

**JUZGADO SEGUNDO CIVIL
TIJUANA, BAJA CALIFORNIA**

**TIJUANA BAJA CALIFORNIA, DIECISIETE DE SEPTIEMBRE DEL
DOS MIL VEINTICINCO.**

V I S T O S: Para dictar **SENTENCIA DEFINITIVA**, en los autos del expediente número **1513/2024**, relativo al Juicio **SUMARIO CIVIL (RESCISIÓN DE CONTRATO)**, promovido por [REDACTED] [REDACTED] **) ANTES CONOCIDO COMO** [REDACTED] **)**, en contra de [REDACTED] y;

R E S U L T A N D O S:

1.- Por escrito presentado en fecha trece de septiembre de dos mil veinticuatro, compareció ante éste Juzgado [REDACTED] [REDACTED] **) ANTES CONOCIDO COMO** [REDACTED] **)**, por conducto de su apoderado legal, personalidad que acreditó y se le reconoció en autos; demandando en la vía **SUMARIA CIVIL** al **C.** [REDACTED], por las siguientes prestaciones:

"A).- La **rescisión del contrato** de compraventa a plazos con reserva de dominio de fecha 07 de Enero del 2006.

B).- El pago de un **alquiler o renta** que fijen los peritos que para tal efecto se designen, por el uso del inmueble materia de la compraventa, en base al Código Civil vigente en el Estado.

C.- La **desocupación** y entrega física, material y jurídica del bien inmueble materia objeto del presente juicio.

D).- El pago de **daños y perjuicios** por el deterioro que haya sufrido el inmueble durante todo el tiempo que la parte demanda lo ocupo y hasta el día en el que haga entrega formal, física,

material y jurídica del mismo a la parte actora.

E).- El pago de **gastos y costas** que el presente juicio origine..".

Manifestó como hechos los en él contenidos, ofreció las pruebas de su intención, invocaron los preceptos legales que estimaron aplicables y terminaron formulando las peticiones de estilo.

2.- Admitida que fue la demanda en la vía y forma propuestas, mediante auto fecha diecinueve de septiembre de dos mil veinticuatro, se ordenó turnar los autos al Actuario de la adscripción a fin de que procediera a emplazar al demandado [REDACTED], para que dentro del término de CINCO DÍAS compareciera a producir su contestación a la demanda, por lo que en fecha dieciséis de enero de dos mil veinticinco, visible a foja 44 de actuaciones, tuvo verificativo la diligencia de emplazamiento en el domicilio procesal expuesto en el escrito inicial, y toda vez que no produjo contestación a la demanda instaurada en su contra, mediante proveído del día treinta y uno de enero de dos mil veinticinco, se le decretó la correspondiente rebeldía al no haber contestado en el término concedido para tal efecto y en que incurrió con sus consecuencias legales, seguidamente, la audiencia de ley se celebró el **veinticinco de junio del año dos mil veinticinco**, y así mismo desahogándose las probanzas ofertadas por la demandante, en la cual se pasó a la etapa de alegatos, alegando únicamente la parte actora lo que a su derecho convino, no así la parte demandada en virtud de su incomparecencia, y por así corresponder al estado procesal de los presentes autos, se citó el presente asunto para el dictado de la resolución definitiva; misma que hoy se dicta al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS:

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

II.- Sin embargo, para estar en aptitud de resolver el fondo del negocio, en los términos señalados en los dispositivos legales preinvocados, es condición imprescindible establecer el cumplimiento de los presupuestos procesales necesarios para estimar que el juicio que nos ocupa tiene existencia jurídica y validez formal, esto es, los requisitos necesarios para que se inicie un procedimiento, o si ya se inició, para que pueda emitirse decisión respecto a la controversia planteada, ello acorde con lo dispuesto en la tesis de la Novena Época, emitida por el **CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO**, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, en el tomo: XI, Marzo del 2000, Tesis: 1.4°.C.33C. Página: 977. Cuyo tenor literal estatuye:

COSA JUZGADA. SENTENCIAS DE FONDO Y SENTENCIAS QUE DEJAN A SALVO DERECHOS.

Cuando en una sentencia emitida en un juicio no se resuelve el fondo de la litis planteada, sino que expresamente se dejan a salvo los derechos del actor para que los haga valer en la forma que estime pertinente, no existe cosa juzgada. Sin embargo, puede suceder que en los puntos resolutive de la sentencia no se haga pronunciamiento expreso en cuanto a esa salvedad, y aún más, que se declare improcedente la acción, por lo que aparentemente habría cosa juzgada. En esas circunstancias, para saber si existe o no esa figura jurídica, es necesario analizar las consideraciones de esa resolución. Si el Juez de origen, al analizar los presupuestos procesales de ese litigio, encontró que alguno no estaba satisfecho, estaba impedido para estudiar la cuestión sometida a su consideración, ya que tales presupuestos constituyen requisitos necesarios para que se inicie un procedimiento, o si ya se inició, para que pueda emitirse decisión respecto a la controversia planteada. Tales presupuestos son, entre otros, la competencia del Juez, la capacidad jurídica y procesal de las partes y su adecuada representación, cuando actúan por conducto de otra persona,

la procedencia de la vía, presupuestos considerados en el artículo 35, fracciones I, IV y VII del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. También son presupuestos procesales el debido emplazamiento a juicio del demandado, y la correcta integración de la relación jurídica procesal, cuando existe pluralidad de partes y entre ellas se da el litisconsorcio necesario. Hay acciones en que se exigen requisitos de procedibilidad especiales, como son, en las cambiarias, el título de crédito; en las ejecutivas, el documento ejecutivo; en un sucesorio, el acta de defunción, etcétera. Por tanto, la ausencia de cualquiera de estos presupuestos y requisitos impide que el Juez de origen se pronuncie respecto al fondo del asunto, pues si es incompetente, o si el actor o el demandado carecen de capacidad o son representados indebidamente, o la vía intentada no es la correcta, etcétera, ello hará imposible un juzgamiento de fondo o del mérito de la cuestión, y la resolución que se dicte puede ser absoluta, y aun precluir en cuanto al punto que motivó la absolución; pero no crea la cosa juzgada, pues ya sea que lo exprese o no, está dejando a salvo los derechos de las partes.

CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.
Amparo directo 3974/99. Claudia Magdalena Franco de Coras. 27 de enero de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Gilda Ricón Orta. Secretario: Fernando Omar Garrido Espinoza.

En mérito de lo anterior, se impone examinar:

Los Presupuestos Procesales Previos al Proceso: en principio por cuanto a los sujetos del proceso, cabe asentar que este Juzgador es competente para conocer el presente negocio, así como para decidir el mérito del mismo de conformidad con los artículos 57 y 59 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California; y los artículos 144, 145, 153 del Código de Procedimientos Civiles del Estado y 1, 2, y 73 fracción III de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Baja California; por lo que hace al objeto del proceso, se estiman satisfechos los requisitos tanto de existencia como de validez.

Los Presupuestos Procesales Previos a la Sentencia: Se actualizaron debidamente, cuenta habida que la *relación jurídico procesal* quedó correctamente constituida a través de la vinculación de las partes con éste órgano jurisdiccional, en virtud de la demanda, el emplazamiento y la rebeldía en que incurrió la demandada y que la vía procesal seleccionada por

el accionante fue la idónea, ya que en el juicio de mérito resulta procedente la vía sumaria, visto que la acción deducida tiene como objeto rescindir una compraventa con reserva de dominio, ello en los términos del artículo **424 fracción XII** del Código de Procedimientos Civiles del Estado, el cual en lo que interesa reza lo siguiente:

“Artículo 424.- Se tramitarán sumariamente:

...**XII.-** La acción rescisoria de enajenaciones pactadas bajo condición resolutoria o con cláusula de reserva del dominio...”.

III.- Consiguientemente, sujetándose este juzgador al principio de congruencia, que ordena que las resoluciones judiciales deban dictarse, en concordancia con lo reclamado en la demanda y contestación, es decir *sin introducir elementos ajenos a la litis (alguna prestación no reclamada, o una condena no solicitada) o bien cuando se aborda el estudio de cuestiones planteadas en la demanda, o en la contestación de ella, pero sin perjuicio de la facultad de este órgano jurisdiccional de declarar el derecho, aplicando las normas legales que sean procedentes, tomando en cuenta la naturaleza y las particularidades de la acción y del caso concreto, se estima pertinente, primeramente determinar si en el juicio que nos ocupa el accionante justificó los elementos constitutivos de la acción deducida, en rebeldía de la pasiva procesal. Resulta aplicable la ejecutoria de Jurisprudencia en materia civil de la Novena Época, emitida por el **SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO**, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, en Tomo: XV, Enero de 2002, Pagina 1238, Tesis: VI.2.C. J/218. Misma que a la letra reza:*

SENTENCIA INCONGRUENTE. ES AQUELLA QUE INTRODUCE CUESTIONES AJENAS A LA LITIS PLANTEADA O A LOS AGRAVIOS EXPRESADOS EN LA APELACIÓN.

El principio de congruencia en una sentencia de primer grado consiste en

que debe dictarse en concordancia con lo reclamado en la demanda y la contestación, y en la de segunda instancia, en atender exclusivamente los agravios expresados por el apelante, o los apelantes, en caso de adherirse al mismo la parte que obtuvo, o bien, cuando apela porque no obtuvo todo lo que pidió, porque de lo contrario se desnaturalizaría la esencia del recurso. Por ende, existe incongruencia en una resolución cuando se introducen en ésta elementos ajenos a la litis (alguna prestación no reclamada, una condena no solicitada), o bien, cuando el tribunal de alzada aborda el estudio de cuestiones no planteadas en la demanda, o en la contestación de ella, o que no fueron materia de la apelación porque el que obtuvo no apeló adhesivamente para que dicho tribunal de alzada estuviere en aptitud de estudiar las cuestiones omitidas por el inferior.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.

Amparo directo 99/97. María Antonieta Lozano Ramírez. 30 de abril de 1997. Unanimidad de votos. Ponente: Antonio Meza Alarcón. Secretario: Arturo Villegas Márquez.

Amparo directo 75/2001. José Margarito Raymundo Hernández Durán. 23 de marzo de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretaria: Martha Gabriela Sánchez Alonso.

Amparo directo 198/2001. S.D. Group, S.A. de C.V. 21 de mayo de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Armando Pallares Valdez. Secretario: Eduardo Iván Ortiz Gorbea.

Amparo directo 204/2001. Sucesión intestamentaria a bienes de Felipe Álvaro Corona Luna. 17 de septiembre de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Ma. Elisa Tejada Hernández. Secretario: Raúl Ángel Núñez Solorio.

Amparo directo 393/2001. María del Pilar Leticia Rivera Rodríguez. 31 de octubre de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Armando Pallares Valdez. Secretario: Eduardo Iván Ortiz Gorbea.

IV.- ESTUDIO DE LA ACCIÓN PERSONAL DE RESCISIÓN DE CONTRATO DE COMPRAVENTA. Constituyen la premisa mayor del controvertido en cuestión los artículos 1679, 1680, 1681, 1682, 1683, 2122, 2123, 2157, 2167, 2185, 2186 y demás relativos del Código Civil del Estado de Baja California; los cuales en lo que interesan estatuyen respectivamente: Artículo 1679.- **“Convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones.”** Artículo 1680.- **“Los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos toman el nombre de contratos.”** Artículo 1682.- **“Para la existencia del contrato se requiere: I.-Consentimiento; II.- Objeto que pueda ser materia del contrato.”** Artículo 1683.- **“Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento...”** Artículo 2122.- **“Habrá compraventa cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o un derecho, y el otro a su vez se obliga a pagar por ellos un**

precio cierto y en dinero.” Artículo 2123.- “Por regla general, la venta es perfecta y obligatoria para las partes cuando se han convenido sobre la cosa y su precio aunque la primera no haya sido entregada, ni el segundo satisfecho.” Artículo 2157.- “El vendedor está obligado: I.-a entregar al comprador la cosa vendida; II.- A garantizar las calidades de la cosa; III-A prestar la evicción.” Artículo 2167.- “El comprador debe cumplir todo aquello a que se haya obligado y especialmente pagar el precio de la cosa en el tiempo, lugar y forma convenidos.” Artículo 2185.- “Si se rescinde la venta, el vendedor y el comprador deben restituirse las prestaciones que se hubieren hecho; pero el vendedor que hubiere entregado la cosa vendida, puede exigir del comprador, por el uso de ella, el pago de un alquiler o renta que fijaran peritos, y una indemnización, también fijada por peritos, por el deterioro que haya sufrido la cosa. El comprador que haya pagado parte del precio, tiene derecho a los intereses legales de la cantidad que entrego.” Artículo 2186.- “Puede pactarse válidamente que el vendedor se reserve la propiedad de la cosa vendida hasta que su precio haya sido pagado.”.

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

CUMPLIMIENTO Y RESCISIÓN DE CONTRATO. LA FALTA DE ACREDITAMIENTO

DEL PAGO NO CONDUCE NECESARIAMENTE AL ACOGIMIENTO DE LAS ACCIONES DE.

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

CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

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

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

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

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

Amparo directo 4944/93. Ruth Ramírez Zermeño. 30 de septiembre de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: Gilda Rincón Orta.

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

V.- En el caso en estudio, se desprende que la parte actora para acreditar el primer elemento de su acción consistente en - **LA EXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN**-, manifestó en el escrito de demanda en el hecho "**primero**", lo siguiente:

"1. Como se justifica con el documento que se acompaña, mi representada con fecha 07 de Enero del 2006 celebro con el hoy demandado [REDACTED] contrato de compraventa a plazos con reserva de dominio, respecto de la vivienda 26 del Conjunto Habitacional XVIII Ayuntamiento Ubicado en el Parque Industrial Nordika, esta ciudad. que se agrega al presente libelo copia certificada de Contrato y en copia simple para su respectivo cotejo y se ordene la devolución al momento que sea admitida la presente demanda.

Lo cual se encuentra plenamente acreditado en virtud de lo estipulado en la cláusula **PRIMERA** del contrato base de la acción, misma que a la letra dice respectivamente:

PRIMERA.- "LA PARTE VENDEDORA, [REDACTED] [REDACTED], VENDE A PLAZOS Y CON RESERVA DE DOMINIO, EN RÉGIMEN DE CONDOMINIO, A FAVOR DE "EL BENEFICIARIO" LA VIVIENDA IDENTIFICADA CON EL NUMERO **26**, DEL **CONJUNTO HABITACIONAL XVIII AYUNTAMIENTO**, UBICADO EN EL PARQUE INDUSTRIAL NORDIKA, DE ESTA CIUDAD"

Y a fin de acreditar el elemento en estudio, la parte actora procesal ofreció la documental privada consistente en el **CONTRATO DE COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO**, de fecha **SIETE DE ENERO DE DOS MIL SEIS**, celebrado por una parte el [REDACTED] **) ANTES CONOCIDO COMO** [REDACTED] [REDACTED]), como el "**VENDEDOR**", y por otra parte [REDACTED] [REDACTED], como el "**contratante**", respecto de la **vivienda 26 del Conjunto Habitacional XVIII Ayuntamiento ubicado en el Parque Industrial Nórdika, esta ciudad**, (en lo sucesivo el "inmueble"); habiéndose pactado en la cláusula **DÉCIMA** de

dicho contrato que el contratante (hoy demandado) se obligó a sí mismo a hacerse cargo de la conservación física del inmueble y a destinar el uso a casa habitación, por lo cual tomó posesión inmediata del inmueble. Instrumental que no fue objetada por la parte demandada, por lo que el suscrito juzgador le otorga pleno valor probatorio en los términos de los artículos **330** y **408** del Código de Procedimientos Civiles del Estado. Sirve de sustento a lo anterior, la siguiente ejecutoria de Jurisprudencia que a la letra reza.

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

Del contenido de los artículos 334, 335 y 338 al 344 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, se desprende el carácter de pruebas imperfectas de los documentos privados, que pueden ser perfeccionados, entre otros medios, a través del reconocimiento expreso del autor del documento, o por medio de su reconocimiento tácito derivado de su no objeción, teniendo en ambos casos la misma eficacia probatoria para demostrar los extremos planteados. Ello es así, porque de conformidad con lo dispuesto en el citado artículo 335, los documentos privados presentados en juicio como prueba y no objetados por la parte contraria, surtirán sus efectos como si hubieran sido reconocidos expresamente, siendo correcto que se les otorgue un valor indiciario únicamente cuando no sean reconocidos, expresa o tácitamente, ni su autenticidad sea reforzada a través de algún otro medio probatorio de los establecidos en la ley, sin que ello atente contra el principio de valoración de las pruebas consagrado en el artículo 402 del mencionado código adjetivo, toda vez que este precepto únicamente obliga al juzgador a valorar en su conjunto los medios de prueba aportados y admitidos, atendiendo a las reglas de la lógica y de la experiencia, exponiendo los fundamentos de su valoración y de su decisión, por lo que, independientemente de que la prueba documental privada se haya perfeccionado a través de su reconocimiento expreso, de su reconocimiento tácito derivado de su no objeción, o de algún otro medio probatorio, se valorará en conjunto con las demás probanzas, atendiendo a las señaladas reglas, exponiendo el juzgador los fundamentos de su valoración y de su decisión.

1a./J. 86/2001

Contradicción de tesis 32/94. Entre las sustentadas por el Cuarto y Quinto Tribunales Colegiados en Materia Civil del Primer Circuito y por los Tribunales Colegiados Primero, Segundo y Tercero del Sexto Circuito (actualmente Primero, Segundo y Tercer Tribunales Colegiados en Materia Civil del Sexto Circuito) y el Primer Tribunal Colegiado del Séptimo Circuito (actualmente Primer Tribunal Colegiado en Materias Administrativa y de Trabajo del Séptimo Circuito). 13 de junio de 2001. Cinco votos. Ponente: José de Jesús Gudiño Pelayo. Secretaria: María Elizabeth Acevedo Gaxiola. Tesis de jurisprudencia 86/2001. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de quince de agosto de dos mil uno, por unanimidad de cuatro votos de los señores Ministros: presidente en funciones Juventino V.

Castro y Castro, Humberto Román Palacios, Juan N. Silva Meza y Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Ausente: José de Jesús Gudiño Pelayo.

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

Lo que se robustece con la confesión ficta producida por la parte demandada [REDACTED], al no haber dado contestación a la demanda interpuesta en su contra, pues no se pronunció respecto a los hechos controvertidos, por ende, se reproduce la presunción legal a que refieren los artículos **261** y **266** del Código de Procedimientos Civiles del Estado que a la letra rezan respectivamente.

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

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

Por lo tanto, dicho silencio del pasivo procesal al no haber contestado los hechos litigiosos del escrito de demanda, se puede identificar como un acto jurídico procesal omisivo, y visto que los artículos citados determinan sus consecuencias -por ese silencio- fijándole consecuencias a la inactividad de los interesados, por lo que constriñen al suscrito juzgador a estimar admitido el hecho o hechos respecto de los cuales guardó silencio la parte a quien perjudique la afirmación vertida por la parte actora, máxime que se trata de hechos propios, no

obstante que se le enteró formalmente para contradecirlo, es por lo que con fundamento en los artículos 261, 266 y 415 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se tienen por confesados y admitidos los hechos sobre los que no se suscitó controversia alguna, **acreditándose así el primero de los elementos de la acción** deducida en autos. Sirve de sustento a lo anterior, la siguiente ejecutoria que a la letra dice.

SILENCIO QUE SE GUARDA EN RELACIÓN CON HECHOS QUE PERJUDICAN. PARA IDENTIFICARSE COMO UN ACTO JURÍDICO PROCESAL OMISIVO, SE REQUIERE QUE ASÍ LO DISPONGA LA LEY.

El silencio humano que se guarda en relación con hechos que perjudican fuera de juicio es inexpresivo cuando surge aisladamente, porque por sí solo no forma un consentimiento tácito, pues éste engendra una manifestación de voluntad y aquél no manifiesta nada; sin embargo, existen ocasiones en que la inacción del sujeto se efectúa de tal manera que parece que el que guarda silencio acepta la proposición que se le hace; esto se configura cuando el consentimiento resulta de hechos que acompañan al silencio y que le dan una significación que no tiene por sí mismo. En el contexto de la actividad jurisdiccional, el silencio es elocuente y puede generar consecuencias que gravitan, de un modo diverso, sobre las afirmaciones de los hechos formulados por el adversario, a las que se contraponga, en virtud que dentro de la dinámica jurisdiccional de la justicia la inexpresividad es casi siempre imposible, porque el proceso constituye una unidad sistematizadora, además correlacionada, que se regula y organiza sobre la base del conocimiento pleno de la actividad que antecede, lo que, al excluir la idea de ignorancia, como sinónimo de información recibida, posibilita establecer una relación constante, así como necesaria entre el momento de ese silencio, con las etapas procesales que le preceden y que están destinadas a recibirlo; empero, dicho silencio, para poderlo identificar como un acto jurídico procesal omisivo, requiere que una norma lo establezca como tal y determine sus consecuencias para el orden jurídico; es decir, la ley debe asignar una interpretación a la omisión, fijándole consecuencias a la inactividad del interesado, que constriñen al juzgador a estimar admitido el hecho respecto del cual guardó silencio la parte a quien perjudique la afirmación vertida por su contrario, no obstante que se le enteró formalmente para contradecirlo. Sin embargo, dichos efectos no se desprenden como consecuencia necesaria ante el silencio de la parte condenada en la planilla de liquidación que presentó la parte a cuyo favor se pronunció la sentencia, de conformidad al artículo 1348 del Código de Comercio, en cuanto dispone que se le dé vista con la liquidación propuesta, por el término de tres días, y si nada expusiere, se decretará la ejecución por la cantidad que importe la liquidación. En efecto, no se puede arribar a la conclusión de que si el condenado guarda silencio respecto de la planilla que exhibió la parte que obtuvo, sufra como consecuencia jurídica la necesaria aprobación en sus términos, porque ese apartado del precepto permite varias interpretaciones, como sería también, la de aprobar la liquidación por la suma que arroje, ajustada a las partidas debidamente aprobadas y justificadas, de tal suerte que, si la disposición en relación con el aspecto que se examina es ambigua, entonces opera el principio general de derecho que reza: "donde la ley no distingue, al juzgador no le

es dable distinguir".

1a./J. 36/97

Contradicción de tesis 81/96. Entre las sustentadas por el Primer Tribunal Colegiado del Décimo Tercer Circuito y el Tribunal Colegiado del Vigésimo Circuito. 13 de agosto de 1997. Mayoría de tres votos. Disidentes: Juventino V. Castro y Castro y José de Jesús Gudiño Pelayo. Ponente: Juan N. Silva Meza. Secretario: Jorge H. Benítez Pimienta.

Tesis de jurisprudencia 36/97. Aprobada por la Primera Sala de este alto tribunal, en sesión de diecisiete de septiembre de mil novecientos noventa y siete, por unanimidad de cuatro votos de los Ministros presidente Juventino V. Castro y Castro, Humberto Román Palacios, Juan N. Silva Meza y Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Ausente: José de Jesús Gudiño Pelayo, previo aviso a la Presidencia.

Instancia: Primera Sala. **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Epoca. Tomo VI, Noviembre de 1997. Pág. 147. **Tesis de Jurisprudencia**

CONFESIÓN FICTA, PRUEBA DE LA. REQUISITOS PARA SU VALORACIÓN (LEGISLACIÓN CIVIL DE LOS ESTADOS DE MÉXICO, PUEBLA Y JALISCO).

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

1a./J. 93/2006

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

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

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

CONFESION FICTA. VALOR PROBATORIO DE LA.

Tanto cuando imperaba un sistema mixto para valoración de las pruebas en los procesos civiles en el Distrito Federal, como especialmente en la actualidad, que la legislación procesal está orientada definitivamente

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

CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

I.4o.C. J/48

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

Amparo directo 3339/88. Jorge Leautaud Samanillo y otra. 31 de enero de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: Carlos Villegas Vázquez. Secretario: Alejandro Villagómez Gordillo.

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

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

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

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

VI.- En cuanto al segundo de los elementos de la acción ejercitada consistente en **-LA EXIGIBILIDAD DE LA OBLIGACIÓN-**; tenemos que la parte actora en su escrito de demanda hechos "**segundo, tercero y quinto**", señala lo siguiente:

"2. En la cláusula segunda del mencionado contrato de compraventa a plazos con reserva de dominio, **se obligó el comprador ahora parte demandada a cubrir el precio total** la cantidad de 3,241.98 Salarios Mínimos General Vigente en el Estado de Baja California equivalente a un día de la firma del contrato por la cantidad de **\$166,548.00 Pesos (CIENTO SESENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS 00/100 M.N)**

3. En la misma cláusula segunda del mencionado contrato de

compraventa a plazos con reserva de dominio, **se pactó como forma de pago del precio:**

Un primer pago de **enganche** por la cantidad de **\$8,000.00** pesos

La cantidad de **\$32,000.00** pesos por **subsidio** del FONHAPO

El resto del precio pactado, es decir la cantidad de 2,600.00 Salarios Mínimos General Vigente en el Estado de Baja California, equivalente a **\$126,548.00** Pesos (CIENTO VEINTISEIS MIL QUINIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS 00/100 M.N.), **se pagaría mediante pagos mensuales y consecutivos** de 24.55 Salarios Mínimos Vigente General en el Estado de Baja California, equivalente al día de la firma del contrato por la cantidad de \$1,195.18 (UN MIL CIENTO NOVENTA Y CINCO PESOS 18/100 M.N) hasta liquidar la totalidad del monto adeudado en el domicilio del

[REDACTED] actualmente
[REDACTED]

5. En la cláusula cuarta del mencionado contrato de compraventa a plazos con reserva de dominio, **se obligó el hoy demandado a hacer los pagos mensuales y consecutivos descritos en el contrato en el domicilio** de la hoy parte actora y/o en la cuenta bancaria con número 4546 0000517 del Banco Banamex, pudiendo ser en cualquier sucursal del mismo."

Lo cual se encuentra plenamente acreditado en virtud de lo estipulado en las cláusulas **SEGUNDA, CUARTA Y DECIMA CUARTA** del contrato base de la acción, mismas que a la letra dicen respectivamente:

"SEGUNDA.- "EL BENEFICIARIO" SE OBLIGA A CUBRIR EL PRECIO DE LA VIVIENDA EN SALARIOS MÍNIMOS, POR ELLO EL PRECIO DE ESTA COMPRAVENTA A PLAZOS CON RESERVA DE DOMINIO SERÁ DE 3,421.98 SALARIOS MÍNIMOS, EQUIVALENTE AL DIA DE HOY A \$166,548.00 (CIENTO SESENTA Y SEIS MIL QUINIENTO CUARENTA Y OCHOS PESOS 00/100 M.N.), CANTIDAD QUE SE PAGARA DE LA SIGUIENTE MANERA:

POR CONCEPTO DE ENGANCHE, LA CANTIDAD \$8.000.00 PESOS; POR SUBSIDIO DE FONHAP, LA CANTIDAD DE \$32,000.00 PESOS; EL SALDO, ES DECIR LA CANTIDAD DE 2,600.12 SALARIOS MÍNIMOS GENERAL VIGENTE EN EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA, (S.M.G.V.B.C.), EQUIVALENTE AL DIA DE HOY A **\$126,548.00 PESOS** MEDIANTE PAGOS MENSUALES Y CONSECUTIVOS DE **24.55** S.M.G.V.B.C., EQUIVALENTE AL DIA DE LA FIRMA A LA CANTIDAD DE **\$1,195.18 PESOS**.

LA TASA DE FINANCIAMIENTO POR LOS PRIMEROS CINCO AÑOS ES DEL 0%, A PARTIR DEL 5º. AÑO, LA TASA SERÁ DEL 8% ANUAL.

CUARTA.- "EL BENEFICIARIO" SE OBLIGA A HACER LOS PAGOS

MENSUALES Y CONSECUTIVOS DESCRITOS EN ESTE CONTRATO EN EL DOMICILIO DEL F.I.M.T Y/O EN LA CUENTA NÚMERO 4546 0000517, A NOMBRE DEL FIDEICOMISO INMOBILIARIA MUNICIPAL DE TIJUANA DEL BANCO BANAMEX, PUDIENDO SER EN CUALQUIER SUCURSAL DE DICHO BANCO UBICADA EN BOULEVARD PACIFICO 8461 EN LA COL. PARQUE INDUSTRIAL PACIFICO.

DECIMA CUARTA.- AMBAS PARTES SEÑALAN PARA EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES QUE SE DERIVAN DEL PRESENTE CONTRATO, COMOS SUS RESPECTIVOS DOMICILIOS LOS SIGUIENTES:
"EL F.I.M.T." BLVD. CUCAPAH NUMERO 20298, COLONIA BUENOS AIRES SUR, DELEGACION LA PRESA ABELARDO L. RODRIGUEZ, DE ESTA CIUDAD.
"EL BENEFICIARIO"
VIVIENDA NUMERO 26; CONJUNTO HABITACIONAL XVIII AYUNTAMIENTO PARQUE INDUSTRIAL NORDIKA DE ESTA CIUDAD.

Visto que en dicho contrato base de la acción se pactó como precio de la operación la cantidad de **\$166,548.00 (CIENTO SESENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS 00/100)**, si era liquidado de contado; sin embargo, se acordó que en caso de que no fuere de contado, el "contratante" es decir, "el comprador", cubriría el pago de un enganche por la suma de **\$8,000.00 (OCHO MIL PESOS 00/100)** y el resto mediante pagos mensuales y consecutivos de 24.55 Salarios Mínimos Vigente General en el Estado de Baja California, equivalente al día de la firma del contrato por la cantidad de **\$1,195.18 pesos (MIL CIENTO NOVENTA Y CINCO PESOS 18/100 MONEDA NACIONAL)**, y que a partir de la celebración de contrato de fecha siete de enero de dos mil seis y que para tal efecto si se le requirió al pasivo procesal el pago oportuno de la obligación dando negativa al respecto a partir del mes de mayo del dos mil once, por otro lado quedo establecido en dicho contrato base de la acción en las **clausulas cuarta y décimo cuarta** el domicilio donde debían de realizarse los pagos de la mensualidades pactadas mismo que sería en las instalaciones del F.I.M.T ubicado en **BLVD CUCAPAH NUMERO 20298, COLONIA BUENOS AIRES SUR, DELEGACIÓN LA PRESA ABELARDO L. RODRÍGUEZ, DE ESTA CIUDAD, y/o en la cuenta numero 4546 0000517, a nombre del FIDEICOMISO**

INMOBILIARIA MUNICIPAL DE TIJUANA, del banco BANAMEX, pudiendo ser en cualquier sucursal del mismo; reiterando que la parte demandada dio negativa al respecto a partir del mes de mayo del dos mil once.

Además la parte accionante lo acredita de manera fehaciente con el ofrecimiento de la prueba **TESTIMONIAL** a cargo de los [REDACTED] y [REDACTED] misma que tuvo lugar dentro de la audiencia de ley celebrada en la fecha veinticinco de junio del dos mil veinticinco, pues dicha probanza, de las preguntas que se les realizaron, el de nombre [REDACTED], con relación al elemento que nos ocupa, dejó de manifiesto lo siguiente:

“A LA PRIMERA.-Que nos diga el testigo si conoce al organismo denominado [REDACTED] [REDACTED] ANTES CONOCIDO COMO [REDACTED] [REDACTED]), desde cuándo y porqué.

CONTESTO: Si lo conozco, desde **enero del año dos mil catorce que ingrese a laborar en esa paramunicipal.**

A LA SEGUNDA.-Que diga el testigo si conoce a la de nombre [REDACTED] y porqué

CONTESTO: Si lo conozco, desde **enero del año dos mil catorce laboro en el fideicomiso en la subdirección de gestión y cobranza** y entre una de las actividades que nos corresponde realizar es la de elaborar notificaciones de adeudo y entregarlas en su respectivos domicilios, en una de esas notificaciones lo conocí.

A LA TERCERA.-Que diga el testigo si conoce el inmueble identificado como VIVIENDA 26, DEL CONJUNTO HABITACIONAL XVIII AYUNTAMIENTO UBICADO EN EL PARQUE INDUSTRIAL NORDIKA, DE ESTA CIUDAD, y porqué

CONTESTO: Si lo conozco, **como mencione nos corresponde entregar y elaborar notificaciones en dichos inmuebles** motivo por el cual conozco el domicilio.

A LA CUARTA.-Que nos diga el testigo si sabe y le consta, de qué manera adquirió [REDACTED] [REDACTED] el inmueble materia de este juicio.

CONTESTO: Si se y me consta porque que **una de las actividades que realizamos es mantener actualizados los expedientes y cartera de clientes**, motivo por el cual dentro de esos registros el señor Magdaleno Sanchez adquirió dicho inmueble por medio de contrato de compraventa a plazos con reserva de dominio.

A LA QUINTA.-Que diga el testigo si sabe y le consta que [REDACTED], desde la firma del contrato, entró en posesión del inmueble materia del presente juicio.

CONTESTO: Si, todos los beneficiarios de vivienda con que cuenta la PROMUN **al momento de la firma de del contrato de compraventa a plazos con reserva de dominio entran en posesión física y jurídica de los inmuebles**, por lo tanto Magdaleno Sánchez entro en posesión física y jurídica a la firma del contrato.

A LA SEXTA.-Que diga el testigo si sabe y le consta que [REDACTED], cayó en mora respecto pago de las mensualidades del inmueble afecto a los hechos.

CONTESTO: Si se y me consta, cayó en mora según nuestra carteras de clientes en **mayo del año dos mil once.**

A LA SÉPTIMA.-Que diga el testigo a partir de cuándo [REDACTED], dejó de hacer el pago de su vivienda ante el Fideicomiso Promotora Municipal de Tijuana, PROMUN, antes FIMT.

CONTESTO: A partir de **mayo del año dos mil once.**

A LA OCTAVA.-Que nos diga el testigo la razón de su dicho.

CONTESTO: Me consta todo lo que dije porque como ya mencione en **enero del año dos mil catorce ingrese a laborar a este fideicomiso municipal** en la subdirección de gestión social y cobranza y entre una de las actividades que realizamos es la de mantener la cartera de clientes actualizadas, lo de las notificaciones, entregar estados de cuentas, entre otras cosas, motivo por el cual me consta todo lo que mencione en las anteriores preguntas.

Segundo testigo de nombre [REDACTED] dejó de manifiesto lo siguiente:

"A LA PRIMERA.-Que nos diga el testigo si conoce al organismo denominado [REDACTED] [REDACTED] ANTES CONOCIDO COMO [REDACTED] [REDACTED], desde cuándo y porqué.

CONTESTO: Si lo conozco, **soy empleado del mismo desde el trece de abril del año mil novecientos noventa y ocho.**

A LA SEGUNDA.-Que diga el testigo si conoce a la de nombre [REDACTED] y porqué.

CONTESTO: Si lo conozco, **el adquirió una vivienda en el fraccionamiento Nordika o XVIII Ayuntamiento el siete de enero del año dos mil seis.**

A LA TERCERA.-Que diga el testigo si conoce el inmueble identificado como VIVIENDA 26, DEL CONJUNTO HABITACIONAL XVIII AYUNTAMIENTO UBICADO EN EL PARQUE INDUSTRIAL NORDIKA, DE ESTA CIUDAD, y porqué.

CONTESTO: Si lo conozco, **forma parte del patrimonio del fideicomiso PROMUN, yo he estado ahí,** mensualmente le hacíamos requerimientos casa por casa de ese fraccionamiento para que realizaran el pago a la PROMUN.

A LA CUARTA.-Que nos diga el testigo si sabe y le consta, de qué manera adquirió [REDACTED] [REDACTED] el inmueble materia de este juicio.

CONTESTO: Se y me consta que fue **mediante un contrato de compra y venta con reserva de dominio el siete de enero del año dos mil seis,** Nosotros somos los encargados del área y nos firman el contrato a nosotros mismos.

A LA QUINTA.-Que diga el testigo si sabe y le consta que [REDACTED] [REDACTED], desde la firma del contrato, entró en posesión del inmueble materia del presente juicio.

CONTESTO: Si se y me consta **entro en posesión porque en cuanto firman el contrato se le hace entrega inmediata de la vivienda** para que ellos se hagan cargo de la misma vivienda.

A LA SEXTA.-Que diga el testigo si sabe y le consta que [REDACTED] [REDACTED], cayó en mora respecto pago de las mensualidades del inmueble afecto a los hechos.

CONTESTO: Si se y me consta que **cayó en mora desde el mayo de año dos mil once,** lo sé porque está en nuestra información del fideicomiso, aparte lo señala los requerimientos que le hacemos mensualmente.

A LA SÉPTIMA.-Que diga el testigo a partir de cuándo [REDACTED] [REDACTED], dejó de hacer el pago de su vivienda ante el Fideicomiso Promotora Municipal de Tijuana, PROMUN, antes FIMT.

CONTESTO: Si se y me consta que fue **en mayo del año dos mil once** el último pago que realizo, lo sé porque como mencione esta en nuestra información y en los requerimientos que realizamos.

A LA OCTAVA.-Que nos diga el testigo la razón de su dicho.

CONTESTO: Me consta todo lo que dije porque **nosotros entregamos mensualmente lo requerimientos a los deudores del fraccionamiento XVIII ayuntamiento o también conocido como Nórdika."**

Por otro lado, tenemos que conforme a lo dispuesto por el artículo 1957 del Código Civil que dispone: *"Por regla general el pago debe hacerse en el domicilio del deudor, salvo que las*

partes convinieren otra cosa, o que de lo contrario se desprenda de las circunstancias, de la naturaleza de la obligación o de la Ley.”; en ese sentido, resulta válido que las partes convengan que el pago de la renta se efectúe mediante depósito o transferencia a una cuenta bancaria, proporcionando los datos en que se identifique la institución de que se trata, el número de cuenta y su titular para que el obligado cuente con todos los elementos para hacer el pago. Además, en la actualidad, los avances tecnológicos en informática y comunicaciones para operaciones comerciales y bancarias permiten hacer depósitos, lo que amplía las opciones para los depósitos en ventanilla bancaria de la manera tradicional, incluso, fuera de los horarios de oficina de los bancos, lo que exime al arrendador de formular un requerimiento previo de pago. Lo anterior encuentra sustento en el siguiente criterio, el cual es del rubro y contenido literal siguiente:-

Registro digital: 2021555

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Décima Época

Materias(s): Civil

Tesis: I.3o.C.419 C (10a.)

Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 75, Febrero de 2020, Tomo III, página 2269

Tipo: Aislada

ACCIÓN RESCISORIA. CUANDO SE PACTA EL PAGO DE LA RENTA DE UNA CASA HABITACIÓN POR MEDIO DE DEPÓSITO O TRANSFERENCIA BANCARIA, ES INTRASCENDENTE LA OMISIÓN DE SEÑALAR UN DOMICILIO FÍSICO Y EL REQUERIMIENTO PREVIO COMO REQUISITOS PARA QUE SE ACTUALICE LA MORA, COMO ELEMENTO DE AQUÉLLA (LEGISLACIÓN APLICABLE PARA LA CIUDAD DE MÉXICO).

El artículo 2082 del Código Civil para el Distrito Federal, aplicable para la Ciudad de México), establece: "Por regla general el pago debe hacerse en el domicilio del deudor, salvo que las partes convinieren otra cosa, o que lo contrario se desprenda de las circunstancias, de la naturaleza de la obligación o de la ley.—Si se han designado varios lugares para hacer el pago, el acreedor puede elegir cualquiera de ellos.". De donde se obtiene que está permitido que las partes convengan libremente el lugar de pago. Así, tratándose de casa habitación, es válido que las partes pacten que el pago de la renta se efectúe mediante depósito o transferencia a una cuenta bancaria determinada, proporcionando los datos en que se identifiquen la institución de que se trata, el número de cuenta y su titular

para que el obligado cuente con los elementos necesarios para cumplir con el pago; lo anterior tomando en consideración los avances tecnológicos en informática y comunicaciones para operaciones bancarias que han facilitado el cumplimiento de obligaciones por dichos medios posibilitando al obligado las formas de pagar la renta conforme a lo convenido. De ahí que sea intrascendente la omisión de señalar un domicilio físico y el requerimiento previo como requisitos indispensables para que se actualice la mora, como elemento de la acción rescisoria pues, cuando se ha pactado la posibilidad de pago de la renta de una casa habitación por medio de depósito o transferencia bancaria, debe eximirse de requerir de pago al deudor en su domicilio.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 619/2019. Carlos Federico Pérez Domínguez. 25 de septiembre de 2019. Unanimidad de votos. Ponente: Sofía Verónica Ávalos Díaz. Secretaria: Luz María García Bautista.
Esta tesis se publicó el viernes 07 de febrero de 2020 a las 10:09 horas en el Semanario Judicial de la Federación.

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

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

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

En este contexto se tiene por acreditado el elemento de la acción en estudio.

VII.- En relación al tercero y último de los elementos de la acción deducida, consistente en **-EL INCUMPLIMIENTO DEL DEUDOR-**, la parte actora en el escrito de demanda hecho "7" narra lo siguiente:

“7.- Es el caso, que el hoy demandado el Sr. [REDACTED] se ha constituido injustificadamente en la mora, toda vez que **dejó de pagar mensualidades a que se comprometió en las cláusulas segunda, cuarta y octava**, del documento base de la acción, a partir del pasado mes de Mayo de 2011, por lo que a la presente fecha **adeuda** a la parte actora la cantidad de 2,600.12 Salario Mínimos General Vigente en el Estado de Baja California, equivalente a la cantidad de **\$974,458.99** pesos (SON NOVECIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y OCHO PESOS 99/100 MONEDA NACIONAL), por concepto de **106**

mensualidades vencidas, calculadas contablemente desde el mes de **mayo de 2011** y hasta el mes de **Septiembre de 2024**, más la cantidad de **5,957.33 Salarios Mínimos** General Vigente en el Estado de Baja California, equivalente a la cantidad de **\$2,295,850.22** pesos (DOS MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA PESOS 22/100 MONEDA NACIONAL), **por concepto de intereses**, de la totalidad de las mensualidades vencidas, haciendo un **total de \$3,270,609.21** pesos (TRES MILLONES DOSCIENTOS SETENTA MIL SEISCIENTOS NUEVE PESOS 21/100 MONEDA NACIONAL), equivalente al día de la presentación de la presente demanda, más las mensualidades e intereses que se sigan venciendo y acumulando, hasta la total recuperación física, material y jurídica del inmueble materia del contrato, por el incumplimiento injustificado de la parte demandada a lo estipulado en las cláusulas quinta inciso A) del multicitado contrato de compraventa a plazos con reserva de dominio, de fecha 07 de Enero de 2006, como se acredita fehacientemente con la certificación contable que se agrega al presente libelo"

Lo cual se encuentra plenamente acreditado en virtud de lo estipulado en las cláusulas **QUINTA** del contrato base de la acción, misma que a la letra dice respectivamente:

"QUINTA.- SERÁN CAUSAS DE RESCISIÓN DEL PRESENTE CONTRATO

A) EL INCUMPLIMIENTO DE PAGO SUCESIVO DE 3 MENSUALIDADES

- B) CONSTITUIR HIPOTECA A FAVOR DE UN TERCERO, SOBRE EL LOTE Y LAS CONSTRUCCIONES OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO ENTRE TANTO NO ESTE CUBIERTO EL PRECIO PACTADO
- C) EL NO HABITAR EN UN TERMINO MÁXIMO DE 2 MESES A PARTIR DE LA FECHA DE LA ENTREGA FÍSICA
- D) CUALQUIER CONTRAVENCIÓN A LAS CLÁUSULAS DE ESTE CONTRATO
- E) ENAJENAR, ARRENDAR, DAR EN COMODATO, CONSTITUIR HIPOTECA, TRASPASAR DERERCHOS SOBRE EL BIEN INMUEBLE SUJETO DE ESTE DOCUMENTO."

Para ello ofreció una documental privada consistente en certificación contable elaborada por el contador José Carlos Villarreal Lozano, donde detalla las mensualidades vencidas y no pagadas por el deudor desde el mes de mayo de dos mil once hasta el mes de septiembre de dos mil veinticuatro, el cual por no haber sido objetado por el contrario en cuanto a su alcance y firme, se le otorga valor probatorio con fundamento en el artículo **408** del Código Adjetivo Civil. Asimismo, con la

prueba **CONFESIONAL** a cargo del demandado [REDACTED], que se desahogó en la audiencia de ley celebrada el día veinticinco de junio de dos mil veinticinco, en la cual se le declaró por confeso de las posiciones que fueron calificadas de legales al no haber comparecido a dicha audiencia, razón por la cual con fundamento en los artículos 400 y 402 de la Ley Adjetiva Civil.

Es de explorado derecho que la carga de la prueba de haber cumplido con su obligación corresponde probarlo al obligado y no a la parte actora ya que se trata de un hecho negativo de imposible demostración, siendo que en autos la demandada se constituyó en rebeldía y no ofertó ningún medio de prueba para desvirtuar la acción deducida por el activo procesal; por lo que se advierte que el pasivo procesal no cumplió con su carga procesal que le imponía el artículo 277 del Código de Procedimientos Civiles del Estado; **por ende se reproduce el tercer elemento de la acción de rescisión deducida.** Resultando aplicables las Tesis de la Quinta Época emitidas por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicadas en el Semanario Judicial de la Federación, en tomos: CXXII y LXXXII; Páginas: 1697 y 1249; Así como la Jurisprudencia de la Sexta Época, emitida por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicada en el Apéndice de 1995, en Tomo: Tomo IV, Parte SCJN, Tesis: 305; Mismas que al rubro y texto estatuyen:

CONTRATOS, INCUMPLIMIENTO DE LOS (CARGA DE LA PRUEBA).

Al demandado corresponde acreditar, dentro del juicio, el cumplimiento de las obligaciones a su cargo y, por tanto, no haber dado causa de incumplimiento del contrato objeto del juicio, pues al actor no puede exigírsele la demostración de un hecho negativo, cuando en uno de esa clase se funda la acción.

Amparo civil directo 3450/52. Fuente Aristeo de la. 6 de diciembre de 1954. Mayoría de tres votos. Disidentes: Mariano Ramírez Vázquez y Vicente Santos Guajardo. Ponente: Mariano Ramírez Vázquez. Egrose: Gabriel García Rojas.

Tomo LXXXII, pág. 1248. Amparo civil directo 3529/38. Asociación Hipotecaria Mexicana, S. A. 16 de octubre de 1944. Unanimidad de cuatro votos. La publicación no menciona el nombre del ponente.

CONTRATOS, INCUMPLIMIENTO DE LOS, CARGA DE LA PRUEBA EN CASO DE.

Cuando el actor expresa que el demandado no ha cumplido la obligación que contrajo en contrato, esta negación no envuelve una afirmación expresa de algún hecho, y la parte demandada es quien tiene la obligación de probar que sí ha cumplido o dejado de cumplir, por las causas que invoque, pues de estimarse lo contrario, se cometería una inexacta aplicación de las leyes de la prueba.

Amparo civil directo 3529/38. Asociación Hipotecaria Mexicana, S. A. 16 de octubre de 1944. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Carlos I. Meléndez. La publicación no menciona el nombre del ponente.

PAGO O CUMPLIMIENTO. CARGA DE LA PRUEBA.

El pago o cumplimiento de las obligaciones corresponde demostrarlo al obligado y no el incumplimiento al actor.

Sexta Época:

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

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

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

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

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

En consecuencia, debe concluirse que la parte actora probó los hechos constitutivos de su acción, motivo por el cual la cual debe dictarse sentencia favorable a sus intereses con los alcances que más adelante se establecen. Así pues, se actualizó la causal rescisoria prevista por el artículo **2174** del Código Civil al haber dejado la parte compradora de pagar las mensualidades a que se refiere la parte vendedora, quien ante esas circunstancias ejercitó la acción que le confiere el artículo 1824 del Código Civil en el Estado.

VIII.- En razón de que resultó procedente la acción intentada de rescisión deducida por la parte actora, por haber acreditado los extremos de su acción, deberá declararse en su oportunidad procesal judicialmente terminado por rescisión el **CONTRATO DE**

COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO celebrado en fecha **siete de enero de dos mil seis**, por una parte **FIDEICOMISO INMOBILIARIA MUNICIPAL DE TIJUANA**, denominado en dicho contrato como “EL FIDEICOMISO” en carácter de “**vendedora**” y por otra parte [REDACTED], como el “**comprador**”, respecto del inmueble identificado como: **VIVIENDA 26 DEL CONJUNTO HABITACIONAL XVIII AYUNTAMIENTO UBICADO EN EL PARQUE INDUSTRIAL NORDIKA, DE ESTA CIUDAD**

Asimismo, se deberá **CONDENAR** en su oportunidad procesal al demandado [REDACTED], por la **restitución y desocupación** del inmueble materia de la rescisión ya identificado en líneas precedentes; también, deberá condenarse al pasivo procesal al **PAGO** a favor de la parte actora por el **USO** del inmueble materia de la rescisión, **de un alquiler o renta** que se computará desde el día en que se dio posesión al hoy demandado [REDACTED], hasta el día que se haga la restitución física y jurídica del mismo, y que en ejecución de sentencia deberán fijar peritos en la materia, en los términos del artículo 2185 del Código Civil, la cual deberá ser fijada por peritos en ejecución de sentencia.

Así también se le deberá **CONDENAR** en su momento procesal a la parte actora **FIDEICOMISO PROMOTORA MUNICIPAL DE TIJUANA (PRONUM)**, al **PAGO** a favor de [REDACTED], de las cantidades que resulten de las mensualidades pagadas a la actora por concepto del pago parcial del precio del inmueble materia de la rescisión, y que se cuantifiquen en ejecución de sentencia; de igual forma, se deberá **CONDENAR** en su oportunidad a la parte actora al **PAGO** de los **INTERESES LEGALES** que hayan generado las cantidades entregadas por el pasivo procesal, por concepto de la cantidad que resulte de los abonos y pagos de

mensualidades del inmueble multicitado, y que en ejecución de sentencia se cuantifiquen y justifiquen; intereses que se deberán computar desde las fechas de su entrega a los enjuiciados hasta su total pago y liquidación, lo anterior con fundamento en el artículo 2185 del Código Civil del Estado que a la letra dice.

“ARTICULO 2185.- Si se rescinde la venta, el vendedor y el comprador deben restituirse las prestaciones que se hubieren hecho; pero el vendedor que hubiere entregado la cosa vendida, puede exigir del comprador, por el uso de ella, el pago de un alquiler o renta que fijarán peritos, y una indemnización, también fijada por peritos, por el deterioro que haya sufrido la cosa.

El comprador que haya pagado parte del precio, tiene derecho a los intereses legales de la cantidad que entregó.

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

Lo anterior no obstante que la parte demandada en el presente juicio no hubiere comparecido o formulado petición alguna durante el juicio, toda vez que la restitución mutua de las prestaciones que los contratantes se hubieren hecho, son de orden público, irrenunciables, ya que ellos son resultado lógico del contrato, y como tal, el suscrito juzgador, tiene la obligación de hacer pronunciamiento, lo hayan reclamado las partes o no; Resultando aplicable la Tesis Jurisprudencial de la Novena Época, emitida por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicada en el Semanario Judicial de la federación y su Gaceta en Tomo: XIV, Agosto de 2001; Tesis: 1ª. LXXXI/2001 Página: 170; Misma que al rubro y texto estatuye:

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

Si se toma en consideración que la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha sostenido reiteradamente el criterio de que la garantía de igualdad contenida en el artículo 13 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos ha de entenderse en el sentido de que la ley debe ser de aplicación general y abstracta, lo que implica que debe ser aplicada a todos los casos que se encuentran comprendidos dentro de la hipótesis normativa, sin distinción de persona alguna, resulta inconcuso que el

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

1a. LXXXI/2001

Amparo directo en revisión 1235/99. José Ramón Uribe Maytorena y otra. 17 de abril de 2001. Cinco votos. Ponente: José de Jesús Gudiño Pelayo. Secretaria: María Elizabeth Acevedo Gaxiola.

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

IX.- Al advertirse que debe decretarse la restitución de las prestaciones que mutuamente se hizo la contratante, en la forma y términos a que se refiere el artículo **2185 de la Ley Sustantiva Civil, se observa que existen condenas** recíprocas por lo que a ambas partes se les debe de conceder el mismo término para que cumplan en forma voluntaria con las condenas que se les impongan, y en acatamiento a los principios fundamentales que rigen las obligaciones recíprocas, en cuanto a los efectos que deben de ser inherentes a su naturaleza jurídica, siendo uno de ellos el consistente en que a

su cumplimiento deben extinguirse al mismo tiempo las obligaciones pendientes, lo que se traduce en que en las obligaciones recíprocas sólo el que cumple con su obligación o se allana al cumplimiento puede exigir a la otra parte lo que le incumbe, regla que se desprende del artículo 1824 del Código Civil del Estado, que se finca sobre el presupuesto de las obligaciones que las partes deben realizarse simultáneamente, tal y como debe acontecer en la especie, ya que existen condenas recíprocas que llevan consigo obligaciones que deben de realizarse simultáneamente, atendiendo al principio de equidad e imparcialidad entre las partes, ya que no sería justo ni equitativo que se proceda a la ejecución de la sentencia respecto a la condena que le fue impuesta a una de las partes, sin que la contraria haya cumplido con lo que se le condenó, pues de despacharse la ejecución en esos términos no existiría igualdad procesal ni la imparcialidad que debe de existir en el procedimiento civil, y se estaría actuando en contra de los principios fundamentales que rigen las obligaciones recíprocas que se derivan del precepto legal citado, razón por la cual se debe condicionar la ejecución de la sentencia hasta en tanto cause ejecutoria, transcurra el tiempo que se les concede para que le den cumplimiento voluntario; y quien la solicite haya cumplido previamente con las condenas que se le impusieron, esto es, las partes quedan vinculadas al cumplimiento de sus obligaciones vencidas hasta la fecha en que su contraria cumpla con las obligaciones a su cargo materia de condena. Al respecto se cita como aplicable la siguiente jurisprudencia:

Octava Época.

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

Fuente: Apéndice de 1995.

Tomo: Tomo IV, Parte TCC.

Tesis: 561.

Página: 403.

MORA EN LAS OBLIGACIONES. PRESTACIONES NO SIMULTÁNEAS. *La regla*

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

X. En relación a la prestación reclamada bajo el inciso "d)",

consistente en: "**d).**- El pago de daños y perjuicios por el deterioro que haya sufrido el inmueble durante todo el tiempo que la parte demandada lo ocupo y hasta el día en el que haga entrega formal, física, material y jurídica del mismo a la parte actora.", tenemos que el artículo **1983** del Código Sustantivo Civil vigente en el Estado, establece: "... Se entiende por daños la pérdida o menoscabo sufrido en el patrimonio por la falta de cumplimiento de una obligación...". El numeral **1984** del mismo Ordenamiento Jurídico indica: "... Se reputa perjuicio la privación de cualquier ganancia lícita, que debiera haberse obtenido con el cumplimiento de la obligación..."; infiriéndose que a fin de que sea procedente la prestación que se reclama se requiere que la actora acredite A).- la existencia de la obligación., B).- La falta de cumplimiento

de la misma por el demandado., C).- La relación de causalidad entre esa falta de cumplimiento, y D) Los hechos que constituyen el daño y perjuicio, el menoscabo que el patrimonio de la parte actora ha sufrido con los hechos dañosos y la privación de una ganancia lícita que debiera haberse obtenido con el cumplimiento de la obligación, tal y como se corrobora con la siguiente tesis:

Quinta Época
Instancia: Tercera Sala
Fuente: Semanario Judicial de la Federación
Tomo: LXIX
Página: 2827

DAÑOS Y PERJUICIOS, ELEMENTOS DE LA ACCIÓN DE.

Los elementos de la acción de daños y perjuicios son, de acuerdo con lo dispuesto por los artículos 2104 y del 2107 al 2110, del Código Civil vigente en el Distrito y Territorios Federales: la existencia de una obligación, la falta de cumplimiento de la misma, por el demandado, la relación de causalidad entre esa falta de cumplimiento y los hechos que constituyen el daño y el perjuicio, el menoscabo que el patrimonio del actor ha sufrido con los hechos dañosos y la privación de una ganancia lícita que debiera haberse obtenido con el cumplimiento de la obligación.

Así pues, del análisis de dichos elementos y de la lectura del escrito de demanda, se deduce que la parte actora no acreditó la procedencia de la prestación que se reclama bajo el inciso "d)"; ya que en principio cabe precisar que no es una obligación el seguir el riguroso orden del estudio de los elementos que constituyen la procedencia de la prestación que nos ocupa, como quedó arriba anotado, toda vez que aún quedando acreditados los demás sería igualmente improcedente la prestación intentada, por los razonamientos que a continuación se pasan a exponer.

Para la procedencia de la prestación de daños y perjuicios que ejercita la accionante, debe necesariamente probarse los hechos que constituyen el daño y perjuicio, el menoscabo que el patrimonio de la parte actora ha sufrido con los hechos dañosos y la privación de una ganancia lícita que debiera haberse obtenido con el cumplimiento de la obligación; sin

embargo de la narración de los hechos de su escrito de demanda se advierte que es omisa en señalar cuáles fueron los daños y perjuicios o el menoscabo sufrido en su patrimonio, y cómo llegó o qué parámetros tomó en cuenta para la cuantificación del monto de los daños que reclama; ya que no expuso cuales fueron los daños y perjuicios que reclama o la ganancia lícita que dejó de percibir, así como su base de su cuantificación, o la pérdida o menoscabo sufrido en su patrimonio por esa acción del demandado ya que únicamente se limita a solicitar en su prestación marcada con el inciso **d)** el pago de los daños y perjuicios por la ocupación ilegal y el uso del inmueble, más no precisa en los hechos en qué consisten dichos daños; razón por la cual, es que se declara la improcedencia de la prestación que nos mantiene ocupados, toda vez que al haber sido omisa en exponer en los hechos de su demanda en qué consisten los daños y perjuicios es que tal situación no se introdujo a la litis, entonces resulta innecesario el analizar las pruebas ofrecidas por la parte actora ya que las mismas se ofrecen y desahogan para acreditar los hechos que son materia de la litis, más no para subsanar la deficiencia o imprecisión de los hechos fundatorios de la misma, por lo que tales pruebas carecen de eficacia probatoria para acreditar un hecho no expuesto, motivo por el cual se reitera la improcedencia de la presente prestación. Al respecto se citan como aplicables las siguientes jurisprudencias y tesis:

Novena Época

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

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Tomo: I, Mayo de 1995

Tesis: I.4o.C. J/1

Página: 242

DAÑOS Y PERJUICIOS DERIVADOS DEL INCUMPLIMIENTO DE UNA OBLIGACIÓN. PARA OBTENER SU PAGO DEBE EJERCITARSE LA ACCIÓN CORRESPONDIENTE Y EXPRESAR LOS HECHOS RELATIVOS.

Conforme al artículo 1949 del Código Civil para el Distrito Federal, quien exija el cumplimiento o resolución de una obligación recíproca tiene derecho al resarcimiento de los daños y perjuicios, pero no basta su simple invocación para obtener un fallo favorable al respecto, sino que de acuerdo a los artículos 1o., 2o., 81 y 255 del Código de Procedimientos

Civiles para el Distrito Federal, es necesario que ese derecho se demande a través del ejercicio de la acción correspondiente, en donde se indique claramente cuál es la pérdida o menoscabo sufrido en el patrimonio por el incumplimiento aducido y cuál es la privación de la ganancia lícita que debió haberse obtenido con el cumplimiento de la obligación.

Novena Época

Instancia: TERCER TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Tomo: IV, Octubre de 1996

Tesis: VI.3o.35 C

Página: 515

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 aquellos. Esto significa que el demandante forzosamente debe señalar en su curso 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.

Novena Época

Instancia: SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Tomo: XIII, Febrero de 2001

Tesis: VI.2o.C. J/198

Página: 1654

DEMANDA. LOS HECHOS CONSTITUTIVOS DE LA ACCIÓN QUE SE INTENTA DEBEN PREcisARSE Y NO INFERIRSE DE LAS PRUEBAS QUE SE ACOMPAÑEN.

Resulta ilegal aceptar que se tengan como hechos de la demanda, los contenidos en las constancias que se ofrezcan como prueba y se acompañen a la misma, porque se deja en estado de indefensión a la parte demandada.

Novena Época

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

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Tomo: XVII, Marzo de 2003

Tesis: I.3o.C. J/28

Página: 1495

DEMANDA O CONTESTACIÓN. SU DEFICIENCIA NO PUEDE SER SUBSANADA POR EL RESULTADO DE LAS PRUEBAS APORTADAS EN EL JUICIO.

Si en la demanda natural el actor no precisó todos aquellos hechos en los que hacía descansar la procedencia de su acción, o el demandado en su contestación los hechos materia de sus excepciones, aun cuando las pruebas que hayan aportado en el juicio se hubieran referido a los omitidos, tal circunstancia no podría tener como efecto subsanar las deficiencias de la demanda o de la contestación, ya que en éstas, respectivamente, es donde se

deben plasmar la acción y las excepciones, así como los hechos de los que se hacen derivar, siendo la base de donde las partes deben y pueden desplegar su acción o defensa; de ahí que pretender perfeccionar o subsanar deficiencias de la demanda o de la contestación a través del resultado de cualquier probanza, no sería jurídico y traería como consecuencia que la parte contraria quedara en estado de indefensión.

XI.- COSTAS.- Con fundamento en el artículo 141 fracción I del Código de Procedimientos Civiles, se condena a la parte demandada a pagarle al accionante los gastos y costas del juicio que legalmente se justifiquen en ejecución de sentencia.

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

RESUELVE:

PRIMERO.- Ha sido procedente la vía SUMARIA CIVIL seguida en el presente Juicio, en el que la parte actora [REDACTED] **) ANTES CONOCIDO COMO [REDACTED]**, acreditó los elementos constitutivos de su acción, en rebeldía del demandado [REDACTED].

SEGUNDO.- En consecuencia se **DECLARA** judicialmente terminado por rescisión, el contrato de **COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO** de fecha **SIETE DE ENERO DE DOS MIL SEIS**, celebrado por una parte [REDACTED] **) ANTES CONOCIDO COMO [REDACTED]** [REDACTED], como el “**vendedor**” y por otra parte [REDACTED] [REDACTED], como el “**contratante**”, respecto de la **VIVENDA 26, CONJUNTO HABITACIONAL XVIII AYUNTAMIENTO, PARQUE INDUSTRIAL NÓRDIKA** de esta ciudad.

TERCERO.- Se **CONDENA** a la parte demandada [REDACTED], a la **RESTITUCIÓN** y **DESOCUPACIÓN** del inmueble identificado en el resolutivo anterior, a favor de la parte actora [REDACTED] **) ANTES CONOCIDO COMO** [REDACTED], descrito en el escrito inicial de demanda, así como en el documento base de la acción.

CUARTO.- Se **ABSUELVE** a la parte demandada [REDACTED] de la prestación marcada bajo el inciso **d)**, por los motivos expuestos en el considerando **X** de la presente resolución.

QUINTO.- Se **CONDENA** al pasivo procesal [REDACTED], al **PAGO** a favor del actor [REDACTED] **) ANTES CONOCIDO COMO** [REDACTED], por el **USO** del inmueble materia de la rescisión, de un alquiler o renta que en ejecución de sentencia deberán fijar peritos en la materia, renta que se computará desde el día que entró en posesión física y jurídica el demandado, hasta el día de la restitución del mismo, así como el pago en favor del deterioro que haya sufrido en inmueble por el deterioro en función de la cantidad que fijen los peritos, lo anterior con fundamento en el artículo 2185 del Código Civil del Estado.

SEXTO.- Se **CONDENA** al activo procesal [REDACTED] **) ANTES CONOCIDO COMO** [REDACTED], a la **ENTREGA** a favor de la parte demandada [REDACTED], del enganche y de las mensualidades pagadas por la parte de demandada, y que en

ejecución de sentencia se cuantifiquen, justifiquen y liquiden, así como al PAGO de los INTERESES LEGALES que haya generado la cantidad entregada por la demandada por concepto de pago mensual del inmueble materia de la rescisión lo anterior con fundamento en el artículo 2185 del Código Civil del Estado.

SÉPTIMO.- Se condena a la demandada [REDACTED] a pagar en favor de la accionante los gastos y costas del juicio que legalmente se justifiquen en ejecución de sentencia, por los motivos expuestos en el considerando **XI** de la presente resolución.

OCTAVO. - Se concede a las partes un término común de **CINCO DÍAS** computados a partir del día siguiente a aquel en que cause ejecutoria esta resolución, para que den cumplimiento voluntario a la misma, de conformidad con el artículo 492 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

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

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.- Así **DEFINITIVAMENTE JUZGANDO**, lo sentenció y firma electrónicamente el **JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL PARTIDO JUDICIAL DE TIJUANA, BAJA CALIFORNIA, LICENCIADO JOSÉ MANUEL CASTRO VALENZUELA**, ante su **Secretaria de Acuerdos, Licenciada AMALIA LIZBETH FABILA ÁVILA**, con quien actúa y da fe; con fundamento en los artículos 1 fracciones I y III, 2, 3 fracciones I, II, XIX, XX, XXV y XXX, 4 fracciones I y II, 11, 12, 13, del Reglamento para el Uso del Expediente Electrónico y la Firma Electrónica Certificada del

Poder Judicial del Estado de Baja California.

Cf- Ch

SE HACE CONSTAR QUE LAS FIRMAS ELECTRÓNICAS AL CALCE DEL PRESENTE FALLO, CORRESPONDEN A LA SENTENCIA DEFINITIVA DE PRESCRIPCIÓN POSITIVA, DICTADA DENTRO DE LOS AUTOS DEL EXPEDIENTE NÚMERO **1513/2024**, RELATIVO AL JUICIO SUMARIO CIVIL PROMOVIDO POR EJIDO MATAMOROS DE ESTA CIUDAD, EN CONTRA DE GERARDO RENE GONZÁLEZ RUELAS,, ACCIÓN QUE RESULTÓ PROCEDENTE. DOY FE.

CON EL NUMERO **15084** DEL BOLETIN JUDICIAL DE FECHA **19-SEP-2025**, SE HIZO LA PUBLICACIÓN QUE ANTECEDE. CONSTE.

23-SEP-2025, A LAS 12 HORAS SURTIO EFECTOS LA NOTIFICACION HECHA EN EL BOLETIN JUDICIAL **15084** DE FECHA **19-SEP-2025**, A QUE SE REFIERE LA RAZON QUE ANTECEDE. CONSTE_____.

