

TIJUANA, BAJA CALIFORNIA, A VEINTICINCO DE
NOVIEMBRE DEL DOS MIL VEINTICINCO.

V I S T O S, para dictar **sentencia definitiva** en los autos del expediente número **146/2024** relativo al juicio **sumario civil** promovido por [REDACTED] en contra de [REDACTED], y;

R E S U L T A N D O

1.- Por escrito presentado en fecha veintiséis de enero del año dos mil veinticuatro, ante Oficialía de Partes Común de los Juzgados de Primera Instancia Civil y turnado a éste Juzgado, compareció licenciado [REDACTED] apoderado legal de [REDACTED], demandando en la vía **sumaria civil** a la señora [REDACTED], por las siguientes prestaciones:

A).- La Rescisión del contrato celebrado con la hoy demandada el día 19 de mayo del 2002, sobre el lote de terreno marcado con el número 06 de la manzana 42, con superficie de 200.00 metros cuadrados, ubicado dentro del Fraccionamiento los Alcatraces, de esta ciudad; terreno que describiré en el capítulo de hechos, así como sus datos registrales, medidas y colindancias.

B).- La desocupación y restitución inmediata respecto al lote 06 de la manzana 42, con superficie de 200.00 metros cuadrados, ubicado en [REDACTED], perteneciente a la Delegación de san Antonio de los Buenos, en esta ciudad.

C).- El pago de un alquiler o renta mensual determinado por peritos, de acuerdo con lo pactado en la cláusula CUARTA, del contrato de compraventa con reserva de dominio, celebrado por I aparte demandada con mi poderdante.

D).- El pago de una indemnización por el deterioro que hayan sufrido el terreno, desde el día 19 de mayo del 2002 que la hoy demandada inicio con la posesión material del lote hasta la desocupación de este.

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

Fundó su demanda en los hechos y consideraciones de derecho que estimó aplicables y acompañó los documentos base de su acción.

2.- Admitida la demanda en la vía y forma propuestas, mediante proveído de fecha quince de febrero del año dos mil veinticuatro, se ordenó emplazar a la parte demandada para que diera contestación a la demanda instaurada en su contra; diligencia que se practicó, y sin haber producido su contestación dentro del término legal para ello concedido, a petición de la parte actora, en proveído de fecha quince de mayo del año dos mil veinticinco, se tuvo por acusada la **rebeldía** en que incurrió, y se ordenó que las subsecuentes notificaciones, aún las de carácter personal, le surtiera efectos por medio de Boletín Judicial; así mismo, se le tuvo por presuntamente confeso de los hechos que como propios se le atribuye en el escrito de demanda que se dejó de contestar. Las pruebas ofrecidas por la parte actora, fue desahogada en la audiencia que antecede, en la que una vez concluidas las fases probatoria y de alegatos, se citó a las partes para oír sentencia definitiva, la cual hoy se pronuncia;

CONSIDERANDO

I.- Que de acuerdo con lo previsto por los artículos **81** y **277** del Código de Procedimientos Civiles, las sentencias deben ser claras, precisas y congruentes con las demandas y las contestaciones, y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, condenando o absolviendo al demandado, y decidiendo todos los puntos litigiosos que hayan sido objeto del debate; el actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones.

II.- El apoderado de la parte actora manifestó sustancialmente como hechos fundatorios de su acción, que con fecha diecinueve de mayo del año dos mil dos, celebros un contrato de compraventa con reserva de dominio, con la señora [REDACTED], respecto una porción de terreno, identificado como lote 06 de la manzana 42,

con superficie de 200.00 metros cuadrados, ubicado dentro del Fraccionamiento los Alcatraces, en esta ciudad.

Qué en la cláusula Segunda del citado instrumento legal, las partes convinieron y aceptaron mutuamente fijar como precio total de la operación la cantidad de [REDACTED] a la firma del contrato, como enganche, pago que se verificó en día 19 de mayo del año dos mil dos, y posteriormente se convino a realizar, 76 pagos mensuales de [REDACTED]; y un último de [REDACTED]), pagaderos los días 19 de cada mes, mismos que se pagarían a partir de Junio del 2002.

Por otra parte indica, que el día diecinueve de mayo del año dos mil dos, le hizo entrega física y material a la parte compradora del inmueble anteriormente descrito.

Indica que la demandada ha incumplido con su pago de los meses comprendidos del mes de Septiembre del 2006 hasta el pago de la mensualidad número 77, adeudando a la fecha 25 mensualidades de [REDACTED] más una última mensualidad de [REDACTED]; motivo por el cual promueve el presente juicio en la vía y forma propuestas.

III.- En primer término, es pertinente establecer que el suscrito Juzgador es **competente** para conocer del juicio sumario civil que nos ocupa, por así permitirlo los artículos **1** y **2** fracción **II** de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado y **152** del Código de Procedimientos Civiles, toda vez que los contratantes se sometieron expresamente en la cláusula Novena del documento base de la acción a la competencia de los tribunales de esta ciudad de Tijuana, Baja California.

Por lo que respecta a la **vía Sumaria Civil intentada tenemos que es procedente** ya que el presente juicio se refiere a la rescisión de un contrato de compraventa, en cumplimiento al artículo **424**,

fracción XII, del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

Concerniente a la **legitimación en el proceso**, ésta se encuentra debidamente acreditada, toda vez que la parte actora, es persona física que comparece a juicio por conducto de su apoderado legal, y por lo que hace a la parte demandada es persona física, que se abstuvo de comparecer a juicio en defensa de sus intereses, por lo que la personalidad de los litigantes no fue objeto de litigio.

IV.- En virtud de lo anterior, se emerge al estudio de la acción intentada, de donde obtenemos que el Código Civil en sus artículos **1824, 2174 y 2185**, previene:

Artículo 1824. “La facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliere lo que le incumbe. El perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación...”

Artículo 2174. “La falta del pago del precio, da derecho para pedir la rescisión del contrato, aunque la venta se haya hecho a plazo, pero si la cosa ha sido enajenada a un tercero, se observará lo dispuesto en los artículos 1825 y 1826”

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 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.”

En tales condiciones tenemos que la procedencia de la acción de *rescisión de un contrato de compra venta* por mora del deudor, generalmente descansa en el acreditamiento de los siguientes elementos: **a) la existencia de la obligación, b) la exigibilidad de ésta y c) el incumplimiento en el deudor**; en el entendido de que respecto a éste último elemento, se ha considerado suficiente que el acreedor afirme la existencia de incumplimiento, pues conforme a las reglas generales que regulan la prueba, corresponde al deudor demostrar el cumplimiento de las obligaciones que se le imputan.

Ahora bien, tocante al primer elemento de la acción, consistente en la **existencia de la obligación**, éste se acredita plenamente con el **contrato de compraventa con reserva de dominio** de fecha **diecinueve de mayo del año dos mil dos -visible de folio 15 a 19 -**, celebrado entre [REDACTED] representante del señor [REDACTED], en su carácter de vendedor, y la demandada [REDACTED], en su carácter compradora, sobre el lote de terreno marcado con el número 06 de la manzana 42, con superficie de 200.00 metros cuadrados, ubicado dentro del Fraccionamiento los Alcatraces, de esta ciudad.

Documental que al no haber sido objetada se le concede pleno valor probatorio, por lo que con fundamento en los artículos **330, 408 y 418** del Enjuiciamiento Civil, para tener por evidenciada la relación contractual entre los litigantes, así como las estipulaciones ahí contenidas.

Robustece lo anterior la **doble confesión ficta** del pasivo procesal que se produjo al no haber dado contestación a la demanda, así como la resultante de su incomparecencia sin justa causa a la audiencia que antecede, en la que se desahogó la confesional a su cargo, confesionales a las que, visto que no existe prueba en contrario que desvirtúe la celebración del contrato basal, se les concede valor probatorio con fundamento en los artículos **330, 408 y 418** del Código de Procedimientos Civiles. Resulta aplicable la tesis de jurisprudencia por contradicción que a la letra dispone:

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 Época. Tomo XXV, Febrero de 2007. Pág. 126. Tesis de Jurisprudencia.

En relación al segundo elemento de la acción deducida, consistente en la **exigibilidad de la obligación**, éste queda debidamente acreditado, toda vez que según se advierte de la cláusula segunda del contrato de compraventa base de la acción, la demandada se obligó a pagar la cantidad de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] a la firma del contrato, como enganche, pago que se verificó en día 19 de mayo del año dos mil dos, y posteriormente se convino a realizar, 76 pagos mensuales de [REDACTED] [REDACTED]; y un último de [REDACTED] [REDACTED]), e **incumplieron**, sin que la parte reo haya acreditado su cumplimiento oportuno en relación al precio pactado por el inmueble materia del contrato cuya rescisión se demanda.

Finalmente, tocante al tercer elemento de la acción, consistente en el **incumplimiento del deudor**, dicho elemento se hace patente, toda vez que la pasiva procesal omitió demostrar el cumplimiento en el pago de las mensualidades a que se obligó en la cláusula segunda del contrato base de la acción, sirve de apoyo a lo anterior la tesis de jurisprudencia que a la letra señala:

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

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.

Instancia: Tercera Sala. Fuente: Apéndice de 1995, Sexta Época. Tomo IV, Parte SCJN. Pág. 205. Tesis de Jurisprudencia.

En virtud de lo anterior, se impone resolver que la parte actora acreditó los elementos constitutivos de su acción y la parte demandada no opuso excepciones, por lo que **resulta procedente declarar rescindido el contrato de compraventa con reserva de dominio de fecha diecinueve de mayo del año dos mil dos**, y como consecuencia de ello, habrá de condenarse a la parte demandada a entregar material y jurídicamente a la parte actora el inmueble materia del mismo.

V.- Por lo que hace a las prestaciones marcadas con los incisos **c) y d)** del escrito de demanda, consistentes en el pago de las rentas o alquiler en caso de la rescisión del contrato conforme a lo pactado a la cláusula cuarta del contrato base de la acción, y el pago de la indemnización por el deterioro del mismo, desde la fecha en que se inició la posesión material, **no es de condenarse** en virtud que de las constancias obrantes en autos no se acreditó a partir de cuándo se hizo la entrega al demandado de la posesión del lote, elemento indispensable para poder concederlas; no obstante haya manifestado bajo protesta de decir verdad haber entregado la posesión del inmueble, siendo que resulta indispensable acreditar la entrega de la posesión del lote del demandado, la cual no quedo demostrada con las probanzas ofrecidas, además con lo considerado dentro del artículo **2185** del Código Civil, que dispone que cuando se opta por la rescisión de un contrato, el vendedor y el comprador deben restituirse las prestaciones que se hubieren hecho, **y el vendedor que haya entregado la cosa vendida**, puede exigir del comprador por el uso de ella, el pago de una renta o alquiler, la cual será fijada por peritos en

ejecución de sentencia, así mismo el vendedor deberá restituir al comprador la suma recibida a cuenta del precio, más los intereses legales que haya generado dicha cantidad, estableciéndose inequívocamente en el principio del numeral en comento se hace la condición relativa a que el vendedor haya entregado la cosa (elemento que no se acreditó); de lo que se obtiene que es improcedente condenar a la parte demandada al pago de las prestaciones que se analizan toda vez que resultan ser más gravosas para la parte compradora, acorde a lo dispuesto en la parte final del numeral **2185** del Código Civil.

En cuanto a la prestación **f)**, relativa a los gastos y costas del juicio, se determina que ésta es procedente, puesto que se bien es cierto, la rescisión de un contrato es una resolución judicial declarativa, no menos cierto es que los efectos de tal decisión se traducen en *condenar* a las partes a la restitución de las prestaciones que se hubieren hecho, lo que implica que en realidad es una sentencia mixta (declarativa y condenatoria), y considerando que fue la parte vencida quien incumplió con sus obligaciones contractuales, derivando con ello la procedencia de la acción, es que con fundamento en el artículo **141** del Código de Procedimientos Civiles, deberá **condenarse** a la parte demandada de los gastos y costas que le fueron reclamados en el presente juicio.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento además en lo preceptuado por los artículos **1, 2, 29, 44, 55, 81, 141, 145, 157, 267, 274, 277, 280, 418**, del Código de Procedimientos Civiles, es de resolverse y se,

RESUELVE

PRIMERO. Ha sido Procedente la Vía **Sumaria Civil** en que la parte actora demostró los hechos constitutivos de su acción y la parte demandada no opuso excepciones.

SEGUNDO.- En consecuencia se declara **rescindido el contrato de compraventa** de fecha **diecinueve de mayo del año**

dos mil dos, celebrado entre el actor [REDACTED], en su carácter de vendedor, y la demandada [REDACTED], en su carácter compradora, sobre el lote de terreno marcado con el número **06** de la manzana **42**, con superficie de **200.00 metros cuadrados**, ubicado dentro del Fraccionamiento los Alcatraces, de este ciudad.

TERCERO.- Se condena a la parte demandada a hacer **entrega material y jurídica** del inmueble materia del contrato ahora rescindido a la parte actora.

CUARTO.- Se **absuelve** a la parte demandada de las prestaciones marcadas con los incisos **C) y D)** por los motivos expuestos en el **CONSIDERANDO V.**

QUINTO. Se **condena** a la parte actora a restituirle a la parte demandada, las cantidades recibidas a cuenta del precio de la operación de compraventa con reserva de dominio, más los intereses legales generados por dicha suma, desde la fecha en que fue recibida.

SEXTO. Se condena a la parte demandada al pago de los **gastos y costas** en los términos de la Ley de Aranceles del Estado, cuya cuantificación se efectuará en liquidación de sentencia.

SEPTIMO. Se concede a las partes el término de **cinco días** hábiles para que le den cumplimiento voluntario a la presente, contados a partir de que cause ejecutoria el presente fallo.

OCTAVO. OCTAVO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

A S Í, definitivamente juzgando lo resolvió y firma electrónicamente la **JUEZ SEXTO DE LO CIVIL DE ESTE PARTIDO JUDICIAL, LICENCIADO MARCO ARTURO MORALES VALENZUELA,** ante su **SECRETARIO DE ACUERDOS, LICENCIADO PEDROMAR MEDINA RUIZ,** que autoriza 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.

MAMV/pmr/cpi

En el número **15130** del Boletín Judicial de fecha **28 Noviembre 2025** se hizo la publicación de Ley. CONSTE.

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

PODER JUDICIAL
DE BAJA CALIFORNIA
VERSIONES PÚBLICAS

PODER JUDICIAL
DE BAJA CALIFORNIA
VERSIONES PÚBLICAS