

Tijuana, Baja California, a uno de diciembre de dos mil veinticinco.

V I S T O S para resolver los autos del **Toca Civil 1407/2025**, relativo al **RECURSO DE APELACIÓN** interpuesto por la parte actora en el principal, demandada en la reconvención, en contra de la **SENTENCIA DEFINITIVA** dictada en fecha **veintiuno de enero de dos mil veinticinco**, por el Juez Primero de Primera instancia Civil del Partido Judicial de Tijuana, Baja California, dentro del expediente número **1071/2021**, relativo al juicio **ORDINARIO CIVIL**, promovido por [REDACTED]. en contra de [REDACTED]; y

R E S U L T A N D O:

1. La problemática jurídica a resolver por esta Cuarta Sala del Tribunal Superior de Justicia del Estado de Baja California se centra en el recurso de apelación referido en el párrafo que precede, de lo que subyace relatar los puntos resolutivos de la sentencia definitiva materia de estudio en esta segunda instancia, los que son del tenor siguiente:

PRIMERO. PARA EL JUICIO PRINCIPAL. Ha sido procedente la vía ordinaria civil seguida en este juicio, en el que la parte actora no probó los elementos constitutivos de su acción intentada, resultando ocioso e innecesario abordar el estudio de las excepciones opuestas por la parte demandada.

SEGUNDO. Consecuentemente, se absuelve a la parte demandada [REDACTED] de la totalidad de las prestaciones que le fueron reclamadas.

TERCERO. PARA EL JUICIO RECONVENCIONAL. Ha sido procedente la vía ordinaria civil intentada en este juicio en el que la parte actora probó los elementos de la acción relativa a la terminación, y la demandada no lo hizo con los de sus excepciones y defensas.

CUARTO. Se declara la terminación del contrato de prestación de servicios de mediación en compraventa inmobiliaria de fecha **trece de enero del dos mil veintiuno**, celebrado entre el actor [REDACTED] y la demandada [REDACTED]. relativo a

compraventa del inmueble ubicado en calle Anastacio Bustamante 7894, colonia Lomas de la Amistad de esta ciudad.

QUINTO. Se condena a la parte demandada [REDACTED], a cubrir al actor [REDACTED], los gastos y costas que originados por la tramitación del juicio.

SEXTO. Se absuelve a la parte demandada [REDACTED], de la prestación B relativa al pago de daños y perjuicios, por los motivos expuestos en la parte final del considerando VIII.

NOTIFIQUESE PERSONALMENTE.

2. Inconforme con el sentido de la resolución antes referida, la actor en el principal y demandada en reconvención [REDACTED], por conducto de su administradora única, interpuso en su contra recurso de apelación; el cual fue admitido por la autoridad Primigenia en **ambos efectos**, ordenándose la remisión de los autos originales a este Tribunal; en donde, recibidos que fueron, se confirmó la admisión del recurso y la calificación del grado hechas por el A Quo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 689 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado¹, teniéndose a la parte recurrente por expresados sus agravios, y con la copia simple exhibida se ordenó correr traslado a la contraria por el término de seis días, atento al numeral 690 del Código referido en líneas arriba², para que produjera su contestación, quien no lo hizo. Finalmente, se citó a las partes para oír resolución, la que es llegado el momento de pronunciar; y,

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

I. COMPETENCIA. Este Órgano Colegiado es competente para conocer el recurso que eleva la parte apelante, habida cuenta que al impugnar la resolución precisada en el apartado que antecede, se actualizan las facultades que a este Cuerpo Revisor confieren los artículos 57, 59 y 63 fracción I de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California; 1, 2, 45 y 50, fracción I, de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado; 674, 675, 687, 690 y 698 del Código de Procedimientos Civiles para la Entidad.

II. OPORTUNIDAD. De autos se advierte que el Recurso de Apelación que nos ocupa fue opuesto en tiempo, dado que la Sentencia Definitiva pronunciada fue notificada a la inconforme en fecha once de abril de dos mil veinticinco, y el medio de impugnación que hoy nos atañe fue presentado el día treinta del mismo mes y año, de ahí que es evidente que la inconformidad que nos irrumpe fue expresada dentro del término de los ocho días hábiles que la Ley Procesal concede al efecto en términos del artículo 677 de Código en consulta¹.

III. PROCEDENCIA. En el caso concreto es pertinente la interposición del recurso que hace valer el apelante, ya que tiene por objeto revisar una **Sentencia Definitiva** pronunciada por la persona Juzgadora de Primera Instancia en Materia Civil, surtiéndose así los extremos de los artículos 674, fracción I, 675, 677, 680, 689, 690, 698 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles.

IV. ESTUDIO DE FONDO. Así como el interés es la medida de la acción, los agravios lo son para el recurso, es por ello que este Cuerpo Colegiado analizará la sentencia recurrida, pero solo en la medida en que aquellos hayan sido expresados por el inconforme en el respectivo escrito, el cual obra glosado al Toca Civil que nos ocupa, a los que esta Sala Revisora se remite por economía procesal, teniéndolos aquí por transcritos como si a la letra se insertaran; pues su transcripción sólo engrosaría la sentencia, lo que resultaría impráctico; agravios que tampoco se sintetizan por no existir obligación para ello; lo que por semejanza de razón, se encuentra sustentado en la Tesis de Jurisprudencia, de rubro y contenido siguiente:

“CONCEPTOS DE VIOLACIÓN O AGRAVIOS. PARA CUMPLIR CON LOS PRINCIPIOS DE CONGRUENCIA Y EXHAUSTIVIDAD EN LAS SENTENCIAS DE AMPARO ES INNECESARIA SU TRANSCRIPCIÓN. De los preceptos integrantes del capítulo X "De las sentencias", del título primero "Reglas generales", del libro primero

"Del amparo en general", de la Ley de Amparo, no se advierte como obligación para el juzgador que transcriba los conceptos de violación o, en su caso, los agravios, para cumplir con los principios de congruencia y exhaustividad en las sentencias, pues tales principios se satisfacen cuando precisa los puntos sujetos a debate, derivados de la demanda de amparo o del escrito de expresión de agravios, los estudia y les da respuesta, la cual debe estar vinculada y corresponder a los planteamientos de legalidad o constitucionalidad efectivamente planteados en el pliego correspondiente, sin introducir aspectos distintos a los que conforman la litis. Sin embargo, no existe prohibición para hacer tal transcripción, quedando al prudente arbitrio del juzgador realizarla o no, atendiendo a las características especiales del caso, sin demérito de que para satisfacer los principios de exhaustividad y congruencia se estudien los planteamientos de legalidad o inconstitucionalidad que efectivamente se hayan hecho valer." ¹

Una vez analizados, los motivos de inconformidad plasmados por los impetrantes, esta Sala Revisora estima que resultan **fundados pero insuficientes** para trastocar la resolución que se analiza, lo que se anticipa, de acuerdo con las consideraciones que más adelante se expondrán.

Plasmado lo anterior, es de precisarse que, del consecutivo en análisis, no se advierte entre los contendientes del juicio de origen, la existencia de una relación asimétrica de poder, violencia, vulnerabilidad, o bien, de contextos de desigualdad estructural basados en el sexo, el género o las preferencias u orientaciones sexuales, cumpliendo así con la exigencia constitucional de juzgar con perspectiva de género.

Ahora bien, los **motivos de disconformidad** vertidos por la apelante, los que hizo consistir el **primero** en que, le causa agravio el considerando V párrafo segundo, tercero, cuarto y quinto de la sentencia combatida.

Arguye que, el A quo la deja en estado de indefensión, pues dentro de la sentencia en ninguna de sus partes se pronunció respecto al derecho que tiene la apelante a exigir el cumplimiento del contrato de prestación de servicios de mediación de compraventa inmobiliaria, por parte del demandado, aun y cuando estima quedó demostrado que se alcanzó el objetivo del mismo, ya que se celebró

un contrato de promesa de compraventa respecto del inmueble materia de la litis, lo que el Juez paso por alto.

Continúa esgrimiendo que, en base a los elementos que se deben acreditar para el ejercicio de la acción de cumplimiento de contrato, los cuales consisten a) la existencia de la obligación, b) la exigibilidad de esta, y c) el cumplimiento de la obligación; tomando en cuenta estos elementos se puede desprender que el Juzgador relacionó de manera inadecuada los elementos con los documentos que obran en el juicio, dado que la apelante cumplió con ellos para ejecutar la acción de cumplimiento de contrato, puesto que se acreditó el primero a través del contrato de prestación de servicios de mediación en compraventa inmobiliaria base de la acción; el segundo se justificó al demostrar que se cumplió con el objeto del contrato, es así que la inconforme tiene toda la facultad de exigir el pago del servicio brindado; y el tercero quedó probado pues se demostró que el demandado incumple con el pago de los honorarios por el trabajo proporcionado, asimismo dentro de la secuela procesal el demandado en ningún momento acreditó de manera fehaciente tal hecho.

Señala que, el Juzgador de manera ineficaz estableció que no quedó demostrado el elemento de exigibilidad y por ello decretó la improcedencia de la acción intentada, pues si bien se estableció erradamente la prestación b) del escrito de demanda, ello no impide que la alcista tenga el derecho y facultad de exigir el cumplimiento del pago de los honorarios por el servicio prestado, de lo cual el Juzgador omitió pronunciarse, dejando a la apelante en estado de indefensión, a pesar de que acreditó que dio formal y cabal cumplimiento al contrato basal, alcanzando el objeto del mismo, y acreditando que el demandado incumplió con su obligación de pago y el cual no fue desvirtuado fehacientemente.

Argumenta que, el Juzgador se condujo parcialmente a favor del demandado, pues a pesar de que la apelante acreditó todos

los elementos de la acción, el A quo omitió pronunciarse de manera coherente con todas las prestaciones reclamadas, ya que se basó en la circunstancia de que, por haber exigido de manera desatinada la prestación b), no quedaba demostrado el elemento de exigibilidad y por ende era improcedente la acción intentada.

Como **segundo reclamo**, sostiene que le causa agravio el considerando VII párrafo cuarto de la sentencia, toda vez que el Juzgador concedió la terminación de contrato al actor en la reconvención, aun y cuando todas las pruebas que llegó a juicio carecían de valor y fundamentación, pues la documental pública, consistente en la copia certificada de lo actuado dentro del expediente 830/2021, relativa a las diligencias de jurisdicción voluntaria promovidas por el señor [REDACTED], en fecha uno de junio de dos mil veintiuno, de las que se desprende que el actor reconvencionista manifestó su voluntad de no renovar el contrato de prestación de servicios de mediación de compraventa inmobiliaria, misma que fue notificada a la apelante en fecha dos de noviembre de dos mil veintiuno; tomando relevancia que el Juzgados no se hubiere adentrado al estudio completo de las documentales obrantes.

Arguye que, el actor reconvencional expresa su voluntad de no renovar el contrato materia de la litis, sin embargo, el objeto del contrato había sido alcanzado por la apelante, ello en el mes de marzo de dos mil veintiuno, acreditándose con el contrato de promesa de compraventa, por lo que resulta injustificado que el Juzgador hubiera concedido la terminación del mismo, pese a que ninguna de las notificaciones con excepción de la jurisdicción voluntaria fueron realizadas a la representante legal de la inconforme, se estipuló en la cláusula sexta, señalando que, el Juez tuvo una postura parcial pues se desprende que sólo velo por los intereses de una de las partes, aunque hay diversas inconsistencias en las documentales exhibidas por la accionante en la reconvención.

Manifiesta que, no pasa desapercibido la fecha en que fue promovida la jurisdicción voluntaria, el uno de junio de dos mil veintiuno, ni la fecha en que fue notificada a la apelante dos de noviembre de dos mil veintiuno, toda vez que fueron meses después que la disidente alcanzara el objeto del mismo e incluso después de que la inconforme promoviera el presente juicio en contra del actor en reconvencción, por tal motivo es incoherente que el Juez conceda tal prestación en perjuicio de la impetrante.

Respecto al informe de autoridad rendido por el Servicio Postal Mexicano, no puede considerarse una documental con pleno valor probatorio, toda vez que esa postal no fue recibida por la apelante, por tal motivo carece de valor, toda vez que en la cláusula sexta del contrato basal se estipula claramente que para que se dé por terminado el contrato, éste deberá comunicarlo por escrito al representante legal de la compañía, escrito que sería firmado por la representante en señal de que acepta la terminación del contrato, situación que nunca sucedió, por tal motivo el A quo una vez más demuestra la parcialidad con la que se condujo en la resolución.

Lo mismo sucede con la documental privada consistente en una copia simple de la notificación extrajudicial realizada en fecha uno de julio de dos mil veintiuno, en donde una vez más toma relevancia que el A quo le haya otorgado pleno valor probatorio, aun cuando dicha supuesta notificación no fue entregada a la apelante, y mucho menos realizada antes de alcanzar el objeto del contrato base de la acción.

Es por ello que resulta incongruente que el A quo haya estimado la procedencia de dicha acción, aun cuando carece de pruebas suficientes para decretarla, pues con la declaración de terminación de prestación de servicios de compraventa inmobiliaria, le causa perjuicio a la apelante, toda vez que ella realizó todas las gestiones necesarias para alcanzar el objeto del mismo, tal como se

demonstró durante la secuela procesal, pues dentro del sumario no existe prueba en contrario que desvirtúe la celebración del contrato basal.

Adentrémonos ahora, al escrutinio de los **motivos de disconformidad** vertidos por la parte apelante, identificados con los numerales **primero y segundo**, los que, por encontrarse estrechamente ligados entre sí, se analizarán de manera conjunta, sin que ello irroque perjuicio alguno al inconforme pues se examinarán en su totalidad.

Al efecto se cita como aplicable la ejecutoria que es del tenor siguiente:

CONCEPTOS DE VIOLACIÓN O AGRAVIOS. PROCEDE SU ANÁLISIS DE MANERA INDIVIDUAL, CONJUNTA O POR GRUPOS Y EN EL ORDEN PROPUESTO O EN UNO DIVERSO. El artículo 79 de la Ley de Amparo previene que la Suprema Corte de Justicia de la Nación, los Tribunales Colegiados de Circuito y los Juzgados de Distrito pueden realizar el examen conjunto de los conceptos de violación o agravios, así como los demás razonamientos de las partes, a fin de resolver la cuestión efectivamente planteada, empero no impone la obligación al juzgador de garantías de seguir el orden propuesto por el quejoso o recurrente en su escrito de inconformidad, sino que la única condición que establece el referido precepto es que se analicen todos los puntos materia de debate, lo cual puede hacerse de manera individual, conjunta o por grupos, en el propio orden de su exposición o en uno diverso.¹

Agravios que una vez analizados, confrontados con las piezas procesales y la legislación aplicable, como se anticipó devienen **fundados pero insuficientes para trastocar** el sentido de la resolución combatida, en virtud de las siguientes consideraciones:

Tal y como se advierte de los autos del juicio natural, la parte actora en el principal, demandada en la reconvención allegó diversos documentos, mismos que obran a folios 6 al 8, 9, 10 al 11 y 233 al 241, siendo que éstos no se relacionaron en la sentencia que se combate, pues el Primigenio al efectuar la valoración de las probanzas cuando atendió la acción principal, fue omiso en tomarlas en consideración, pues ninguna mención y por tanto valor alguno se

les atribuyó a éstos instrumentos.

Así de lo antes transcrito, se advierte con meridiana claridad que le asiste razón a la apelante, pues el actuar del Juez de origen, no fue acorde a la normatividad aplicable y en perjuicio de la disidente, dejando de observar el principio de congruencia y exhaustividad que debe imperar en toda resolución judicial en perjuicio de la disconforme; en virtud de que no valoró el cumulo probatorio ofrecido de su parte, en términos del artículo 81 del Código de Procedimientos Civiles.

También cabe destacar, que el argumento vertido por la alcista, en relación al juicio reconvenicional destinado a señalar que las pruebas allegadas por su contraria carecen de valor y de debida fundamentación, pues el A quo, no se adentró al estudio completo de las documentales que obran en el sumario, ya que éstas, refiere contienen diversas inconsistencias, reclamo que resulta parcialmente fundado.

Se afirma lo anterior, pues como atinadamente lo estima la impetrante, de la sentencia materia de revisión se aprecia que el Primistancial no analizó exhaustivamente, esto es, de forma completa y detallada los instrumentos exhibidos por la actora en la reconvenición para de arribar a su conclusión, debido a que fue omiso en establecer (acorde a los términos pactados en el contrato basal en relación con los documentos ofrecidos en el sumario), las razones evidentes por las que configuró la terminación del contrato basal, visto que ningún pronunciamiento realizó al efecto.

En esa línea de pensamiento, y dado que tanto las pruebas documentales en el juicio el principal, como en la reconvenición, no fueron analizadas en su totalidad, y a la luz de la normatividad aplicable, lo que generó por consecuencia el estudio defectuoso de las acciones planteadas, de ahí lo **fundado de los**

agravios que se hicieron valer, por lo que, ante el desacierto cometido por el Primigenio en franca violación a los derechos de garantía de audiencia y debido proceso de la impetrante, inobservando a los principios congruencia y exhaustividad, este Cuerpo Revisar, deberá analizarlas bajo el los parámetros aplicables al efecto.

Por lo anterior, y en atención a la plenitud de jurisdicción de la que este Órgano Jurisdiccional se encuentra investido, se procede a corregir el error cometido por el Juzgador Primero de Primera instancia Civil del Partido Judicial de Tijuana, Baja California, a fin de no dejar en estado de indefensión a ninguna de las partes, y para brindar un acceso a la justicia y a un recurso efectivo previsto en los artículos 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y 25, numeral 1, de la Convención Americana sobre Derechos Humanos.

Ello, con apoyo en la Tesis de jurisprudencia de rubro y texto siguiente:

APELACION, INEXISTENCIA DEL REENVIO TRATANDOSE DE ESTA. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 688 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, el recurso de apelación tiene por objeto que el superior confirme, revoque o modifique la resolución recurrida, de modo que, cuando la ad quem subsana los errores, u omisiones del a quo, al dictar sentencia de primer grado, actúa conforme a la ley, dado que es a través de dicho recurso donde se deben resarcir directamente las violaciones cometidas al pronunciarse el fallo apelado, en términos del precepto legal en comento, y no por la vía de regreso, pues no existe el reenvío en el recurso de que se trata.¹

Ahora, bien visto que la *acción principal* versa sobre el **cumplimiento de contrato** y la *acción reconvenzional* es tocante a su **terminación**, es por ello que, por cuestión de orden y método se analizará en primer término, la reconvencción pues bajo la premisa de que, si llegare a ser procedente la terminación, quedaría entonces sin materia el análisis de su cumplimiento, ante la falta condiciones del instrumento basal.

De manera que atendiendo la **acción reconvenzional de terminación de contrato** que denominaron de prestación de servicios de mediación en compra venta inmobiliaria, obtenemos que los preceptos 1719, 1738, 1739, 1740 y 1741 del Código Civil para el Estado, disponen:

Artículo 1719. En los contratos civiles cada uno se obliga en la manera y términos que aparezca que quiso obligarse, sin que para la validez del contrato se requieran formalidades determinadas, fuera de los casos expresamente designados por la Ley.

Artículo 1738. Si los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas.

Si las palabras parecieren contrarias a la intención evidente de los contratantes, prevalecerá esta sobre aquellas.

Artículo 1739. Cualquiera que sea la generalidad de los términos de un contrato, no deberán entenderse comprendidos en él cosas distintas y casos diferentes de aquellos sobre los que los interesados se propusieron contratar.

Artículo 1740. Si alguna cláusula de los contratos admitiere diversos sentidos, deberá entenderse en el más adecuado para que produzca efecto.

Artículo 1741. Las cláusulas de los contratos deben interpretarse las unas por las otras, atribuyendo a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas.

Así adentrándonos al estudio del **documento basal**, que obra a fojas 6 a la 8 del sumario -el que fue exhibido por la accionante en el principal y demandada en la reconvección-, celebrado entre [REDACTED], operando bajo el nombre comercial de “[REDACTED]”, a quien se le denominó *el profesional*, y [REDACTED] como *el propietario*, tal y como se advierte de ese instrumento, con el cual se confirma la relación contractual existente entre la accionante y la demandada.

Documental de cuyo contenido se aprecian los derechos y obligaciones que recíprocamente ambas partes contrajeron, y que es de valor probatorio de conformidad con los numerales 408 y 411 del Código Adjetivo Civil, dado que la misma fue allegada por la demandada en la

reconvención, aunado a que, ello fue confesado por las partes litigantes, en el hecho uno de demanda y su correlativo al darse contestación, tal y como se aprecia a fojas 191 y 228 del sumario, confesión que hace prueba plena sin necesidad de ratificación alguna en términos del dispositivo 400 de la ley en uso; por tanto se acredita la existencia del vínculo contractual y por ende los términos en que las partes pactaron su voluntad.

En tal virtud, se procede a analizar si se dan los supuestos en términos del contrato basal, para que éste se declare concluido, al efecto cobra aplicación la **cláusula sexta**, la que fue del literal siguiente:

VIGENCIA:

SEXTA. La duración del presente contrato será de un periodo de 180 días, contados a partir de la fecha de la firma del presente contrato.

Si al término de dicho plazo no existe manifestación en contrario por escrito con acuse de recibo, se renovará por periodos sucesivos de 30 días naturales.

Al concluir la vigencia de este instrumento "EL PROFESIONAL" entregará a "EL PROPIETARIO" el registro de los prospectos compradores que haya tratado, comprometiéndose éste último a cubrirle los honorarios pactados en caso de que se cierre la operación en un plazo de 120 días naturales con cualquiera de ellos, o con alguno de sus familiares, socios o coinversionistas.

Durante la vigencia del presente contrato "EL PROFESIONAL" tendrá con carácter de exclusiva la intermediación de la operación de compraventa de "EL INMUEBLE", por lo que sí "EL PROPIETARIO" lo vende por sí mismo o con la intermediación de terceros, se obliga a pagar a "EL PROFESIONAL" los honorarios establecidos en este documento.

Si el propietario quiere dar por terminado anticipadamente el presente contrato por cualquier motivo, deberá comunicarlo por escrito al Representante legal de la compañía a más tardar 7 (siete) días antes de la fecha de terminación. Una copia de dicho comunicado será firmada por el mismo representante legal en señal de aceptación de la terminación del contrato.

Aun cuando "EL PROPIETARIO" diera por terminado el presente contrato o decidiera en forma unilateral retirar "EL INMUEBLE" del mercado, "EL PROPIETARIO" estará obligado a pagar el 50% de los honorarios pactados en la cláusula segunda de este contrato, tomando como base para el cálculo, el precio estipulado en la Declaración G-1 de este instrumento.

De la cláusula antes transcrita se advierte con meridiana claridad, que la duración del contrato sería de **ciento ochenta días**

contados a partir de la firma del mismo, que, si en ese plazo no existía manifestación en contrario por escrito con acuse de recibo, se renovarían por periodos sucesivos de treinta días naturales.

En el entendido que de lo obtenido de una simple ecuación aritmética se arriba a la conclusión que los ciento ochenta días, fenecían el doce de julio de dos mil veintiuno, lo que se asienta para los efectos legales a que haya lugar. De manera que para acreditar la voluntad de propietario para dar por terminado el contrato, ofreció como medios de convicción:

La documental, consiente en copias certificadas de la jurisdicción voluntaria, con número 830/2021, tramitada ante el Juzgado noveno Civil de ese partido judicial, visible a fojas 300 a la 327 (tendientes a notificar la voluntad del promovente), y de la que se advierte que en fecha dos de noviembre de dos mil veintiuno, se hizo del conocimiento de [REDACTED], que opera bajo el nombre comercial [REDACTED], en el domicilio señalado en el documento basal, que era voluntad de [REDACTED] *no renovar el contrato de prestación de servicios de mediación de compraventa inmobiliaria respecto del inmueble ubicado en [REDACTED]* [REDACTED].

La que es de valor probatorio en términos de los artículos 407 y 418 del Código de Procedimientos Civiles, lo que además se robustece de la confesión expresa de la demandada en la reconvención al dar respuesta al hecho cuatro de la demanda, de manera que se concluye que se tuvo conocimiento real y efectivo de dicha voluntad.

Informe de autoridad, consistente en el informe rendido por el Administrador Postal de esta ciudad, Correos de México, obrante a folios 342 al 343, el que es valor probatorio de conformidad con los numerales 319, 404 y 418 del Código Adjetivo Civil.

De cuya probanza se advierte que el Administrador Postal

indicó: “... Se realizó una búsqueda exhaustiva y minuciosa en nuestros archivos, y se otorgó factura forma 79, como acuse de recibo original al remitente el cual pago su acuse de recibo formalmente. Misma pieza postal fue entregada el día 16 de julio del año 2021, con nombre ilegible, aunado a su rúbrica y escrito a [REDACTED]. Se anexa copia certificada 79, original junto al comprobante de depósito como comprobante de su recibo...”.

Siendo que, de los anexos a dicho informe, se aprecia el **acuse de recibo** de fecha dieciséis de julio de dos mil veintiuno, dirigido a [REDACTED], con la dirección de la propia demandada - [REDACTED] -, firmado de recibido; así como la misiva dirigida a la demandada que contiene la voluntad de cancelar el contrato básico de la acción.

En ese contexto, conforme a la ley que rige ese tipo de comunicaciones, pues de acuerdo con el precepto **42 de la Ley del Servicio Postal Mexicano**, la tarjeta de acuse de recibo goza de valor probatorio pleno por constituir un documento público y lo que con ella se prueba es que la pieza postal ahí consignada se entregó a la persona cuya firma calza la tarjeta, de manera que ello demuestra que el actor efectuó la notificación y, por tanto, la voluntad de dar por terminado el contrato de prestación de servicios, pues dicho dispositivo es del contexto siguiente:

ARTICULO 42.- El servicio de acuse de recibo de envíos o de correspondencia registrados, consiste en recabar en un documento especial la firma de recepción del destinatario o de su representante legal y en entregar ese documento al remitente, como constancia.

En caso de que, por causas ajenas al organismo no pueda recabarse la firma del documento, se procederá conforme a las disposiciones reglamentarias.

(énfasis añadido)

Así pues, bajo la premisa de que el accionante hizo del conocimiento de la demandada y prestadora de servicios la voluntad de terminar con el contrato findatorio, lo que aconteció en primer término el

dieciséis de julio de dos mil veintiuno, por conducto de la tarjeta de acuse de recibido del Servicio Postal Mexicano, y en segundo plano, además se efectuó por vía judicial a través de las diligencias de jurisdicción voluntaria, a través de la notificación realizada el **dos de noviembre de dos mil veintiuno**.

De lo anterior se patentiza que las notificaciones fueron realizadas con posterioridad a la conclusión del periodo de ciento ochenta días que establece el primer párrafo de la cláusula sexta del contrato basal, configurándose entonces lo pactado en el segundo segmento de dicha estipulación, esto es, que a la conclusión del mismo -doce de julio de dos mil veintiuno-, **se renovó el contrato por un periodo de treinta días naturales** (ello hasta el once de agosto del mismo año, lo que se deduce una simple expresión numérica).

En ese contexto la notificación practicada por conducto del servicio postal mexicano en los términos descritos con el **acuse de recibo** de fecha dieciséis de julio de dos mil veintiuno, dirigido a [REDACTED], con la dirección de la propia demandada - [REDACTED] -, en al que se firmó de recibido; así como con la misiva dirigida a la demandada que contiene la voluntad de cancelar el contrato básico de la acción, **se estima suficiente para tener por acreditada la comunicación real y efectiva** para dar por terminado el contrato de prestación de servicios de mediación en compra inmobiliaria.

Ahora bien, en este apartado se considera oportuno señalar que de la revisión de las actuaciones, se aprecia que el actor [REDACTED] es una **persona adulta mayor**; pues de la copia fotostática visible a foja 180, relativa a la credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral, se advierte nació el ocho de septiembre de mil novecientos cuarenta; de manera que una vez efectuada una simple ecuación aritmética se arriba a la conclusión que **el accionante en reconvención, a la fecha de celebración del**

contrato basal contaba con la edad de 80 años, lo que además - edad-, se corrobora de lo asentado en la audiencia de ley celebrada el doce de diciembre de dos mil veinticuatro.

Es por ello que, debido a dicha condición de adulto mayor, el contrato basal se analizará, en relación a las cláusulas interpretándose las unas por las otras, atribuyendo a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas.

Ya que todas las autoridades se encuentran constreñidas a hacer un trato diferenciado para asegurarse que el contenido de las cláusulas del basal, se trasladó de manera efectiva y completa al actor, ello a fin de no infringir los derechos de la persona adulta mayor, plenamente establecidos en los artículos 1 y 8 fracciones X y XI de la Ley de los Derechos, Protección e Integración de las Personas Adultas Mayores en el Estado de Baja California, y que son del literal siguiente:

Artículo 1.- Esta Ley es de orden público e interés social, y de observancia general en el Estado de Baja California. Tiene por objeto garantizar y reconocer los derechos de las personas adultas mayores, para propiciarles una plena protección, bienestar y calidad de vida, así como para lograr su integración al desarrollo social, económico, político y cultural; estableciendo las bases y disposiciones para su cumplimiento, mediante la regulación de:

- I. La política pública estatal para la observancia de los derechos de las personas adultas mayores;
- II. Los principios, objetivos, programas, responsabilidades e instrumentos que la administración pública estatal y municipal, deberán observar en la planeación y aplicación de la política pública estatal; y
- III. El Consejo Estatal para la Protección e Integración de las Personas Adultas Mayores.

Artículo 8.- Son derechos de las personas adultas mayores, además de aquellos que les reconozcan otras leyes y ordenamientos jurídicos, los siguientes:...

X. Expresar su opinión libremente, conocer sus derechos y participar en el ámbito familiar y comunitario, así como en todo procedimiento administrativo o judicial que afecte sus esferas personal, familiar y social;...

XI. Recibir un trato digno y apropiado en cualquier

**procedimiento judicial o administrativo que los involucre;...
(énfasis añadido)**

Así del instrumento básico se advierte que las declaraciones y cláusulas -que interesan- se plasmó lo siguiente:

Declara el propietario: ...

G) Que puede disponer libremente de “EL INMUEBLE”, y que es du deseo que “EL PROFESIONAL” promueva a la venta del mismo conforme las siguientes condiciones:

- 1.El precio: \$ **██████.00 (██████ DOLARES 00/100 M.A.)**
- 2.Forma de pago: **CONTADO RIGUROSO DENTRO DEL BANCO.**
- 3.Fecha de entrega del inmueble en venta: **A LA FIRMA DE LAS ESCRITURAS...**

CLAUSULAS

TERCERA. “EL PROPIETARIO” se obliga a entregar a “EL PRESIONAL”, a la firma de este contrato copias del título de propiedad/sentencia/escritura pública, boleta predial, certificado de inscripción expedido por el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad, certificado de libertad de gravámenes y todas aquellas que se requieran. **Asimismo, se compromete a entregar los originales de dichos documentos o de cualquier otro relacionado cuando sean solicitados por el Notario o “EL PROFESIONAL” para la escrituración correspondiente,** e informar de cualquier movimiento hecho en relación al inmueble.

Si el inmueble no se encuentra escriturado la promoción se suspenderá hasta que el bien inmueble se encuentre en actitud de ser vendido.

(énfasis añadido)

Así de la relación e interpretación, tanto de la declaración como de la cláusula transcrita, no hay lugar a dudas que la encomienda del profesional, culminaría hasta la realización del contrato ante la notaria, mediante la escritura correspondiente, pues se asentó que el pago sería de contado en el banco, y la entrega del inmueble a la firma de las escrituras; que además se entregarían los documentos necesarios al notario o al profesional para llevar a cabo la tramitación correspondiente.

Pues de una exégesis sistemática de los arábigos 1738, 1739, 1740 y 1741 -previamente transcritos-, se desprenden dos hipótesis que deben aplicarse a los contratos para determinar su

alcance jurídico, como son la literalidad de sus cláusulas y la intención de los contratantes. Sin embargo, del segundo párrafo del primero de los numerales en relación con los diversos, se advierte el contenido de la denominada teoría de la preeminencia de la voluntad de los contratantes, que se ubica sobre la expresión material y que atiende a factores objetivos con independencia de la intención de los interesados, la cual, se deduce de la conducta desplegada por las partes contratantes.

En consecuencia, del caudal probatorio ofrecido por las partes, deben considerarse los elementos extrínsecos al contrato para desentrañar la verdadera intención de las partes, la que es preeminente al contenido literal de aquél.

Dicho en otras palabras, lo plasmado en los preceptos legales en consulta, establecen las reglas para la interpretación de los contratos, entre las que destacan: que, si los términos son claros, debe estarse a la literalidad de las cláusulas; que éstas deben interpretarse las unas por las otras; y que, cualquiera que sea la generalidad de los contratos, no deben comprenderse en ellos cosas diferentes de aquellas sobre las que los interesados acordaron.

Ahora, atendiendo al principio *pacta sunt servanda*, el contrato es la fuente de las obligaciones entre las partes que intervinieron, por lo que, en caso de controversia que se dilucide ante el órgano jurisdiccional, cuando las palabras contenidas en el documento no son claras ni precisas, para su interpretación no sólo debe tomarse en consideración lo establecido de manera formal y material en él, sino que, de la interpretación sistemática y en conjunto de los artículos citados, es obligación del juzgador analizar aquellos elementos externos al acuerdo de voluntades que hayan sido probados por los litigantes, para estar en aptitud de verificar cuál fue la intención de los contratantes.

De donde como se anticipó, **el objeto del contrato lo fue la venta en escritura pública**, sin que la demandada hubiera ofertado medio de convicción alguno con la cual acreditara que ello tuvo verificativo antes de la notificación de la voluntad de dar por terminado el pacto de voluntades, lo que invita a asumir que del análisis efectuado del conjunto del clausulado de donde se obtiene sin lugar a dudas que la intención de los firmantes fue esa al momento de la firma del instrumento.

Encuentra respaldo lo anterior en la tesis con epígrafe y contenido siguiente:

CONTRATOS. PARA SU INTERPRETACIÓN CUANDO NO SE ADVIERTA DE MANERA EXPRESA LA VOLUNTAD DE LAS PARTES, DEBE ATENDERSE A LA INTENCIÓN DE ELLAS AL CONTRATAR. De acuerdo a lo dispuesto en los artículos 78 del Código de Comercio y 1851 a 1857 del Código Civil Federal, cuando los términos en los que las partes pactaron las obligaciones no son claros, **se debe atender a los factores objetivos que se deduzcan de la conducta desplegada por las partes contratantes antes, durante y en la ejecución del contrato, con la finalidad de determinar la verdadera intención de los sujetos, para encuadrar su intención en alguna figura de las previstas en la ley**, pues ello permitirá establecer las obligaciones y derechos de cada una de las partes, lo que a la postre, va a determinar la procedencia de la acción intentada o en su caso de las excepciones que se hagan valer, con la finalidad de dar certeza jurídica a los contratantes, sin que ello atente contra la autonomía de la voluntad, pues al contrario la complementa a fin de dar seguridad a las partes del contrato, pues la naturaleza de los contratos no depende de la designación que éstas hagan de ellos, sino de los hechos y actos ejecutados por ellas, que es lo que permite apreciar la verdadera intención que tuvieron al contratar.¹

CONTRATOS. TEORÍA DE LA PREEMINENCIA DE LA VOLUNTAD DE LAS PARTES EN AQUÉLLOS. De la interpretación del artículo 1851 del Código Civil para el Distrito Federal, se desprenden dos hipótesis que deben aplicarse a los contratos para determinar su alcance jurídico, como son la literalidad de sus cláusulas y la intención de los contratantes. Sin embargo, del segundo párrafo se advierte el contenido de la denominada teoría de la preeminencia de la voluntad de los contratantes, que se ubica sobre la expresión material y que atiende a factores objetivos con independencia de la intención de los interesados, la cual, **se deduce de la conducta desplegada por las partes contratantes antes, durante y en la fase de ejecución del contrato.** En consecuencia, del caudal probatorio ofrecido por las partes, deben considerarse

los elementos extrínsecos al contrato para desentrañar la verdadera intención de las partes, la que es preeminente al contenido literal de aquél.¹

CONTRATOS. INTERPRETACIÓN. LA CONDUCTA QUE OBSERVAN LAS PARTES FRENTE A LAS OBLIGACIONES CONTRAÍDAS ES ELEMENTO FUNDAMENTAL. La conducta observada por las partes antes, durante y en la fase de ejecución del contrato, posee un valor relevante como medio de su interpretación, en razón del principio de coherencia y continuidad del contrato. Para acudir a dicho medio, es necesario que los actos de las partes tengan relevancia en relación con la voluntad contractual que de ellas ha de deducirse y con el sentido del contrato. Es menester, además, que esos actos sean comunes, o que, si se ejecutan por una sola parte, exista la aceptación expresa o tácita de la otra. Este "comportamiento interpretativo" arroja luz sobre la verdadera intención de los contratantes respecto a los alcances que quisieron dar al compromiso a cuyo cumplimiento quedaron sujetos. Acorde con ello, el artículo 1851 del Código Civil del Distrito Federal, contenido dentro del apartado de interpretación de los contratos, establece en su segundo párrafo, que: "Si las palabras parecieren contrarias a la intención evidente de los contratantes, prevalecerá ésta sobre aquéllas.". Este precepto confirma la superioridad del elemento intencional, que ha de prevalecer sobre las palabras y sobre lo cual la conducta de las partes durante la vigencia del contrato es una valiosa fuente de interpretación.²

CONTRATOS. LA INTERPRETACIÓN QUE DE ELLOS REALIZA EL JUEZ DEL CONOCIMIENTO, NO VIOLA EL PRINCIPIO DE CONGRUENCIA. La congruencia constituye uno de los principios que debe observarse en la emisión de las resoluciones judiciales, y puede ser externa e interna. La externa consiste en que la sentencia debe ser acorde a la demanda y a la contestación de la misma, resolviéndose todos los puntos litigiosos. En cambio, la congruencia interna estriba en que las sentencias no contengan consideraciones o afirmaciones que se contradigan entre sí. Ahora bien, si en un juicio la naturaleza jurídica de un contrato es motivo de controversia, en términos de lo previsto por los artículos 1792, 1793 y 1851 del Código Civil para el Distrito Federal, previo a resolverse sobre el incumplimiento de las obligaciones, el juzgador tiene la obligación de establecer la verdadera intención de los celebrantes, pudiendo incluso determinar que se trata de una interpretación diversa a las contenidas en el mismo, sin que por ello deba estimarse que existe incongruencia externa ni interna, dado que la interpretación de los contratos es a cargo del juzgador a quien compete determinar cuál fue el alcance de la voluntad de los contratantes, pues su esencia no deriva de la denominación que les confieran los celebrantes sino de las obligaciones y derechos recíprocos estipulados, y para desentrañarlos, cuando no se desprendan con claridad del sentido literal de sus cláusulas y que resulten contrarias a la intención evidente de las partes, prevalecerá ésta sobre aquéllas, sin que la determinación que así lo establezca constituya incongruencia alguna.³

Por lo tanto, la notificación por correo certificado, se realizó cuando aún no se cumplía el objeto primordial del contrato -venta inmueble-. De ahí que se estima fundada la acción de terminación del mismo.

Enseguida se procede al estudio de las excepciones opuestas por la demandada, que denominó: “**De oscuridad en la demanda**”, y “**Genérica de falta de acción y de derecho**”, las que hizo consistir -respectivamente-, en que “*es procedente en virtud de que el demandado y actor en reconvención, a lo largo de su narración de hechos se conduce con mentiras, de manera maliciosa, con alevosía y ventaja, no precisa las condiciones de tiempo, modo y lugar, ni hay coherencia al momento de manifestar sus hechos en los que funda sus pretensiones* ”; y en que “*es procedente en virtud de que el demandado y actor en reconvención, carece de legitimación para demandar a mi representada, toda vez que no acredita fehacientemente su acción, asimismo no establece coherentemente las condiciones de tiempo, modo y lugar*”.

Ahora bien, del estudio integral del escrito de contestación se infiere que la pasiva procesal, también opuso como **excepción**, la que hizo consistir en que “*después de celebrado el contrato de prestación de servicios de mediación, se comenzaron a realizar todas las gestiones necesarias para la publicidad del inmueble materia del juicio, razón por la cual se colocó una manta promocional en el inmueble, donde se daba a conocer que mi representada estaba a cargo de la venta, así también el inmueble fue publicado en diversas plataformas digitales, tales como Century 21 México, Mercado Libre y Facebook, entre otras, a fin de darle el alcance necesario, señalando que para tal promoción se tuvo que contratar a un profesional en fotografía, para captar una mejor vista del inmueble y tomar sus respectivas fotografías, de ahí que no lugar a duda, que mi representada dio cumplimiento a todo lo pactado en la cláusula primera fracción II* ”.

Al efecto se cita como aplicable la ejecutoria de la extinta

Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la nación, que es del tenor siguiente:

EXCEPCION. PROCEDE EN JUICIO AUN CUANDO SE HAGA VALER EN UN CAPITULO DISTINTO AL ASI DENOMINADO DEL ESCRITO DE CONTESTACION A LA DEMANDA (LEGISLACION DEL ESTADO DE CHIAPAS). Si se advierte de una manera indubitable, que el demandado opuso una excepción de nulidad, pues en la contestación que formuló a un hecho del libelo inicial, se desprende que invocó en su favor el artículo 2276 del Código Civil del Estado de Chiapas, según el cual queda prohibida la venta con pacto de retroventa e inclusive hizo la transcripción de dicho precepto, la excepción aludida debe estimarse opuesta, en términos del precepto citado. La circunstancia de que el demandado no hubiera hecho valer la nulidad de que se trata, en el capítulo de excepciones, carece de relevancia jurídica, pues el escrito de contestación a una determinada demanda es un todo, el cual ha de examinarse en su integridad, de tal manera que si de su lectura se desprende de la existencia de alguna de ellas, la responsable debe analizarla, pues la misma indudablemente forma parte de la litis, y, por tanto, no es lícito concretarse a estudiar solamente las opuestas bajo el capítulo así denominado.¹

Excepciones que por estar estrechamente ligadas se analizarán en su conjunto, las que devienen **infundadas** por improbadas, lo anterior es así, visto que las dos primeras excepciones, no son otra cosa, sino la negación del derecho del accionante, lo que acreditó según se vio en el presente fallo, puesto que la legitimación de las partes emana justamente del contrato básico de la acción, aunado a que la pasiva procesal estuvo en aptitud de contestar la demanda, ya que opuso excepciones y ofreció pruebas, de forma que no quedó indefensa, de manera que resultan infundadas.

Ahora bien, en cuanto al aserto destinado a señalar que cumplió con lo que se obligó en el basal, también deviene **infundada** por improbada, pues ofreció a fin de acreditar su dicho los siguientes medios de convicción:

1. La confesional, a cargo del accionante [REDACTED], misma que se desahogó en audiencia de fecha doce de diciembre de dos mil veinticuatro, al tenor del pliego obrante a folios

353 al 354, probanza a la que no se le otorga valor demostrativo para los fines que persigue su oferente, pues de las posiciones que fueron calificadas de legales, no se admite hecho alguno que le perjudique, razón por la que no le favorece de forma alguna a la demandada, puesto que con éstas no se acredita el cumplimiento que hubiere dado la demandada al contrato basal, con apoyo en el artículo 402 del Enjuiciamiento Civil.

2. La declaración de parte, a cargo de [REDACTED], probanza que en audiencia de fecha doce de diciembre de dos mil veinticuatro, su oferente se desistió de la misma, por lo que ningún análisis procede al efecto.

3. La documentales, obrantes a fojas 6-8, 9, 11bis-70, 109-131, 233-241 y 10-11, atientes -respectivamente- a:

*Contrato de prestación de servicios de mediación en compra inmobiliaria, el que ya ha sido valorado en el presente fallo.

* Un aviso de privacidad, el que con independencia del valor probatorio que éste tenga, no se le concede eficacia demostrativa, para acreditar que la demandada hubiera cumplido dentro del término del contrato con las obligaciones de su parte.

*Escritura pública 176 454 volumen 5,593 de fecha ocho de octubre de dos mil dieciocho; y *Escritura pública 159,162 volumen 4,697 de fecha veinte de julio de dos mil quince; las que con independencia del valor probatorio que están tengan -únicamente acreditan la constitución de la moral demandada-, no se les concede eficacia alguna para acreditar el cumplimiento de las obligaciones, durante la vigencia del contrato basal.

Lo anterior de conformidad con los artículos 405 y 418 del Código de Procedimientos Civiles.

* Copias fotostáticas de Impresiones, a las que no se les concede valor probatorio alguno, debido a que, no se tiene la certeza de las circunstancias precisas de los eventos que propiciaron la toma de las fotografías, tampoco la forma y fiabilidad del método de adquisición de éstas, así como la temporalidad en que ello hubiere sido publicado, así como su contenido.

Al efecto se cita como aplicable el numeral 411 bis del Código Adjetivo Civil, el que es del contexto siguiente:

Artículo 411-BIS.- Se reconoce como prueba la información generada o comunicada que conste en medios electrónicos, ópticos o en cualquier otra tecnología.

Para valorar la fuerza probatoria de la información a que se refiere este artículo, se estimará primordialmente la fiabilidad del método en que hubiere sido generada, comunicada, recibida o archivada y, en su caso, si es posible atribuir a las personas obligadas el contenido de la información relativa y ser accesible para su ulterior consulta.

Cuando la ley requiera que un documento sea conservado y presentado en su forma original, ese requisito quedará satisfecho si se acredita que la información generada, comunicada, recibida o archivada por medios electrónicos, ópticos o de cualquier otra tecnología, se ha mantenido íntegra e inalterada a partir del momento en que se generó por primera vez en su forma definitiva y ésta pueda ser accesible para su ulterior consulta.

(énfasis añadido)

Máxime, que esta probanza, según se advierte de la narrativa de **los hechos del escrito de contestación**, eran tendientes a acreditar las gestiones realizadas para la venta de un inmueble. **De ahí lo infructuoso de dicho medio de convicción.**

*Contrato privado de promesa de venta inmobiliaria, al que no se le concede valor demostrativo alguno para los fines que persigue su oferente, esto es acreditar que hubiera cumplido a cabalidad con el objeto del contrato basal, dado que la venta en los términos pactados no se ha realizado, esto es mediante escritura pública, de conformidad con los artículos 329 y 418 del código de Procedimientos Civiles para el Estado.

4. La instrumental de actuaciones, las que -con independencia del valor probatorio que tengan-, no le son útiles de manera alguna, puesto que con ellas no demuestra los argumentos de las excepciones en estudio, en virtud de que, para tales fines ninguna eficacia probatoria se les concede, con sustento en los dispositivos 407 y 418 del Código Adjetivo Civil.

5. La presuncional legal y humana, la que carece de eficacia demostrativa, al haberse abstenido de invocar los hechos en los que la sustenta, de conformidad con los numerales 415, 417 y 418 del Código de Procedimientos Civiles.

Por lo tanto, se concluye que dichas excepciones son **infundadas** por improbadas.

VIII. En consecuencia, y visto de que la acción ejercitada por el demandante reconvencional -terminación de contrato-, quedó acreditada, en virtud de las pruebas aportadas en juicio, y la demandada no acreditó sus excepciones, razón por la cual debe dictarse sentencia favorable al primero y adversa a la segunda, que lo condene al pago de las prestaciones reclamadas.

Con excepción de la prestación marcada con el inciso **B)** relativa a los daños y perjuicios, dado que omitió señalar en qué consistían y por tanto acreditarlos en juicio; y en relación a las **costas**, toda vez que en el presente juicio versa sobre una acción de condena con fundamento en el numeral 141 fracción I, de la Ley Adjetiva Civil vigente en la Entidad, se condena a la parte demandada al pago de costas que legalmente se justifiquen en ejecución de sentencia.

Ahora bien, adentrándonos al estudio de la **acción principal de cumplimiento de contrato**, ésta no se acreditó en autos como se verá a continuación:

Cabe señalar que la parte actora, reclama como prestación principal el cumplimiento del contrato de prestación de servicios de mediación en compraventa inmobiliaria; por su parte, nuestros más altos Tribunales han establecido que para el acogimiento de la acción de cumplimiento de contrato, ésta descansa en el acreditamiento de los siguientes elementos: **a) la existencia de la obligación; b) la exigibilidad de ésta y; c) el incumplimiento de la**

obligación, tal y como se advierte en la parte relativa de la siguiente ejecutoria:

CUMPLIMIENTO Y RESCISION DE CONTRATO. LA FALTA DE ACREDITAMIENTO DEL PAGO NO CONDUCE NECESARIAMENTE AL ACOGIMIENTO DE LAS ACCIONES DE. El acogimiento tanto de la acción de cumplimiento como de rescisión de contrato descansa en el acreditamiento de los siguientes elementos: a) la existencia de la obligación; b) la exigibilidad de ésta y; c) el incumplimiento del deudor, en el entendido de que respecto a este elemento, se ha considerado suficiente con que el acreedor afirme la existencia del incumplimiento, pues conforme a las normas que regulan la prueba, corresponde al deudor demostrar el cumplimiento, si en esto hace consistir su defensa. Sin embargo, como el incumplimiento del deudor constituye tan sólo uno de los elementos integrantes de las referidas acciones, la falta de prueba del pago por parte del deudor no es susceptible de conducir necesariamente en todos los casos al pronunciamiento de una sentencia estimatoria, pues conforme a lo anterior, la carga de la prueba del pago corresponde al obligado únicamente cuando éste afirme el cumplimiento de la prestación a su cargo; pero si la defensa se relaciona con los otros elementos integrantes de las referidas acciones, como pueden ser, por ejemplo, la inexistencia de la obligación o su falta de exigibilidad, o bien, con cuestiones diferentes, como la mora del acreedor, demostradas tales defensas, la acción debe desestimarse aun cuando no esté probado el pago.¹
(énfasis añadido)

Por cuanto hace al primero, relativo a que **la existencia de la obligación**, ésta se acredita con el documento fundatorio de la acción relativo al contrato, que obra a fojas 6 a la 8 del sumario, celebrado entre [REDACTED], operando bajo el nombre comercial de “[REDACTED]”, a quien se le denominó *el profesional*, y [REDACTED] como *el propietario*, tal y como se advierte de ese instrumento, con el cual se confirma la relación contractual existente entre la accionante y la demandada.

Instrumental de cuyo contenido se aprecian los derechos y obligaciones que recíprocamente ambas partes contrajeron, y que es de valor probatorio de conformidad con los numerales 408 y 411 del Código Adjetivo Civil, aunado a que, ello fue confesado por las partes litigantes, en la demanda y su correlativo al darse contestación; por tanto se acredita la existencia del vínculo contractual y por ende los términos en que las partes pactaron su voluntad.

Por cuanto hace al segundo elemento, relativo a la **exigibilidad**, éste no quedó acreditado, dado que al haber sido procedente la acción reconvenzional en la que se tuvo por terminado el pacto de voluntades, sin que el objeto primordial hubiere sido alcanzado, es evidente que el elemento en estudio, entonces queda improbadado, pues dejó de tener efectos el pacto en los términos exhibido, de manera que al efecto resulte innecesario el estudio adicional de las pruebas -las que fueron analizadas en su totalidad en líneas precedentes-, ofrecidas por la demandante, así como las excepciones y diversas pruebas del demandado, pues el resultado de las mismas, no variaría el sentido del presente fallo.

Por lo anteriormente expuesto, dado lo fundado de los agravios vertidos, pero insuficientes de los mismo, lo procedente es **CONFIRMAR** en grado de apelación la sentencia definitiva impugnada.

COSTAS. Consiguientemente, con fundamento en la fracción VII del artículo 141 del Código Procesal Civil de esta Entidad Federativa, y toda vez que el caso en estudio no encuadra en el hipotético previsto en la fracción citada, no se hace especial condena en costas.

Por lo antes expuesto y fundado, es de resolverse y se,

R E S U E L V E:

PRIMERO. Los agravios formulados por la apelante en contra de la sentencia recurrida, resultaron **fundados pero insuficientes**, en consecuencia:

SEGUNDO. Se **CONFIRMA** en grado de apelación la sentencia definitiva impugnada, emitida en fecha **veintiuno de enero de dos mil veinticinco**, por el Juez Primero de Primera instancia Civil



del Partido Judicial de Tijuana, Baja California, dentro del expediente número **1071/2021**, relativo al juicio **ORDINARIO CIVIL**, promovido por [REDACTED], en contra de [REDACTED].

TERCERO. No se hace especial condena en costas en esta instancia.

CUARTO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE. Con testimonio de esta resolución, vuelvan los autos originales al juzgado de su procedencia, y en su oportunidad, archívese el presente Toca.

A S Í, por unanimidad de votos, y en sesión pública lo resolvieron las personas Magistradas Integrantes de la Cuarta Sala del Tribunal Superior de Justicia del Estado, **MICHELLE CORONA NAVARRO, CARLOS ALBERTO FERRÉ ESPINOZA y NELSON ALONSO KIM SALAS**, siendo Ponente la Primera en mención; quienes firman electrónicamente ante la Secretaria General de Acuerdos Adjunta, **JANELLY QUINTERO LOZANO**, que autoriza y da fe; con fundamento en los artículos 1 fracciones I y II, 2, 3 fracciones I, II, XIX, XX, XXV, XXX, 4 fracciones I y II, 12 y 13 del Reglamento para el Uso del Expediente Electrónico y la Firma Electrónica Certificada del Poder Judicial del Estado de Baja California.