto social de la moral demandada es, entre otros, *a) la compra, venta, representación, comercialización, administración y arrendamiento de bienes inmuebles urbanos, industriales y comerciales, suburbanos, rústicos, etcétera*; por lo que, el acto celebrado puede ser considerado de naturaleza mercantil, precisamente por la afinidad existente entre el objeto social de dicha moral y las obligaciones pactadas en el acuerdo de voluntades en estudio.-

Aunado a lo anterior, también se aprecia que el elemento de comisión mercantil, se encuentra corroborado dentro del convenio celebrado, en la cláusula primera y segunda, donde también se evidencia la especulación mercantil, pues se realiza con el fin de obtener una ganancia a consecuencia de la venta de un inmueble propiedad de la parte actora.

Lo anterior nos permite concluir que la fracción XII del citado

artículo 75 del Código de Comercio, hace referencia, a que se realicen actos de comercio, las operaciones de comisión mercantil.-

Luego entonces, ello permite confirmar que las partes litigantes en la celebración del documento base de la acción intitulado “**CONVENIO DE EXCLUSIVIDAD DE PROMOCIÓN Y VENTA**”, encierra un acto de comercio, pues se realiza con el objeto de la compraventa de un inmueble, esto es los actos que derivan del mismo son precisamente de comercio, asimismo la calidad de los que intervienen en su celebración, el objeto social de la moral que interviene, el objeto mismo del contrato celebrado, con efectos de especulación mercantil, lo que permite concluir, que dicho contrato sí constituye un acto de comercio, y por ende **la vía intentada en este procedimiento es correcta.-**

Sirve de apoyo a lo anterior la tesis de la Novena Época, con Registro: 170875, de rubro siguiente:



IV.- Por lo que respecta a la **relación jurídico procesal**, ésta queda correctamente constituida a través de la vinculación de las partes con éste órgano jurisdiccional, en virtud de la demanda, y del emplazamiento realizado.-

V.- ESTUDIO DE LA ACCIÓN.- La parte actora en su demanda aduce que:

“...**PRIMERO.-** El 06 de julio de 2019, la suscrita celebre un **Convenio de exclusividad de promoción y venta** con [REDACTED] siendo este último quien realizaría las **gestiones necesarias para obtener la venta del inmueble construido sobre el** [REDACTED].

Dentro de las declaraciones del referido Convenio, la demandada declaró estar debidamente constituida bajo la Escritura Pública número 38,990, Volumen 530 de la Notaría número 13 de esta Ciudad de Tijuana, B.C., y que tiene su domicilio ubicado en [REDACTED] y que era su voluntad aceptar el encargo de la venta del inmueble antes descrito.

En la Cláusula primera se establecieron las condiciones de venta y las

bases para el pago de la comisión sobre la operación de la siguiente manera:

- A) Precio de venta del inmueble; \$ [REDACTED] ([REDACTED] [REDACTED].)
- B) Base de pago:
- 1.- Pago inicial enganche del 20% en operación de contado y saldo a facilidades, la firma de escrituras cuando este pagado totalmente.
 - 2.- Enganche de acuerdo a crédito y facilidades autorizadas por el propietario y saldo finiquitado por el crédito a la firma de escrituras
- C) Condiciones especiales: las facilidades de pago serán con autorización de propietario.

En la Cláusula segunda se estableció que la suscrita se obligaba a pagar a [REDACTED] [REDACTED] la cantidad equivalente al 6.00% (seis por ciento) del valor de la venta, por concepto de comisión de la venta del inmueble.

Dentro del referido convenio en las cláusulas PRIMERA y SEGUNDA se pactó una comisión por la promoción y gestión de venta equivalente al seis por ciento (6%) pagadero de la siguiente manera pago inicial de enganche del 20% en operación de contado y saldo en facilidades, a la firma de escrituras cuando este pagado totalmente.

En la cláusula tercera se estableció que la duración del convenio basal sería por seis meses contados a partir de la firma del mismo, pudiéndose prorrogar automáticamente el plazo y que para su terminación; esta deberá ser por escrito.

En la cláusula cuarta la suscrita entregue a la ahora demandada la documentación para que la usara en las gestiones de venta del inmueble: copias de escritura, predial, y comprobante de domicilio de servicios públicos.

SEGUNDO.- Finalmente el 11 de septiembre de 2020, hubo una propuesta de compra, por parte del señor [REDACTED], por lo que en esa misma fecha la suscrita y el señor [REDACTED], celebramos un contrato privado de compraventa pactando el precio por la cantidad de \$ [REDACTED] ([REDACTED]).

En el referido contrato de compraventa establecimos la forma de pago de la siguiente manera:

La cantidad de \$ [REDACTED] ([REDACTED]) a la firma del contrato es decir el mismo 11 de septiembre de 2020, se me entrego la referida cantidad por concepto de enganche mediante transferencia bancaria a mi cuenta número [REDACTED] de la institución bancaria Banorte, y lo restante de pagaría a la firma de la escritura una cantidad en efectivo y la otra mediante Crédito INFONAVIT.

TERCERO.- El 12 de septiembre de 2020, le entregue la cantidad de \$ [REDACTED] ([REDACTED]) a [REDACTED], por concepto de pago a cuenta de la comisión de la venta, recibo que se acompaña, firmado por el señor [REDACTED], encargado de las ventas de la referida empresa.

CUARTO.- El 14 de octubre de 2020, suscribí un cheque a favor de [REDACTED] [REDACTED], por conducto de su encargado de ventas el señor [REDACTED] Núñez, por la cantidad de \$ [REDACTED] ([REDACTED]) que le entregué a [REDACTED], para la elaboración de un plano arquitectónico certificado y un levantamiento topográfico para la venta de mi casa.

En el mes de octubre la demandada me dio copia simple del certificado de libertad de gravámenes fiscales correspondiente a mi predio con clave catastral MZ140031, con la última fecha de despacho del 02 de octubre de 2020.

El 02 de noviembre de 2020, la demandada me dio un estado de cuenta donde me informa sobre los pagos que he realizado para los trámites de escrituración de la compraventa de mi casa.

QUINTO.- El 04 y 16 de noviembre de 2020, entregue al [REDACTED] [REDACTED], respectivamente las cantidades de \$ [REDACTED] ([REDACTED]) (Tres mil cincuenta pesos 00/100) y \$ [REDACTED] ([REDACTED]), por concepto de pago para la elaboración de tramites de certificados de libertad de gravámenes fiscales, incluyendo costo de trámites y honorarios y para la elaboración de acta de deslinde levantamiento.

El 17 de noviembre de 2020 entregue a la demandada la cantidad de

\$ [REDACTED] ([REDACTED]), por concepto de pago de saldo de trámites para la escrituración de la venta de mi casa. Ese mismo día de hicieron entrega de un estado de cuenta respecto de la comisión por la compraventa y donde se puede observar que el resto del pago de la comisión sería en la firma de las escrituras.

El 18 de noviembre de 2020, le entregue a la demandada la cantidad de \$ [REDACTED] ([REDACTED]) por concepto de trámites para solicitar el Certificado de libertad de gravámenes, acompaño recibo y el mismo certificado que me entrego la demandada, donde se puede apreciar que el inmueble presenta una reserva de dominio.

El 20 de noviembre de 2020, le entregue la cantidad de \$ [REDACTED] ([REDACTED]) a [REDACTED], por concepto de pago a cuenta de la comisión de la venta, recibo que se acompaña, firmado por el señor [REDACTED], encargado de las ventas de la referida empresa.

El 30 de noviembre de 2020, pague la cantidad de \$ [REDACTED] ([REDACTED]) por concepto de tramites de Infonavit, que me solicito la demandada por conducto de su gerente de ventas el señor [REDACTED], dinero entregado por la socia de la moral demandada la señora [REDACTED]. Acompaño comprobante de pago que me fue dado por la demandada.

SEXTO.- El 02 de diciembre de 2020, entregue la cantidad de \$ [REDACTED] ([REDACTED]) al [REDACTED], por concepto de pago a cuenta de la comisión de la venta, recibo que se acompaña, firmado por el señor [REDACTED], encargado de las ventas de la referida empresa.

Ese mismo día 02 de diciembre de 2020, entregue a la moral demandada a cantidad de \$ [REDACTED] ([REDACTED]) por concepto de pago de trámites para la escrituración, que en realidad fue para realizar una cancelación de la reserva de dominio que presentaba mi propiedad, es decir desde el mes de octubre de 2020 que tenían en sus manos el certificado sabían de este gravamen y dos meses después se les ocurrió tramitar su liberación.

El 08 de diciembre de 2020 la moral demandada me entrego una carta de instrucción notarial, respecto del pago que haría Infonavit a mi cuenta por el crédito hipotecario [REDACTED] que le otorgarían al señor [REDACTED].

SEPTIMO.- El 16 de diciembre de 2020, el [REDACTED] y a la suscrita en la Notaria número 30 de esta ciudad de Tijuana, supuestamente ya tenían todo listo para firmar la escritura y que en dos semanas se me depositaria a mi cuenta bancaria la cantidad restante una vez que INFONAVIT, liberará el crédito al comprador, ya que estábamos en la Notaria, nos leyeron la escritura y procedimos a firmar el testimonio de la compraventa. Solo era cuestión de que en dos semanas el Infonavit me depositara el restante del precio de la compraventa.

OCTAVO.- Finalmente ese mismo día 16 de diciembre de 2020, la demandada me pidió que le pagara el total de la comisión, situación que accedí, porque supuestamente ya se había firmado la escritura final, a pesar de que aún no recibía el pago final por la misma, así que entregue a la demandada la cantidad de \$ [REDACTED] ([REDACTED]), por concepto de pago final a cuenta de la comisión de la venta, recibo que se acompaña, firmado por el señor [REDACTED], sin embargo la demandada sabía que la escritura no saldría avante, y dolosamente recibió a sabiendas de que su gestión había sido mala.

NOVENO.- El 22 de diciembre de 2020, entregue la posesión física de mi casa al comprador, debido a que supuestamente ya se habían firmado las escrituras, creyendo que el depósito de la cantidad restante se haría en dos semanas.

Dos semanas después al ver que no se reflejaba el pago en mi cuenta bancaria por parte del INFONAVIT, le cuestione a la demandada el motivo, fue entonces que me entere que la escritura no se liberó por las malas gestiones de la moral demandada. La moral demandada me dijo que el INFONAVIT rechazo el trámite porque mi casa tenía un gravamen consistente en una reserva de dominio, (cuando ellos mismos lo sabían desde que les entregue los documentos de mi casa y lo confirmaron el 08 de octubre de 2020, desde que tuvieron en sus manos el Certificado de Inscripción, que hasta copia del mismo me entregaron) aunado a ello la suscrita el 02 de diciembre de 2020, les di la cantidad de quince mil pesos para que cancelara la reserva de dominio, es decir, la demandada con todo el dolo a sabiendas de que mi propiedad aún

tenía un gravamen, ingresaron el trámite, teniendo pleno conocimiento que no pasaría el mismo, cobrando la totalidad de la comisión, a la cual no tenían derecho, el trámite no estaba listo. En consecuencia, La Notaria no libero la escritura y consecuentemente el INFONAVIT no realizo el pago a mi cuenta. La reserva de dominio quedó cancelada en el registro público de la propiedad y de comercio hasta el 25 de enero de 2021.

DÉCIMO.- En enero de 2021, me reuní con la demandada en su domicilio para ver que iban hacer, me comentaron que el trámite se iba a tardar dos meses más en lo que volvían a realizar todos los trámites para ingresarlo de nueva cuenta, ya que apenas se veía reflejada la cancelación del gravamen sobre mi propiedad. Me solicitaron mucho dinero, para los trámites, para que al final no quedara y volver a empezar, fue entonces que les dije que ya no iba a pagar un solo peso más, sé que al comprador fue a quien le estuvieron pidiendo más dinero.

Transcurrieron dos meses desde el mes de enero de 2021, y de nueva cuenta el trámite no paso, según la demandada uno de los inmuebles construidos sobre mi propiedad (son dos casas) para el INFONAVIT el avalúo no cumple con sus lineamientos e por eso no se aprobó el crédito de nueva cuenta, anteriormente fue la reserva de dominio, ahora el avalúo, fue precisamente que contraté a la demandada para que ellos con su experiencia hicieran todas las gestiones para que se llevara a cabo la compraventa hasta su escrituración, no es posible que no supieran que el avalúo no iba a pasar ante el INFONAVIT.

Fue entonces que, en marzo de 2021, me dijeron que tenía que hacer una subdivisión sobre mi propiedad para volver a meter el trámite y que con esto INFONAVIT aprobaría el crédito, que sería algo sencillo, pero tenían que iniciar con todo el papeleo desde cero, que en dos meses estaría todo de nueva cuenta, situación que me molesto porque ya les había pagado el total de la comisión, cuando no habían terminado su trabajo.

En ese mismo mes de marzo de 2021, para tratar de calmarme me entregaron una copia del preaviso preventivo de la compraventa ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, registrado con folio real 897000, lo que resulta una mentira más de la demandada, porque del mismo se desprende que es sobre el total de mi propiedad, la subdivisión aún no estaba hecha.

Transcurrieron dos meses y [REDACTED], solo me da largas poniendo un sin fin de excusas para no terminar el trámite, me he reunido con ellos en su domicilio un sinfín de ocasiones y que: "ya en dos semanas queda", pero la realidad es que no ha sucedido, en el mayo de 2021, se pactó con el [REDACTED], que se me haría una compensación mensual por el retraso de la firma de la escritura, por la cantidad de \$ [REDACTED] ([REDACTED]), hasta que se firmara la compraventa definitiva, sin embargo solamente recibí en una sola ocasión en mi cuenta bancaria un depósito por la cantidad referida el mes de mayo de 2021.

DECIMO PRIMERO.- Manifiesto bajo protesta de decir verdad que desde el año de 2019 radico en el Estado de Texas en los Estados Unidos de América, fue por eso que puse a la venta mi casa, tuve que venir más de tres ocasiones para firmar documentos que me solicitaba la demandada firmar, que ya era lo último. En septiembre de 2021, me dijeron que ya estaba lista la subdivisión, que ya pronto tenía que venir a México para firmar la escritura, me entregaron la documentación de los tramites que realizaron para la subdivisión, quedando inscrita la misma bajo la partida 6245828 en el registro público de la propiedad de esta ciudad.

En el mes de octubre de 2021, me vi en la necesidad de contratar los servicios legales de los abogados [REDACTED] y [REDACTED], para tratar de llegar a un acuerdo con la demandada, y poner una fecha para finalizar con el trámite. El 15 de octubre de 2021, nos reunimos, mis abogados, mi hija, y la demandada en su domicilio ubicado en [REDACTED], para ver que íbamos hacer, al pedirles la explicación del porqué tardaban tanto en tener listo la firma de la escritura, se justificaron con lo mismo de siempre, puros pretextos, les comente que no iba a esperar más, o que me resolvían algo, o me pagaran la renta de la casa en tanto quedaba listo el trámite, la demandad se negó a querer dar un pago por la renta, pero lo verían con el comprador. A partir de la intervención de mis abogados la demandada mantuvo contacto directo con mis abogados.

En el mes de diciembre de 2021, el trámite para la formalización de la compraventa no quedaba, seguían los pretextos, inclusive quisieron culpar a la

suscrita por la reserva de dominio, la cual fue el motivo de que la primera vez no paso para el INFONAVIT, sin embargo para eso los contrate, para que hicieran las gestiones de la venta, si no yo lo hubiera hecho de ser una experta inmobiliaria.

DECIMO SEGUNDO.- En enero de 2022, el señor Luis Alarcón acepto pagarme una renta por el uso de mi casa habitación, en lo que la parte demandada terminaba con todos los trámites para formalizar la compraventa.

En enero de 2022, la parte demandada le informo a mis abogados que el trámite ya se iba a regresar al Infonavit, sin embargo el 07 de enero de 2022, salió una nueva excusa, supuestamente el avalúo no pasaba, porque faltaba una licencia de construcción a pesar de haber hecho la subdivisión que ellos sugirieron para que se aprobara el crédito, es decir dos años después de haberlos contratado surgió esa nueva excusa, y que para poder obtenerla (licencia de construcción) el municipio les estaba solicitando un historial de parte de la Comisión Federal de Electricidad, y de la Comisión Estatal de Servicios Públicos de Tijuana, y forzosamente debía solicitarlo la suscrita o darles una carta poder, fue por eso que les di una carta poder a nombre de [REDACTED] Núñez, necesaria para hacer esos trámites ante las dependencias mencionadas. El 25 de febrero de 2022, el señor [REDACTED] Núñez, le hizo llegar mediante mensaje de WhatsApp a mi abogado un PDF con la solicitud del trámite de la CFE (fecha el 24 de febrero de 2022).

El 25 de febrero de 2022, la demandada le hizo saber a mi abogado Josué Andrade que solo la propietaria de la casa podría recoger el historial en la CFE. Al no encontrarme físicamente en Tijuana, ya que como lo mencione anteriormente radico en el Estado de Texas, en los Estados Unidos de América, le deje un Poder General para Pleitos y Cobranzas, actos de Administración y actos de Dominio, limitado a mi consuegro de nombre [REDACTED], instrumento Número 1,307, Volumen 43, ante el Notario el Licenciado Lamberto Morera Cabrera, Titular de la Notaría Publica número 30 de esta ciudad, para que el me hiciera el favor de representarme en mi ausencia.

El 28 de febrero de 2022, mi apoderado legal el señor [REDACTED], se apersono a las oficinas de la CFE, para recoger el historial que la demandada había solicitado, sin embargo personal de esa paraestatal, le hizo del conocimiento que no podían entregarle el historial porque a esa fecha habían tres numero oficiales recientes (producto de la subdivisión), ese mismo día se le hizo del conocimiento a la demandada, esta última respondió que lo verían con un contacto que ellos tenían para que se los dieran. El 01, 02, 04, 08 de marzo de 2022, se le pregunto al señor Luis David sobre el trámite, hasta el día 08 de marzo de 2022, respondió que estaban esperando a que fuera mañana 09 de marzo de 2022, para hablarle al arquitecto al medio día, y así pasaron los días durante todo el mes de marzo no hubo ningún avance.

DECIMO TERCERO.- Para presionar el cumplimiento de las obligaciones de la demandada el 20 de enero de 2022, presente por conducto de mi representante legal el señor [REDACTED], una queja en contra de la demandada ante la Procuraduría Federal del Consumidor, en la unidad administrativa de Baja California, siendo la materia de reclamación la negativa por parte de la demandada de cumplir con lo que se había obligado. Se fijó 03 de marzo de 2022, como fecha para la celebración de la audiencia de conciliación personal.

El jueves 03 de marzo de 2022, se llevó a cabo la audiencia de conciliación, sin embargo, la demandada, no compareció. En el razonamiento de notificación, se observa el intento de notificar la queja, "que el domicilio es una casa habitación vacía y desalojada, donde vecinos comentan que hace varios meses la inmobiliaria ya no opera ahí". Insistí que se le notificara de nueva cuenta debido a que la misma demandada me informo vía mensaje de WhatsApp el 18 de febrero de 2022, que seguían operando ahí, que solo estaban remodelando. La procuraduría señalo el 17 de marzo de 2022, para que se llevara de nueva cuenta a cabo la celebración de la audiencia de conciliación.

El jueves 17 de marzo de 2022, se llevó a cabo la audiencia de conciliación, sin la comparecencia de la parte demandada, en virtud de que el domicilio al que se le fue a notificar es un domicilio particular abandonado, dejándome a salvo los derechos.

DECIMO CUARTO.- El 25 de marzo de 2022, por tercera vez la demandada me solicito un estado de cuenta para que INFONAVIT, me hiciera el deposito a pesar de que ya lo tenían desde la primera supuesta firma de las escrituras, ese mismo día se los hice llegar escaneado. El 28 de marzo de 2023, me piden que lo enviara digital porque escaneado no lo acepta el INFONAVIT, ese mismo

día se los hice llegar de manera digital.

El 31 de marzo, 04 de abril, 07 de abril, 08 de abril, 12 de abril todos de 2022 se le pregunto a la demandada sobre el avance del trámite, fue hasta el 12 de abril de 2022 que recibí respuesta de la demandada, que todo iba bien, pero que se atraviesan los días festivos, y que era lo último y se metía al INFONAVIT.

El 19,20,21,22,25,26,28,29 de abril de 2022, pregunté a la demandada por el trámite, el día 29 de ese mes, se limitó a responder que seguía en revisión.

El 02, 09, 12, 13, 18, 19, 26, 27 y 30 de mayo de 2022, pregunte a la demandada si ya había quedado el trámite, el 18 y 26 de ese mes, la demandada me respondió que el perito no se había reportado con ellos.

Después de meses el 07 de junio de 2022, una de las socias de la demandada de nombre [REDACTED], y tras preguntar por el trámite, me informo que el trámite ya se había ingresado el trámite a INFONAVIT, pero que no les había dado ningún acuse. Sin embargo, el 22 de junio de 2022, [REDACTED] me informo que hubo un detalle con la integración del expediente por parte del perito y que iba a reunir nuevamente las fotos y cédulas y que el nos llamaba en esos días.

El 03 de agosto de 2022, mi abogado le escribió vía WhatsApp para preguntar por el trámite, sin embargo, ya no recibimos respuesta, y desde esa fecha la demandada no ha dado la cara, se desaparecieron completamente, incumpliendo con sus obligaciones contractuales, al final no lo lograron concretar la venta.

El 04 de agosto de 2022, mi abogado [REDACTED], se apersono al domicilio de la demandada, sin embargo, el domicilio donde anteriormente nos habíamos reunido estaba desocupado.

DECIMO QUINTO.- El 10 de agosto de 2022, al no recibir respuestas por la parte demandada, ni en llamada, ni en mensaje. Me vi forzada a dar cumplimiento de la cláusula TERCERA del convenio de exclusividad basal, y ante la presencia y fe del notario Público Número 32, el licenciado Ricardo del Monte Madrigal, envié desde mi correo electrónico marielca777gmail.com al correo electrónico de la demandada credicasasgmail.com (el cual se encuentra inmerso dentro del convenio basal), un documento por escrito el cual contiene la terminación del convenio en virtud de su incumplimiento, a pesar de darles tiempo en exceso. Documento que corre dentro del Instrumento Notarial, Volumen 183, Acta Numero 3728, del 10 de agosto de 2022. Por los servicios del notario, gaste la cantidad de \$ [REDACTED] ([REDACTED]).

DECIMO SEXTO.- En virtud del incumplimiento de las obligaciones de parte de la demandada de lograr la firma de la escritura de la compraventa, y ante su negativa de informar, ni dar razón alguna, el 13 de septiembre de 2022, el señor [REDACTED] en su carácter de comprador y la suscrita en mi carácter de vendedora, y ante el abandono de la demandada para hacer su trabajo, nos vimos obligados en celebrar un convenio de rescisión de contrato. Con la finalidad de que el convenio tuviera fecha cierta el 21 de septiembre de 2022, el señor [REDACTED] y la suscrita ratificación el convenio, ante la presencia del Notario Público número 20 de esta ciudad de Tijuana, el Licenciado Rodrigo González Quiroz, mismo que quedó asentado en el acta notarial 4930, Volumen 2001. Es por eso que el incumplimiento de la demandada en sus obligaciones sustanciales, a pesar de ya haberles entregado el pago total de la comisión, es por eso que recurro ante esta autoridad..."

VI.- En virtud de lo antes expuesto, resulta procedente analizar en primer término si la actora cumple con la obligación a su cargo consistente en la comprobación de la relación contractual.

En este caso, se advierte que la actora ejercita una acción de pago, y en los hechos de su demanda, describe haber celebrado un **contrato denominado "CONVENIO DE EXCLUSIVIDAD DE**

PROMOCION Y VENTA”, que atento al contenido de su clausulado, su naturaleza corresponde a un contrato de comisión mercantil, y bajo esa postura será analizada la acción que nos ocupa, mismo que fue celebrado el seis de julio del dos mil diecinueve, entre la parte actora [REDACTED] y la parte demandada [REDACTED], [REDACTED], instrumental que obra en copia certificada a fojas 35-36 de autos.

Por consiguiente y de conformidad con lo dispuesto por el **artículo 2** del Código Procesal Civil, de aplicación supletoria al de la materia, se estipula que: “La acción procede en juicio, aun cuando no se exprese su nombre, con tal de que se determine con claridad la clase de prestación que se exija del demandado y el título o causa de la acción.”; lo que de ningún modo significa que la juzgadora pueda variar el alcance de la prestación reclamada, excediéndose de los límites que el mismo actor le fijó; sino por el contrario, dicha disposición exige que se determine con claridad la prestación que se demanda, lo anterior aunado al principio jurídico, que dice “dame los hechos y yo te daré el derecho”; por tanto, si lo que el actor exige, es el pago de cantidades diversas por la devolución de la comisión pagada al demandado, importes que en su momento fueron liquidadas al reo, con motivo de la suscripción del contrato base de la acción, por virtud de los cuales, el actor le reclama un incumplimiento de obligación derivado de la relación contractual sostenida con el actor, por ende a fin de determinar si prospera la acción de pago, deberá analizarse primeramente la existencia de **esa relación contractual con el actor, su naturaleza, y de comprobarse, luego, las obligaciones impuestas a las partes y si la obligación cuyo incumplimiento le atribuye al reo es exigible.**

Sirve de apoyo a lo anterior, la siguiente tesis de la Séptima Época. Registro: 241406. Instancia: Tercera Sala. Tipo de Tesis: Aislada. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Volumen 79, Cuarta Parte. Materia(s): Civil. Tesis: Página: 13, de rubro y texto siguiente:

“ACCIÓN, PROCEDENCIA DE LA, AUN CUANDO NO SE EXPRESE SU NOMBRE.

De acuerdo con el artículo 2o. del Código de

Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, la acción procede en juicio aun cuando no se exprese su nombre, con tal de que se determine con claridad la clase de prestación que se exige del demandado y el título o causa de pedir, dispositivo legal que permite el trámite y resolución del juicio de conformidad y acorde a su verdadera naturaleza, misma que se deduce de la narración de los hechos que contiene la demanda, si éstos no dejan duda respecto a la clase de prestación exigida. Por lo tanto, cuando los hechos fundatorios de la demanda determinan la causa o título de la acción, de encontrarse demostrados los elementos constitutivos de la misma, cuya naturaleza se deduce de los propios hechos del escrito inicial, el juzgador debe sentenciar acorde a dicha acción y aplicar los artículos de la ley conducentes, porque a esta autoridad corresponde la aplicación del derecho para la justa resolución de la controversia.” (sic)*

Lo anterior se sustenta en el criterio emitido en la Quinta Época, de Registro: 354828, de la Instancia: Tercera Sala. Tipo de Tesis: Aislada. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo LXIII. Materia(s): Civil. Tesis: Página: 239, de texto y rubro siguiente:

ACCIÓN, CAUSA DE LA.

La causa de la acción es el hecho invocado por el demandante, como base de su demanda, o sea, la razón, por la cual le corresponde el ejercicio de la acción, y se integra generalmente por dos elementos: una relación jurídica y un estado de hecho contrario al derecho, (causa pendiente); elementos que se encuentran constituidas, respectivamente, por el vínculo que la existencia del adeudo reclamado establece entre el acreedor y el deudor, y por la negativa o resistencia de éste, a satisfacer el crédito, y siendo ésta la causa que sirve de fundamento a la acción procesal, no importa que los hechos se expongan erróneamente en la demanda, o de acuerdo con el criterio del demandante, ya que es el Juez a quien corresponde fijar las situaciones jurídicas correspondientes, analizando los elementos de la acción a la luz del derecho. El actor puede señalar como causa de la obligación cuyo cumplimiento exige, un contrato determinado, y llegarse a demostrar en el curso del juicio, que la causa de la prestación es otro diverso o que el título de ella no radica en contrato alguno y no obstante esto, debe el Juez condenar al pago de la responsabilidad exigida, si están acreditados los elementos de la acción.

Sostienen también lo anterior, la siguiente tesis de la Quinta Época. Registro: 362193. Instancia: Tercera Sala. Tipo de Tesis: Aislada. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo XXXVII. Materia(s): Civil. Tesis: Página: 334, de texto y rubro siguiente:

“CONTRATOS MERCANTILES, RESCISIÓN DE LOS.

Nuestra legislación, como la mayoría de las extranjeras, autoriza en general la rescisión de los contratos por la falta de alguna de las partes a su ejecución. En nuestro derecho civil, el código del Distrito Federal de 1884, congruente al

respecto con alguna disposición local, consagra la misma regla, estableciendo, por una parte, que la condición resolutive va siempre implícita en los contratos bilaterales, para el caso de que uno de los contrayentes no cumpliera con su obligación; y faculta al perjudicado para escoger, entre exigir el cumplimiento o la rescisión del contrato y para pedir el resarcimiento de daños y abono de intereses; permitiendo la adopción de ese segundo medio, aun en el caso de que, habiéndose elegido el primero, no fuere posible el cumplimiento de la obligación. Tratándose del contrato de compraventa mercantil, el artículo 376 del Código de Comercio, establece que una vez perfeccionado el contrato, el contratante que cumpliera, tendrá derecho para exigir de su contraparte, la rescisión o el cumplimiento del contrato y además la indemnización de los daños y perjuicios. Aunque en esta disposición parece contenerse la regla general aplicada a la compraventa mercantil, es necesario establecer si son de tomarse en cuenta las excepciones establecidas en la legislación común, y si son aplicables supletoriamente a los actos mercantiles. El artículo 81 del Código de Comercio, preceptúa que se apliquen a dichos actos, con las modificaciones y restricciones que indica el mismo ordenamiento, las disposiciones del derecho civil acerca de la capacidad de los contrayentes y de las excepciones y causas que funda la rescisión o invalidan los contratos, por lo que para que no fueran aplicables tales disposiciones, sería necesario que hubiera en el Código de Comercio alguna modificación o restricción, pero como no la hay, porque el artículo 376 del mismo, como regla general, no modifica ni restringe, en manera alguna, las prescripciones del derecho común, deben declararse aplicables a la compraventa mercantil, los preceptos del mismo, relativos a las excepciones y causas que dan lugar a la rescisión de los contratos.” (sic)*

También sirve de apoyo la siguiente tesis de la Quinta Época.
Registro: 283122. Instancia: Pleno. Tipo de Tesis: Aislada.
Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo XVIII.
Materia(s): Civil. Tesis: Página: 490 de rubro y texto siguiente:

CONTRATOS MERCANTILES.

En ellos las partes se obligan en los términos en que parece que quisieron obligarse, y si se celebra por correspondencia, quedarán perfeccionado cuando se llenen los requisitos que previene el artículo 80 del código mercantil. Si uno de los contratantes no cumple con las estipulaciones del contrato, el otro no está obligado a cumplir, y si tiene derecho de exigir la rescisión o cumplimiento del contrato. Una vez perfeccionado el contrato, los contratantes son responsables de las pérdidas, daños o menoscabos, en los términos que lo previene el artículo 377 del Código de Comercio.”

En esta postura se demandada una acción de pago, cuya obligatoriedad reclamada, proviene de la suscripción de un contrato, por el que le fueron pagados al demandado diversos importes, sin embargo no cumplió con su

obligación consagrada en el convenio, por lo que se reclama al demandado la devolución de los importes pagados, derivado de la relación contractual sostenida con el actor, por el que esencialmente, y en primer término, debe acreditar la celebración de dicha relación contractual, porque sin acuerdo de voluntades no puede prosperar una acción que se base en el incumplimiento.

En este sentido, los **artículos 78 y 273 del Código de Comercio**, señala que:

Artículo 78.- En las convenciones mercantiles, cada uno se obliga en la manera y términos que aparezca que quisieron obligarse, sin que la validez del acto comercial dependa de la observancia de formalidades o requisitos determinados.-

Artículo 273.- El mandato aplicado a actos concretos de comercio, se reputa comisión mercantil. Es comitente el que confiere comisión mercantil y comisionista el que la desempeña.

A su vez el **Código Civil Federal** de aplicación supletoria estatuye en los numerales siguientes:

Artículo 1796.- Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, excepto aquellos que deben revestir una forma establecida por la ley. Desde que se perfeccionan obligan a los contratantes, no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, son conforme a la buena fe, al uso o a la ley.

Artículo 2606.- El que presta y el que recibe los servicios profesionales; pueden fijar, de común acuerdo, retribución debida por ellos. Cuando se trate de profesionistas que estuvieren sindicalizados, se observarán las disposiciones relativas establecidas en el respectivo contrato colectivo de trabajo.

Artículo 2607.- Cuando no hubiere habido convenio, los honorarios se regularán atendiendo juntamente a las costumbre del lugar, a la importancia de los trabajos prestados, a la del asunto o caso en que se prestaren, a las facultades pecuniarias del que recibe el servicio y a la reputación profesional que tenga adquirida el que lo ha prestado. Si los servicios prestados estuvieren regulados por arancel, éste servirá de norma para fijar el importe de los honorarios reclamados.

Artículo 2608.- Los que sin tener el título correspondiente ejerzan profesiones para cuyo ejercicio la ley exija título, además de incurrir en las penas respectivas, no tendrán derecho de cobrar retribución por los servicios profesionales que hayan prestado.

De los citados preceptos, tenemos que el contrato por

definición entre dos o más partes, es por lo tanto fruto de un ajuste de intereses recíprocos, por ende su cumplimiento y su validez no puede abandonarse al arbitrio de una sola de ellas, por tanto el primer precepto fija los límites a la autonomía de los particulares para estipular en el contrato lo que a sus intereses convenga, siempre y cuando no se violen disposiciones de orden público.

Ahora bien, dentro del Código de Comercio, no existe propiamente una definición o concepto relativo al contrato de comisión mercantil, sin embargo el numeral 273 de dicha codificación, prevé la figura del mandato bajo la concepción que una persona física o moral otorga representación a otra, para que en su nombre y por su cuenta, realice determinados actos jurídicos de naturaleza mercantil en su beneficio a cambio de una retribución o comisión; y **en materia mercantil esa representación toma el nombre de comisión mercantil, figura que en este caso se actualiza, debido a la prestaciones reclamadas**. En este contrato el comisionista *puede ya sea actuar en nombre y representación del comitente, o bien en nombre propio y por cuenta del comitente*. Es pues, el comisionista un auxiliar del comercio. Ahora bien, el acto de comercio, debe entenderse como aquel o aquellos que específicamente son designados en el acuerdo de voluntades y no así referido a cualquier acto de comercio, entendido de manera genérica. **El comisionista ejerce para el comitente netamente actos de comercio, consistente en la prestación de un servicio a cambio de una remuneración o retribución que es precisamente lo que se denomina comisión.**

En sus elementos personales este contrato, está constituido por los siguientes:

a) El **comitente**, que es la persona física o moral que confiere la comisión mercantil.

b) El **comisionista**, es la persona que realiza los actos a cuenta y en favor del comitente por el pago de una remuneración

o retribución denominada **comisión**.

Asimismo las principales características del convenio es que es consensual, bilateral y de objeto principal. Es **consensual** porque se perfecciona por el mero consentimiento de las partes y produce sus efectos desde que se ha realizado la convención, es decir que basta el acuerdo de voluntades de las partes para que surta efectos, por lo que se perfecciona con la emisión de contrato; Es **bilateral** puesto que origina derechos y obligaciones recíprocas entre el comitente y comisionista.- Es **objeto principal** se basa en actos de comercio, consistente en la prestación de un servicio a cambio de una remuneración o retribución denominada comisión.-

Mientras que los artículos 1796 del ordenamiento citado, agrega que perfeccionado el contrato obliga en los términos expresamente convenidos; pero más allá de ellos también a las consecuencias que van de acuerdo a la naturaleza del contrato, conforme a la buena fe, que es un principio fundamental del contrato, al igual que el uso y la ley. La buena fe contractual significa lealtad a lo prometido en las cláusulas del contrato, de manera expresa o tácita, realizando una conducta esperada conforme a las normas del contrato, de la ley y de los usos que suelen seguirse en la interpretación del cumplimiento de lo convenido.

Con ello se pretende indicar que la buena fe consiste en el rechazo de todo aquello que sea contrario a la intención común de las partes que se revela o manifiesta en la naturaleza del contrato (del conjunto de las cláusulas) y de la práctica reiterada para interpretarlo conforme a su especie. La buena fe contractual comprende la recíproca lealtad que debe observarse al celebrar el contrato, lo que se exige a las partes durante la vigencia del mismo, y la que atañe al cumplimiento de las obligaciones contractuales.

Sirve de apoyo a lo anterior, la tesis de Jurisprudencia de la Novena Época. Registro: 186972. Instancia: Tribunales

Colegiados de Circuito. Tipo de Tesis: Jurisprudencia. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XV, Mayo de 2002. Materia(s): Civil. Tesis: I.8o.C. J/14. Página: 951, de rubro y texto siguiente:

“CONTRATOS. LOS LEGALMENTE CELEBRADOS DEBEN SER FIELMENTE CUMPLIDOS, NO OBSTANTE QUE SOBREVENGAN ACONTECIMIENTOS FUTUROS IMPREVISIBLES QUE PUDIERAN ALTERAR EL CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN, DE ACUERDO A LAS CONDICIONES QUE PRIVABAN AL CONCERTARSE AQUÉLLA.

De acuerdo al contenido de los artículos 1796 y 1797 del Código Civil para el Distrito Federal, que vienen a complementar el sistema de eficacia de los contratos a partir de su perfeccionamiento no adoptan la teoría de la imprevisión o cláusula rebus sic stantibus derivada de los acontecimientos imprevistos que pudieran modificar las condiciones originales en que se estableció un contrato sino, en todo caso, el sistema seguido en el Código Civil referido adopta en forma genérica la tesis *sunt servanda*, lo que significa que debe estarse a lo pactado entre las partes, es decir, que los contratos legalmente celebrados deben ser fielmente cumplidos, no obstante que sobrevengan acontecimientos futuros imprevistos que pudieran alterar el cumplimiento de la obligación de acuerdo a las condiciones que privaban al concertarse aquélla, sin que corresponda al juzgador modificar las condiciones de los contratos.”

En este orden, como se indicó, se procede al análisis primeramente si quedó acreditada en autos la existencia de la obligación, esto es la relación contractual, la cual queda comprobada en autos, en mérito de la instrumental privada consistente en el **contrato denominado “CONVENIO DE EXCLUSIVIDAD DE PROMOCION Y VENTA”**, que atento al contenido de su clausulado, su naturaleza corresponde a un **contrato de comisión mercantil**, y bajo esa postura será analizada la acción que nos ocupa, mismo que fue celebrado el **seis de julio del dos mil diecinueve**, entre la parte actora [REDACTED] [REDACTED] y la parte demandada [REDACTED] [REDACTED], instrumental que obra en copia certificada a fojas 35-36 de autos.

Así también acompañó la **INSTRUMENTAL PÚBLICA** consistente en el Primer Testimonio de la Escritura Pública número 3728, Volumen 183 de fecha diez de agosto del dos mil veintidós, ante la fe del Notario Público Número Treinta y Dos de esta Ciudad de Tijuana, Baja California, consistente en la Fe de

Hechos, en la cual se hace constar el **aviso de terminación de convenio enviado vía correo electrónico por la parte actora, y dirigida a la moral demandada, de fecha nueve de agosto del dos mil veintidós**, mediante la cual la hoy actora le da el aviso de terminación de contrato de comisión mercantil, visible a fojas 90-99 de autos.

Instrumentales que son valoradas al tenor de lo dispuesto por los artículos 1237, 1238, 1241, 1242, 1247, 1292 y 1296 del Código de Comercio y a las cuales se les concede valor probatorio pleno, en virtud de que no fueron objetadas por la parte contraria.

Asimismo, administrado a la documentales anteriores obra **CONFESIÓN FICTA** de la parte demandada que se desprende de su omisión en producir contestación a la demanda instaurada en su contra, puesto que mediante auto del veintisiete de marzo del dos mil veinticinco, se declaró la rebeldía, es por ello que se le tuvo por confeso y en consecuencia se tuvieron por ciertos los hechos que la parte actora pretendía acreditar, confesión a la que se estima concederle plena eficacia al tenor de lo dispuesto por los artículos 1211, 1212, y 1287 del Código de Comercio.

Determinándose en consecuencia con los medios de prueba antes analizados que **se encuentra debidamente acreditada la relación contractual y por ende la existencia de la obligación**, al amparo del convenio celebrado en fecha seis de julio del dos mil diecinueve, bajo el cual deberá analizarse la procedencia de la acción de pago que hoy nos ocupa, por considerarse además, que el convenio es consensual, por lo que basta el acuerdo de voluntades de las partes para que surta efectos, que se perfecciona con la emisión del mismo; además que de acuerdo a la ley, se señala que constituye sólo un medio de prueba de la existencia; y en este caso se aprecia que sí queda evidenciado en autos.

IX Habiendo quedado comprobado en autos la relación contractual y la calidad del Licenciado en Derecho del actor, es procedente analizar **“la exigibilidad de la obligación de pago”** y

por ende **“el incumplimiento del deudor o del cliente”**.-

Por lo que, se procede al análisis del documento base de la acción, mismo que a continuación se transcribe para mayor ilustración:

“...CONVENIO SOBRE DERECHOS DE VENTA EN EXCLUSIVIDAD DEL INMUEBLE PROPIEDAD DE LA SRA. [REDACTED] OTORGANTE DEL DERECHO DE VENTA Y POR OTRA PARTE A [REDACTED] . ACEPTANTE DE LA VENTA.

DECLARA LA SRA. [REDACTED] SER PROPIETARIO LEGAL DEL INMUEBLE UBICADO EN EL [REDACTED] . CON LAS SIGUIENTES CARACTERISTICAS: CASA CON CONSTRUCCION APROXIMADA DE 120 MTS 2. DE MATERIAL SOLIDO BLOCK Y CONCRETO Y CASA DE 120 MTS 2. APROX. DE CONSTRUCCION DE MADERA Y MATERIAL LIGERO, CONTANDO EL LOTE CON BARRA PERIMETRAL, AREAS RECREATIVAS Y ESTACIONAMIENTO, TODO LO ANTERIOR EN EL MISMO LOTE Y CON UNA SUPERFICIE DE TERRENO DE 601.32 MTS. 2.

ASI MISMO DECLARA **“EL PROPIETARIO”** SER SU VOLUNTAD OTORGAR AUTORIZACION DE VENTA EN EXCLUSIVIDAD A [REDACTED] . PARA QUE A TRAVES DE SU ORGANIZACION REALICE LAS GESTIONES NECESARIAS PARA OBTENER LA VENTA DEL INMUEBLE DESCRITO ANTERIORMENTE.

[REDACTED] . DECLARA ESTAR DEBIDAMENTE CONSTITUIDA BAJO LA ESCRITURA PUBLICA No. 38,999 VOLUMEN 530 DE LA NOTARIA NUMERO TRECE, DE ESTA CIUDAD DE TIJUANA, B.C. Y TENER SU DOMICILIO EN CALLE CIRCUITO MONTES OLIMPOS No. 19635 DEL FRACC. LOMA DORADA Y QUE ES SU VOLUNTAD ACEPTAR EL ENCARGO DE LA VENTA DE INMUEBLE DESCRITO EN EL PUNTO ANTERIOR.

CLAUSULAS

PRIMERA.- AMBAS PARTES CONVIENEN EN QUE LAS CONDICIONES DE VENTA PARA ESTA OPERACION, SERAN LAS SIGUIENTES:

A) PRECIO DE VENTA DEL INMUEBLE: \$ [REDACTED] MN ([REDACTED] APROX

B) BASE DE PAGO

1. PAGO INICIAL ENGANCHE DEL 20% EN OPERACION DE CONTADO Y SALDO EN FACILIDADES, LA FIRMA DE ESCRITURAS CUANDO ESTE PAGADO TOTALMENTE.

2. ENGANCHE DE ACUERDO A CREDITO Y FACILIDADES AUTORIZADAS POR EL PROPIETARIO Y SALDO FINIQUITADO POR EL CREDITO A LA FIRMA DE ESCRITURAS.

C) CONDICIONES ESPECIALES: LAS FACILIDADES DE PAGO SERAN CON AUTORIZACION DEL PROPIETARIO.

SEGUNDA.- LA SRA. [REDACTED] CONVIENE Y SE OBLIGA A PAGAR A [REDACTED] S.DE R.L. LA CANTIDAD EQUIVALENTE AL 6.0% (SEIS POR CIENTO) DEL VALOR DE LA VENTA. POR CONCEPTO DE COMISION POR LA VENTA DEL INMUEBLE;

ASI MISMO, PAGARA LA COMISION DE LA VENTA EN LOS SIGUIENTES CASOS:

A) EN CASO DE REALIZAR LA VENTA DEL INMUEBLE POR OTRO CONDUCTO DIFERENTE A [REDACTED] . DENTRO DEL PLAZO DE VIGENCIA DE ESTE CONVENIO.

B) QUE NO SE PUEDA FORMALIZAR CUALQUIER OPERACION DE VENTA PROPUESTA POR CAUSAS IMPUTABLES AL PROPIETARIO.

C) SI EL INMUEBLE SE VENDIERA DENTRO DE LOS SEIS MESES SIGUIENTES VENCIDO EL PLAZO DE ESTE CONVENIO A ALGUN CLIENTE PROPUESTO INICIALMENTE POR [REDACTED] .

TERCERA.- AMBAS PARTES CONVIENEN EN QUE LA DURACION DE ESTE CONVENIO SERA DE SEIS MESES A PARTIR DE ESTA FECHA; PUDIENDOSE PRORROGAR AUTOMATICAMENTE EL PLAZO Y QUE PARA SU TERMINACION; ESTA DEBERA SER POR ESCRITO.

CUARTA.- "EL PROPIETARIO" ENTREGA A [REDACTED]. LA SIGUIENTE DOCUMENTACION PARA QUE SE USE EN LAS GESTIONES DE VENTA DEL INMUEBLE: COPIAS DE: ESCRITURAS, PREDIAL Y COMPROBANTE DE DOMICILIO DE SERVICIOS PUBLICOS. TODO ESTO CON FECHA ANTERIOR.

QUINTA.- AMBAS PARTES CONVIENEN EN QUE PARA LA INTERPRETACION Y CUMPLIMIENTO DEL PRESENTE CONVENIO, SE SOMETEN A LOS TRIBUNALES DE LA CIUDAD DE TIJUANA B.C. RENUNCIANDO DESDE AHORA A CUALQUIER FUERO QUE TUVIEREN POR RAZON DE SU DOMICILIO PRESENTE O FUTURO Y DECLARAN: QUE EL PRESENTE CONTRATO NO EXISTE VICIO O ERROR ALGUNO EN SU CONSENTIMIENTO Y LO FIRMAN Y RATIFICAN DE COMUN ACUERDO EN LA CIUDAD DE TIJUANA B.C. EL DIA 6 DEL MES DE JULIO DEL AÑO 2019..."

Del anterior convenio se desprende que fue suscrito por los litigantes para efectos de lograr la venta del inmueble identificado como "CASA CON CONSTRUCCION APROXIMADA DE 120 MTS 2. DE MATERIAL SOLIDO BLOCK Y CONCRETO Y CASA DE 120 MTS 2. APROX. DE CONSTRUCCION DE MADERA Y MATERIAL LIGERO, CONTANDO EL LOTE CON BARRA PERIMETRAL, AREAS RECREATIVAS Y ESTACIONAMIENTO, TODO LO ANTERIOR EN EL MISMO LOTE Y CON UNA SUPERFICIE DE TERRENO DE 601.32 MTS. 2."; para lo cual, se autorizó en exclusividad a [REDACTED], (parte demandada), para que a través de su organización realice las gestiones necesarias para obtener la venta del inmueble descrito anteriormente.

De conformidad con la cláusula **PRIMERA** se fijó, como precio de la venta del inmueble anteriormente referido, la cantidad de valor de \$ [REDACTED] pesos ([REDACTED]).

De la cláusula **SEGUNDA** se desprende que se estableció que la parte actora pagaría a la demandada una comisión por la venta del inmueble, materia de compraventa, la cual sería equivalente al 6% (seis por ciento) del valor de la venta.

Por lo que hace a la cláusula **TERCERA** se estipuló que las partes convienen en que la duración del convenio sería de seis

meses a partir de la fecha de la firma del mismo, pudiéndose prorrogar automáticamente el plazo y que para su terminación deberá ser por escrito.

De conformidad a la cláusula **CUARTA** se hace constar que la parte actora entregó a la demandada diversa documentación para que se use en las gestiones de venta del inmueble.

De lo anterior se desprende que, la parte actora contrató a la parte demandada para que ésta realizara diversas gestiones para lograr la compra venta del inmueble referido, estableciéndose que por dicha labor se le pagaría a la demandada una comisión equivalente al 6% (seis por ciento) sobre el valor total de dicho inmueble.

Continuando con el estudio de la causal por la que la parte actora acude a la presente instancia a reclamar las prestaciones, se desprende que la premisa de la Litis derivada del convenio celebrado cuyo objeto se estableció en lograr la venta del inmueble anteriormente identificado, manifestando la actora que en virtud de las diversas gestiones realizadas por la parte demandada, en fecha once de septiembre del dos mil veinte la parte actora [REDACTED] celebró un contrato privado de compraventa con el de nombre [REDACTED], sobre el bien inmueble descrito con anterioridad, fijándose un precio por la cantidad de \$ [REDACTED] pesos ([REDACTED] moneda nacional).

Así también, argumenta la accionante que derivado del contrato de compraventa celebrado y a la firma del mismo, recibió del comprador un pago por la cantidad de \$ [REDACTED] pesos ([REDACTED] moneda nacional) señalando que el resto del pago, es decir, la cantidad de \$ [REDACTED] pesos ([REDACTED]), se realizaría al momento de la firma de las escrituras correspondientes

Para acreditar lo anterior, la parte actora exhibe

La **DOCUMENTAL PRIVADA**, consistente en la copia simple del contrato de compraventa celebrado entre el señor [REDACTED] y

██████████, en fecha once de septiembre del dos mil veinte.

La **DOCUMENTAL PRIVADA**, consistente en original de acta de recepción de inmueble, de fecha veintidós de diciembre del dos mil veinte, en la cual consta que se hizo la entrega de la posesión física y material de la propiedad al señor ██████████.

DOCUMENTAL PÚBLICA, consistente en copia certificada de convenio de rescisión de contrato celebrado entre el señor ██████████ y ██████████ en fecha trece de septiembre del dos mil veintidós.

Instrumentales que son valoradas al tenor de lo dispuesto por los artículos 1237, 1238, 1241, 1242, 1247, 1292 y 1296 del Código de Comercio y a las cuales se les concede valor probatorio pleno, en virtud de que no fueron objetadas por la parte contraria, y con las cuales acredita la accionante que celebró un contrato de compraventa respecto del bien inmueble materia del convenio.

Por otra parte, la accionante señala que en diversas fechas efectuó pagos a la parte demandada por diversos conceptos, para lograr realizar los trámites necesarios para la escrituración de la casa, y que INFONAVIT liberara el pago restante del precio de la casa, a favor de la vendedora.

Conforme a lo anterior, expone que realizó diversos entre esos pagos también alude que realizó pagos relativos a la comisión de la demandada, ascendiendo a la cantidad de \$ ██████████ pesos (██████████ moneda nacional).

Para acreditar dichos pagos realizados a la parte demandada entre los que se encontraba la comisión por concepto de la venta efectuada, la parte actora exhibió las siguientes documentales:

DOCUMENTAL PÚBLICA, consistente en copia certificada del recibo por la cantidad de \$ ██████████ pesos (██████████ moneda nacional), de fecha doce de septiembre del dos mil veinte.

DOCUMENTAL PRIVADA, consistente en un estado de cuenta de fecha dos de noviembre del dos mil veinte.

DOCUMENTAL PRIVADA, consistente en un recibo por la

cantidad de \$ [REDACTED] pesos ([REDACTED]), del cuatro de noviembre del dos mil veinte.

DOCUMENTAL PRIVADA, consistente en un recibo por la cantidad de \$ [REDACTED] pesos ([REDACTED] moneda nacional), del dieciséis de noviembre del dos mil veinte.

DOCUMENTAL PRIVADA, consistente en un recibo por la cantidad de \$ [REDACTED] pesos ([REDACTED] moneda nacional), de fecha diecisiete de noviembre del dos mil veinte.

DOCUMENTAL PRIVADA, consistente en un estado de cuenta de fecha diecisiete de noviembre del dos mil veinte.

DOCUMENTAL PRIVADA, consistente en un recibo por la cantidad de \$ [REDACTED] pesos ([REDACTED]), de fecha dieciocho de noviembre del dos mil veinte.

DOCUMENTAL PRIVADA, consistente en copia certificada de un recibo por la cantidad de \$ [REDACTED] pesos ([REDACTED] moneda nacional), de fecha veinte de noviembre del dos mil veinte.

DOCUMENTAL PRIVADA, consistente en comprobante de pago del treinta de noviembre del dos mil veinte por la cantidad de \$ [REDACTED] pesos ([REDACTED] moneda nacional), por concepto de trámites de INFONAVIT.

DOCUMENTAL PRIVADA, consistente en copia certificada del recibo por la cantidad de \$ [REDACTED] pesos ([REDACTED] moneda nacional), de fecha dos de diciembre del dos mil veinte.

DOCUMENTAL PRIVADA, consistente en un recibo por la cantidad de \$ [REDACTED] pesos ([REDACTED] moneda nacional), de fecha dos de diciembre del dos mil veinte.

DOCUMENTAL PRIVADA, consistente en copia certificada de un recibo por la cantidad de \$ [REDACTED] pesos ([REDACTED] moneda nacional), de fecha dieciséis de diciembre del dos mil veinte.

DOCUMENTAL PRIVADA, consistente en un estado de cuenta de fecha dieciséis de diciembre del dos mil veinte.

Documentos que son valorados al tenor de lo dispuesto por los artículos 1238, 1241, 1242, 1247, y 1296 del Código de Comercio y a los cuales se les concede valor probatorio pleno, en virtud de que no fueron objetados por la parte contraria, y con los cuales acredita la accionante que estuvo realizando pagos a la moral demandada para efectos de que concluyera con el trámite de la compraventa del inmueble referido, así como que realizó el

pago total de la comisión correspondiente.

Pagos que se identifican de la siguiente manera para mayor ilustración:

FECHA	MONTO	CONCEPTO
12 de septiembre 2020	\$ [REDACTED] pesos	COMISIÓN
14 de octubre de 2020	\$ [REDACTED] pesos	Para la elaboración de un plano arquitectónico certificado y un levantamiento topográfico
04 de noviembre de 2020	\$ [REDACTED] pesos	Pago para la elaboración de tramites de certificados de libertad de gravámenes fiscales, incluye costo de trámites, y honorarios y para la elaboración de acta de deslinde levantamiento
16 de noviembre de 2020	\$ [REDACTED] pesos	Pago para la elaboración de tramites de certificados de libertad de gravámenes fiscales, incluye costo de trámites, y honorarios y para la elaboración de acta de deslinde levantamiento
17 de noviembre de 2020	\$ [REDACTED] pesos	Pago de saldo de trámites para la escrituración de la casa
18 de noviembre de 2020	\$ [REDACTED] pesos	Certificado de libertad de gravámenes
20 de noviembre de 2020	\$ [REDACTED] pesos	COMISIÓN
30 de noviembre de 2020	\$ [REDACTED] pesos	Tramites de INFONAVIT
02 de diciembre del 2020	\$ [REDACTED] pesos	COMISIÓN
02 de diciembre de 2020	\$ [REDACTED] pesos	Cancelación de reserva de dominio
16 de diciembre de 2020	\$ [REDACTED] pesos	COMISIÓN

En virtud de los anteriores acontecimientos, la parte actora señala que en fecha dieciséis de diciembre del dos mil veinte, la parte demandada [REDACTED], [REDACTED], citó a [REDACTED] (comprador) y a [REDACTED] (vendedora), en la notaría numero Treinta de esta ciudad de Tijuana, Baja California, para la firma de las escrituras correspondientes, procediendo a firmar el testimonio de la compraventa, quedando estipulado que dentro del plazo de dos semanas quedaría depositado a favor de la parte actora el pago total de la cantidad adeudada por concepto de compraventa del inmueble.

Manifiesta que posterior a la firma de las escrituras, en fecha veintidós de diciembre del dos mil veinte, la parte actora entregó

la posesión física del inmueble, materia de la compraventa al señor [REDACTED], debido a que como ya se habían firmado las escrituras creía que el depósito de la cantidad restante se haría en dos semanas, sin que haya sucedido así; por lo que, al transcurrido dicho lapso, y al ver que no se reflejaba el pago en su cuenta bancaria, le cuestionó a la moral demandada el motivo y fue en ese entonces que se enteró de que las escrituras no se liberaron por malas gestiones de la moral demandada, esto es INFONAVIT rechazó el trámite porque el inmueble, materia de la compraventa, tenía un gravamen consistente en una reserva de dominio, acontecimiento que a decir de la parte actora, la moral demandada tenía conocimiento pleno pues lo confirmaron el día ocho de octubre del dos mil veinte, desde que tuvieron el certificado de inscripción, aunado a ello la parte actora aduce que les entregó la cantidad de quince mil pesos para efectos de la cancelación de la reserva de dominio, es decir, la parte demandada a sabiendas del gravamen que afectaba el inmueble es que decidió ingresar el trámite, cobró la totalidad de la comisión por la compraventa y consecuentemente la Notaria no liberó la escritura y por ende INFONAVIT no realizó el pago de lo adeudado a su favor, sin que pase desapercibido para esta Juzgadora que la parte actora señala que la reserva de dominio quedó cancelada en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en fecha veinticinco de enero del dos mil veintiuno.

A partir de dicha fecha, la parte actora señala que existieron múltiples obstáculos para la realización exitosa del objeto del contrato de compraventa, entre ellos, que el avalúo no pasaba, la falta de una la licencia de construcción, subdivisión, conseguir el historial de parte de la Comisión Federal de Electricidad y Comisión Estatal de Servicios Públicos de Tijuana, entre otros, y que por virtud de ello no se lograba ejecutar de manera exitosa los tramites, y por ende la conclusión de la compraventa.

Para acreditar lo anterior, la parte actora exhibió las siguientes documentales:

DOCUMENTAL PÚBLICA, consistente en el certificado de libertad

de gravámenes fiscales de tesorería municipal de fecha del dos de octubre del dos mil veinte.

DOCUMENTAL PÚBLICA, consistente en el certificado de inscripción donde se puede apreciar que el inmueble presenta una reserva de dominio, expedido el ocho de octubre del dos mil veinte.

DOCUMENTAL PUBLICA, consistente en carta de instrucción notarial para comprar una vivienda INFONAVIT en la cual se solicita escritura pública en la que consigne el contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, de fecha ocho de diciembre del dos mil veinte.

DOCUMENTAL PUBLICA, consistente en copia simple de preaviso preventivo por parte del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, referente al contrato de compraventa, contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria y contrato de comodato de fecha diez de marzo del dos mil veintiuno.

Adminiculada a dicha probanza, la parte demandada ofertó el informe de autoridad a cargo del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, quien al desahogo de la misma emitió el oficio número RPPCTJ/3350/2025, visible a fojas 193-203 de autos, del que se desprende el original del preaviso preventivo de fecha dos de septiembre del dos mil veintiuno.

DOCUMENTAL PUBLICA, consistente en copia simple del trámite de solicitud de urbanización ante la Dirección de Administración Urbana para proyecto de subdivisión, de fecha uno de junio del dos mil veintiuno.

DOCUMENTAL PUBLICA, consistente en trámite de subdivisión del inmueble que hizo la hoy demandada, de fecha veintinueve de julio del dos mil veintiuno.

DOCUMENTAL PUBLICA, consistente en certificado de inscripción de la subdivisión de propiedad inscrito ante el registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo la partida número 6245828, sección civil de fecha diecinueve de agosto del dos mil veintiuno.

DOCUMENTAL PUBLICA, carta aclaratoria solicitando a la CFE el historial del medidor con número de servicio 003901203091 de fecha veinticuatro de febrero del dos mil veintidós.

Documentos que son valorados al tenor de lo dispuesto por los artículos 1238, 1241, 1242, 1247, y 1296 del Código de Comercio y a los cuales se les concede valor probatorio pleno, en virtud de que no fueron objetados por la parte contraria, y con los cuales acredita la accionante que se actualizaron múltiples

obstáculos para finalizar la venta del inmueble y que se estuvieron realizando diversas gestiones, posteriores a la fecha de la firma de las escrituras; sin embargo, no se logró la ejecución de la compraventa del inmueble.

A consecuencia de lo señalado, la accionante manifiesta que se reunió con la demandada en su domicilio para tomar decisiones respecto al trámite, a lo que la parte demandada le comentó que se iba a tardar varios meses más en lo que se ingresaba la solicitud nuevamente, sin embargo transcurrieron dos meses y de nueva cuenta el trámite no pasó, es decir, no se terminaba de ejecutar la compraventa, transcurriendo más tiempo y la parte demandada solo le daba excusas, inclusive señala que la parte demandada haría una compensación a la accionante por la cantidad de \$ [REDACTED] pesos ([REDACTED] moneda nacional), de forma mensual hasta que se firmara la compraventa definitiva. Argumenta que en virtud de lo anterior, se vio en la necesidad de contratar abogados para llegar a un acuerdo con la demandada y poner fecha para la finalización del trámite; sin embargo, continuaron las trabas; por lo que, para presionar el cumplimiento de las obligaciones de la demandada, en fecha veinte de enero del dos mil veintidós, la parte actora presentó una queja en contra de la demandada ante la PROFECO, pero no fue posible localizarla, afirmando que desde el tres de agosto del dos mil veintidós la parte demandada se ha estado ocultando, pues la accionante se ha tratado de comunicar con ella y no da respuesta y por ende incumplieron con sus obligaciones contractuales pues no lograron concretar la venta del inmueble, por la que previamente se le pago la comisión aludida.

Para acreditar lo anterior, exhibe:

DOCUMENTAL PUBLICA, consistente en copia de queja formal interpuesta en contra de la demandada ante la PROCURADURÍA FEDERAL DEL COSUMIDOR, de fecha veinte de enero del dos mil veintidós.

DOCUMENTAL PUBLICA, consistente en dos actas de audiencia de conciliación ante la Procuraduría Federal del Consumidor de fecha

tres de marzo del dos mil veintidós y diecisiete de marzo del dos mil veintidós.

DOCUMENTAL PRIVADA, consistente en tarjeta de presentación de [REDACTED], como encargado de ventas, la cual contiene los números de teléfono de contacto, la dirección de la empresa y su correo electrónico.

Dichas instrumentales son valoradas en términos de los artículos 1237, 1238, 1241, 1247, 1292 y 1296 del Código de Comercio, pues las mismas no fueron objetadas por la contraparte, sino que por el contrario, son robustecidos tácitamente por la misma al no producir contestación a la demanda.

Así también exhibe la **documental privada**, consistente en las impresiones de las conversaciones vía WhatsApp entre el encargado de la venta y el abogado de la parte actora del mes de enero del dos mil veintidós a agosto del mismo año, se precisa que si bien es cierto el código mercantil en el numeral 1298 A contempla como medios de prueba correos electrónicos, sin embargo para que estos sean elementos de convicción deben ser perfeccionados a fin acreditar la fiabilidad del método en que haya sido generada, archivada comunicada o conservada; por ende no se le concede valor probatorio a las documentales anteriormente mencionadas toda vez que la parte actora omitió acreditar fehaciente.

DOCUMENTOS Y CORREOS ELECTRÓNICOS. SU VALORACIÓN EN MATERIA MERCANTIL.

La doctrina explica que en la época contemporánea cuando se habla de prueba documental no se puede pensar sólo en papel u otro soporte que refleje escritos perceptibles a simple vista, sin ayuda de medios técnicos; se debe incluir también a los documentos multimedia, es decir, los soportes que permiten ver estos documentos en una computadora, un teléfono móvil, una cámara fotográfica, etcétera. En varios sistemas jurídicos se han equiparado totalmente los documentos multimedia o informáticos, a efectos de valoración. Esa equivalencia es, básicamente, con los privados, y su admisión y valoración se sujeta a requisitos, sobre todo técnicos, como la firma electrónica, debido a los problemas de fiabilidad de tales documentos, incluyendo los correos electrónicos, ya que es posible falsificarlos e interceptarlos, lo cual exige cautela en su ponderación, pero sin desestimarlos sólo por esa factibilidad. Para evitar una pericial en informática que demuestre la fiabilidad del documento electrónico, pero complique su ágil recepción procesal, el juzgador puede consultar los datos técnicos reveladores de alguna modificación señalados en el documento,

aunque de no existir éstos, atenderá a la posibilidad de alteración y acudirá a la experticia, pues el documento electrónico puede quedar en la memoria RAM o en el disco duro, y podrán expedirse copias, por lo que para comprobar el original deberán exhibirse documentos asistidos de peritos para su lectura. Así es, dado que la impresión de un documento electrónico sólo es una copia de su original. Mayor confiabilidad merece el documento que tiene firma electrónica, aunque entre esa clase de firmas existe una gradación de la más sencilla a la que posee mayores garantías técnicas, e igual escala sigue su fiabilidad, ergo, su valor probatorio. Así, la firma electrónica avanzada prevalece frente a la firma electrónica simple, ya que los requisitos de producción de la primera la dotan de más seguridad que la segunda, y derivan de la Ley Modelo de la Comisión de las Naciones Unidas para el Derecho Mercantil Internacional sobre las Firmas Electrónicas. Esta propuesta de normatividad, al igual que la diversa Ley Modelo sobre Comercio Electrónico, fue adoptada en el Código de Comercio, el cual sigue el criterio de equivalencia funcional que busca equiparar los documentos electrónicos a los tradicionales elaborados en soporte de papel, mediante la satisfacción de requisitos que giran en torno a la fiabilidad y trascienden a la fuerza probatoria de los mensajes de datos. Por ende, conforme a la interpretación de los artículos [89 a 94, 97 y 1298-A del Código de Comercio](#), en caso de que los documentos electrónicos reúnan los requisitos de fiabilidad legalmente previstos, incluyendo la existencia de una firma electrónica avanzada, podrá aplicarse el criterio de equivalente funcional con los documentos que tienen soporte de papel, de manera que su valor probatorio será equivalente al de estos últimos. En caso de carecer de esa firma y haberse objetado su autenticidad, no podrá concedérseles dicho valor similar, aunque su estimación como prueba irá en aumento si en el contenido de los documentos electrónicos se encuentran elementos técnicos bastantes, a juicio del juzgador, para estimar altamente probable su autenticidad e inalterabilidad, o bien se complementan con otras probanzas, como la pericial en informática que evidencie tal fiabilidad. Por el contrario, decrecerá su valor probatorio a la calidad indiciaria si se trata de una impresión en papel del documento electrónico, que como copia del original recibirá el tratamiento procesal de esa clase de documentos simples, y se valorará en conjunto con las restantes pruebas aportadas al juicio para, en función de las circunstancias específicas, determinar su alcance demostrativo.

Continuando con la procedencia de los elementos de la acción, tenemos que la accionante manifiesta que al no tener contacto con la moral demandada y en virtud de que no dio cumplimiento con el objeto del convenio base de la acción, es que tomó la decisión de dar por rescindido el convenio de exclusividad de promoción y venta; por ello, envió a la parte demandada, vía correo electrónico el aviso de terminación del mismo en fecha diez de agosto del dos mil veintidós.

Así también señala que en virtud del incumplimiento de las obligaciones de la parte demandada de no lograr culminar de

manera exitosa con la compraventa de la casa, en fecha trece de septiembre del dos mil veintidós el señor [REDACTED] (comprador) y la accionante, se vieron obligados a celebrar un convenio de rescisión de contrato de compraventa.

Para acreditar lo anteriormente narrado, la parte actora exhibió las siguientes documentales:

DOCUMENTAL PRIVADA, consistente en recibo de pago de acta de fe de hechos ante el Notario público número 31 de fecha nueve de agosto del dos mil veintidós, respecto del correo electrónico de aviso de terminación del contrato que la parte actora envió a la parte demandada.

DOCUMENTAL PÚBLICA, consistente en primer Testimonio de fe de hechos volumen 183, acta número 3728 de fecha diez de agosto del dos mil veintidós, respecto del correo electrónico de aviso de terminación de contrato, enviado a la parte demandada.

DOCUMENTAL PÚBLICA, consistente en copia certificada de convenio de rescisión de contrato celebrado entre el señor [REDACTED] y [REDACTED] en fecha trece de septiembre del dos mil veintidós.

Dichas instrumentales son valoradas en términos de los artículos 1237, 1238, 1241, 1247, 1292 y 1296 del Código de Comercio, pues no fueron objetados por la contraparte.

Por tanto, al no haberse materializado el objeto previsto en el convenio de exclusividad de promoción y venta, emana la obligación del deudor en devolver a la parte actora la cantidad que por concepto de comisión se le pagó, **actualizándose en consecuencia el segundo elemento de la acción intentada**, consistente en la **existencia y exigibilidad de la obligación**, pues es evidente que la parte demandada no dio cumplimiento con lo estipulado en el contrato basal, esto es, no concretó la venta del bien inmueble materia del contrato; en consecuencia, se hace patente la obligación del deudor quien deberán asumir su responsabilidad de pagar y devolver el importe de la cantidad que le fue cubierta como pago de su comisión por la compraventa del inmueble referido.-

Y bajo esta tesitura, se aprecia que la actora, formuló interpelación judicial a la demandada por el pago de la deuda que hoy reclama, como se observa del propio AVISO DE TERMINACION DE CONVENIO del que se desprende en su parte que interesa lo siguiente:

“... [REDACTED], que por este medio y en relación con la cláusula TERCERA del convenio de Exclusividad celebrado el veinticinco de abril del dos mil veinte, entre la suscrita y [REDACTED] [REDACTED], vengo por escrito a darlo por terminado en virtud de que el plazo de 6 meses venció el 25 de octubre del 2020, por lo que es mi deseo no otorgar ningún plazo mas, ya que hasta el día de hoy 09 de agosto del dos mil veintidós, no se ha formalizado la compraventa definitiva por las gestiones, acciones y omisiones de su empresa [REDACTED] [REDACTED], sin que a la fecha se haya logrado con éxito; en consecuencia, le solicito la devolución del 100% cien por ciento de la comisión que ya les fue entregada por la cantidad de \$ [REDACTED]. ([REDACTED] [REDACTED]) el día 16 de diciembre de 21020; cantidad que indebidamente recibieron ya que no dieron ni han dado cabal cumplimiento para lo que fueron contratados y que contraviene lo pactado en la cláusula primera y segunda del convenio de exclusividad que aquí se acompaña...”

Dicho aviso de terminación de convenio, obra dentro del Acta número 3728, volumen 183 de fecha diez de agosto del dos mil veintidós, ante la fe del notario público número Treinta y dos de esta ciudad de Tijuana, Baja California, consistente en la Fe de Hechos, misma que fue previamente valorada; por lo que mediante dicho escrito fue requerida la parte demandada por el pago del importe que hoy se reclama en esta instancia;

Ante lo anterior, y toda vez que la carga de la prueba del pago corresponde al deudor comprobar que lo efectuó, por ser un hecho negativo, lo que encuentra su sustento en la ejecutoria, contenida en la Tesis 305, publicada a página 205, del apéndice de 1995, Sexta Época, Tomo IV, parte SCJN, bajo rubro y texto siguiente:-

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

Así como la diversa Tesis emitida por Tercer Tribunal

Colegiado del Sexto Circuito, publicada a página 458 del Semanario Judicial de la Federación, Tomo I, Segunda Parte-2, Enero a Junio de 1988, Octava Época, bajo el rubro y texto siguiente:-

“PAGO, INCUMPLIMIENTO EN EL. NO CORRESPONDE AL ACREEDOR DEMOSTRARLO SINO AL DEUDOR PROBAR QUE CUMPLIO PUNTUALMENTE SU OBLIGACION.

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.” (sic)

Lo que en este caso, la enjuiciada se abstuvo de acreditar, es decir se abstuvo de comprobar que devolvió el dinero entregado por la actora o bien que su incumplimiento se encuentra justificado.

Como consecuencia de todo lo antes expuesto, se arriba a la conclusión de que la parte actora ha demostrado plenamente los hechos constitutivos de su acción y la demandada no opuso excepciones, motivo por el cual se deberá condenar a la parte demandada **a devolver a la parte actora** la cantidad que le fue cubierta por concepto comisión por la suma de \$ [REDACTED] pesos ([REDACTED]), así como **al pago de los intereses legales** que dicha cantidad haya generado, esto es, deberán de cuantificarse desde el día siguiente en que recibió el **último pago de la comisión efectuada**, cuyos importes deberán quedar definidos en ejecución de sentencia.

Por cuanto a su **prestación identificada con el inciso D) relativa al pago de daños y perjuicios** derivados del incumplimiento, resulta parcialmente procedente, toda vez que la actora es omisa en precisar específicamente, los hechos materiales en que consistieron los daños ocasionados, y que estos hayan sido consecuencia inmediata y directa de la causa invocada por el enjuiciante, para que en su caso, estar en aptitud de determinar oportunamente su importe; no obstante en autos

acredito con la documental relativa al recibo de pago de pago de a fe de hechos visible a foja (75) realizada en fecha diez de agosto del dos mil veintidós, donde se hizo constar que se envió un correo electrónico al correo bajo el dominio credicasas@gamil.com informando a la demandada la terminación del contrato materia de la litis, siendo que dicho recibo ampara la cantidad de \$ [REDACTED] PESOS ([REDACTED]) por ende se condena al demandado al pago de dicha cantidad.

Sostiene lo anterior la siguiente tesis de la Novena Época, de Registro: 201121. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Tipo de Tesis: Aislada. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo IV, Octubre de 1996. Materia(s): Civil. Tesis: VI.3o.35 C. Página: 515, de texto y rubro siguiente:

“DAÑOS Y PERJUICIOS. EL ACTOR DEBE SEÑALAR EN SU DEMANDA EN QUE CONSISTIERON Y CUALES SON.

La extinta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la jurisprudencia número 197, visible a foja 135, del último Apéndice al Semanario Judicial de la Federación, sostuvo el criterio de que si el actor probó la existencia de los daños y perjuicios y su derecho a ser indemnizado, pero no rindió pruebas que permitan precisar su importe, ni establecer las bases con arreglo a las cuales deba hacerse la liquidación, la condena al pago genérico de los mismos es procedente, reservándose la determinación de su cuantía para el procedimiento de ejecución de sentencia. Dicho criterio parte de la premisa de que el actor haya precisado la existencia de los daños y perjuicios en el curso de demanda, aun cuando no haya señalado el monto de aquéllos. Esto significa que el demandante forzosamente debe señalar en su ocurso inicial en qué consistieron y cuáles son los daños y perjuicios que se le ocasionaron, señalamiento que es indispensable a efecto de que su contrario pueda defenderse adecuadamente.” (sic)*

XV.- COSTAS.- No se hace especial condena en costas, en virtud de que en materia oral mercantil, el Código de Comercio no establece que haya condena en costas, ello de acuerdo a lo dispuesto por la fracción III del artículo 1084 del ordenamiento legal en cita.- Tiene apoyo lo anterior, además, en la siguiente tesis de jurisprudencia que a la letra dice:

COSTAS EN LOS JUICIOS ORALES MERCANTILES.PARA RESOLVER SOBRE SU CONDENA NO PROCEDE APLICAR SUPLETORIAMENTE LA LEY ADJETIVA FEDERAL O LOCAL, RESPECTIVA.

En los juicios orales mercantiles no procede resolver el tema de costas aplicando la teoría del vencimiento contenida tanto en el artículo 1084, fracción III, del Código de Comercio, como en el diverso 7o. del Código Federal de Procedimientos Civiles, en atención a que el primer precepto invocado veda esa posibilidad tratándose de los juicios orales mercantiles, al prever ese supuesto sólo para los ejecutivos; además, la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, al resolver el amparo directo en revisión 1223/2014, del cual derivó la tesis 1a. LXVI/2015 (10a.), de título y subtítulo: "COSTAS EN EL JUICIO EJECUTIVO MERCANTIL. EL ARTÍCULO 1084, FRACCIÓN III, DEL CÓDIGO DE COMERCIO, QUE PREVÉ SU CONDENA, NO ES APLICABLE A LOS JUICIOS ORDINARIOS (ABANDONO DE LA JURISPRUDENCIA 1a./J. 7/2004).", determinó que la hipótesis contenida en el primer precepto citado, se dirige a las partes que intervienen sólo en un juicio ejecutivo mercantil, al señalar que su racionalidad descansa en que ese tipo de juicios no desarrolla un proceso de cognición, ya que el demandante únicamente busca la realización del crédito contenido en un título que le sirve de base en el juicio, respecto del cual no necesita que en el proceso se declare su derecho, por ser prueba preconstituída. De ahí que no procede aplicar supletoriamente a la legislación mercantil, el contenido del artículo 7o. indicado, ni algún otro de la legislación federal o local respectiva a los que se refieren los artículos 1054 y 1063 del Código de Comercio, para resolver el tema de costas en un juicio oral mercantil, en virtud de que ese ordenamiento contiene disposiciones suficientemente específicas como para determinar la manera en que opera ese rubro en los procedimientos mercantiles.

PLENO EN MATERIA CIVIL DEL TERCER CIRCUITO.

PC.III.C. J/29 C (10a.)

Contradicción de tesis 9/2016. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Primero, Segundo y Tercero, todos en Materia Civil del Tercer Circuito. 14 de marzo de 2017. Mayoría de tres votos de los Magistrados: Carlos Arturo González Zárate, Gustavo Alcaraz Núñez y Eduardo Francisco Núñez Gaytán. Disidentes: Víctor Jáuregui Quintero y Alicia Guadalupe Cabral Parra. Ponente: Alicia Guadalupe Cabral Parra. Encargado del engorse: Carlos Arturo González Zárate. Secretaria: Laura Icazbalceta Vargas.

Criterios contendientes:

El sustentado por el Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito, al resolver el amparo directo 189/2016, el sustentado por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito, al resolver el amparo directo 426/2016, y el diverso sostenido por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito, al resolver el amparo directo 257/2016.

Nota: La tesis aislada 1a. LXVI/2015 (10a.) citada, aparece publicada en el Semanario Judicial de la Federación del viernes 20 de febrero de 2015 a las 9:30 horas y en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Décima Época, Libro 15, Tomo II, febrero de 2015, página 1384.

De la sentencia que recayó al amparo directo 426/2016, resuelto por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito, derivó la tesis aislada III.2o.C. 76 C (10a.), de título y subtítulo: "COSTAS EN EL JUICIO ORAL MERCANTIL. AL NO ENCONTRARSE PREVISTAS EN EL ARTÍCULO 1084 DEL CÓDIGO DE COMERCIO, DEBE APLICARSE SUPLETORIAMENTE, EN PRIMER TÉRMINO, EL CÓDIGO FEDERAL DE PROCEDIMIENTOS CIVILES Y, EN SU DEFECTO, EL CÓDIGO PROCESAL CIVIL LOCAL.", publicada en el Semanario Judicial de la Federación del viernes 3 de marzo de 2017 a las 10:06 horas y en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Décima Época, Libro 40, Tomo IV, marzo de 2017, página 2648.

Esta tesis se publicó el viernes 12 de mayo de 2017 a las 10:17 horas en el Semanario Judicial de la Federación y, por ende, se considera de aplicación obligatoria a partir del lunes 15 de mayo de 2017, para los efectos previstos en el punto séptimo del Acuerdo General Plenario 19/2013.

Instancia: Pleno de Circuito. **Fuente:** Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Décima Época. Libro 42, Mayo de 2017 (3 Tomos). Pág. 1043.
Tesis de Jurisprudencia.

Por lo antes expuesto y fundado, con apoyo además en los artículos 1321, 1322, 1324, 1325, 1390 Bis y demás relativos del Código de Comercio, se.

R E S U E L V E :

PRIMERO.- Ha sido procedente la vía **ORAL MERCANTIL** intentada en el presente juicio, en la que la parte actora [REDACTED], probó parcialmente los hechos constitutivos de su acción, en rebeldía de la parte demandada [REDACTED].

SEGUNDO.- En consecuencia, se **CONDENA** a la parte demandada [REDACTED], [REDACTED], al pago de la cantidad de \$ [REDACTED] **PESOS** ([REDACTED] **MONEDA NACIONAL**), por concepto del pago y devolución de la comisión efectuada a su favor.

TERCERO.- Así también se condena al pago de los intereses legales ocasionados en los términos del numeral 362 del Código de Comercio, a partir de que se ocasionaron conforme a lo expuesto en los considerandos de este fallo, y los que se continúen ocasionando hasta el pago del adeudo.

CUARTO.- Se **CONDENA** a la parte demandada de la por la cantidad de \$ [REDACTED] **PESOS** ([REDACTED]) por concepto de daños y perjuicios en virtud de los razonamientos vertidos en el Considerando correspondiente del presente fallo definitivo.-

QUINTO.- Atento a los razonamientos expuestos en el Considerando correspondiente, **NO se hace especial condena en gastos y costas** a cargo de la parte demandada con motivo de la tramitación de este juicio, y por ende se le **absuelve** del cobro de este rubro.

SEXTO.- NOTIFÍQUESE

ASÍ, definitivamente juzgando lo resuelve y firma electrónicamente la **C. JUEZ DEL JUZGADO DECIMO PRIMERO DE LO CIVIL ESPECIALIZADO EN MATERIA MERCANTIL EVANGELINA ZAVALA FRANCO**, por ante su C. Secretario de acuerdos **LUZ DELFINA MONTAÑO MAYORAL**, que autoriza y da fe, con fundamento en los artículos 1 Fracción I, II, 2, 3 Fracción I, II, XIX, XX, XXV, XXX, 4 Fracción I, II, 11, 12, 1 del Reglamento para el Uso del Expediente Electrónico y la Firma Electrónica Certificada del Poder Judicial del Estado de Baja California.-

En el número **15083** del Boletín Judicial de fecha **18- Septiembre-2025** se hizo la publicación de ley.
CONSTE.-