

TRIBUNAL CIVIL CORPORATIVO

EXPEDIENTE NÚMERO 67/2025
JUICIO: Sumario Civil

**TIJUANA, BAJA CALIFORNIA, A DOCE DE SEPTIEMBRE
DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO.**

VISTOS, para dictar sentencia definitiva los autos del expediente número **67/2025** relativo al juicio **SUMARIO CIVIL** promovido por [REDACTED] por conducto de su albacea [REDACTED] en contra de [REDACTED]; y

RESULTANDO

I.- Que por escrito presentado con fecha **nueve de mayo del año dos mil veinticinco**, compareció ante este juzgado [REDACTED] por conducto de su albacea [REDACTED], demandando en la vía **SUMARIA CIVIL** a [REDACTED] por las siguientes prestaciones:

PRESTACIONES

a).- La Rescisión del Contrato Privado de Compraventa celebrado en fecha [REDACTED], entre [REDACTED], en su carácter de parte vendedora y [REDACTED], en su carácter de compradora, respecto de la Unidad [REDACTED] del Condominio [REDACTED], construido sobre el Lote [REDACTED] de la Manzana [REDACTED], del Fraccionamiento [REDACTED] de esta Ciudad de Tijuana, y que Tributa el impuesto predial bajo clave catastral [REDACTED], en virtud de que la parte demandada ha incumplido con la obligación del pago existente a su cargo, ya que ha la fecha se ha abstenido de realizar el pago de las cantidades a las que se encontraba obligada y que en el hecho 11 se relacionan, mismo al que me remito expresamente como si a la letra se insertara.

b) Se condene a la parte demandada al pago de daños y perjuicios

c) Se condene a la parte demandada al pago de los gastos y costas que se originen con motivo del presente juicio.

La parte actora acreditó su personalidad con las copias certificadas deducidas del expediente [REDACTED] del índice de Juzgado [REDACTED] del Partido Judicial de Tijuana Baja California, de las cuales se desprende que mediante auto de fecha dieciséis de octubre del dos mil veinticuatro, se declaró como único y universal heredero abintestato de la Sucesión a Bienes de [REDACTED] a [REDACTED] [REDACTED], misma que fue designada como albacea de la sucesión en cita, documental de valor probatorio pleno con fundamento en el artículo 322 fracción VIII del Código de Procedimientos Civiles para el Estado.

Así también, la parte actora manifestó como hechos propios los contenidos en el escrito inicial de demanda que fundó en los preceptos legales que consideró aplicables y terminó haciendo las peticiones de estilo.

Mediante auto de fecha doce de mayo del dos mil veinticinco, se admitió la demanda en la vía y forma propuesta, ordenándose emplazar a la parte demandada con los apercibimientos de ley y además se le citó para que compareciera a la audiencia de conciliación, pruebas, alegatos y sentencia; y una vez transcurrido el término para que contestara la demanda instaurada en su contra, le fue declarada la **rebeldía** en que incurrió y que se hizo valer; posteriormente se celebró la audiencia de ley, en donde se desahogaron las pruebas ofrecidas por la parte actora; concluida dicha fase, se pasó a la etapa de alegatos, donde únicamente la parte

actora alegó de manera verbal lo que a sus intereses convino y concluida qué fue se citó a las partes para oír Sentencia Definitiva, la cual hoy se dicta bajo los siguientes:

CONSIDERANDOS:

I.- El artículo 81, del Código de Procedimientos Civiles, establece: “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. Cuando éstos hubieren sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos”.

Por su parte, el numeral 277 del ordenamiento legal en mención dispone: “El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones”.

II.- La parte actora afirma en su escrito inicial, que:

“1.- Manifiesto a su Señoría que el C. [REDACTED] [REDACTED] falleció en esta ciudad de Tijuana con fecha 28 de septiembre de 2023, por lo que en fecha [REDACTED] de julio de 2024 se denunció ante este Partido judicial la sucesión intestamentaria correspondiente, misma que se radicó con número de expediente [REDACTED] ante el Juzgado [REDACTED] de lo Civil de esta ciudad de Tijuana.

Ahora bien, se expone que la suscrita [REDACTED] [REDACTED], fue declarada única y universal heredera de la sucesión a bienes de [REDACTED]. Bajo este orden de ideas, se manifiesta que a la suscrita le fue conferido el cargo de ALBACEA de la sucesión a la que me refiero en el presente hecho, lo anterior tal y como se acredita desde este momento con COPIA CERTIFICADA de las actuaciones correspondientes y que pertenecen al juicio intestamentario [REDACTED] ventilado ante el Juzgado [REDACTED] de lo Civil del partido judicial de esta ciudad de Tijuana, Baja California, solicitando al efecto se ordene la DEVOLUCIÓN de dicha documental previa copia certificada que obre en

autos, mismas que se agregan a la presente demanda como ANEXO NUMERO UNO para que obre como corresponda y surta los efectos legales correspondientes.

Así mismo, se manifiesta que, el autor de la sucesión de la cual soy albacea, [REDACTED], adquirió el bien inmueble identificado como Unidad [REDACTED] del Condominio [REDACTED], construido sobre el Lote [REDACTED] de la Manzana [REDACTED], del Fraccionamiento [REDACTED] de esta ciudad de Tijuana, mismo que cuenta con una superficie de estacionamiento de 14.3100 M*, superficie privativa de 82.7105 M, y un indiviso de 1.8067 M^a, ubicado en [REDACTED] de esta ciudad de Tijuana y que se identifica bajo clave catastral [REDACTED], mediante adjudicación a través de remate celebrado dentro de los autos del expediente [REDACTED], de los archivos del Juzgado [REDACTED] Civil del partido judicial de esta ciudad de Tijuana, tomando posesión de este en fecha 23 de mayo de 2022, tal como se desprende de la diligencia actuarial correspondiente.

2.- Continuo manifestando a su Señoría que con fecha [REDACTED], la ahora demandada, [REDACTED], en su carácter de parte compradora, celebró con el de nombre [REDACTED], en su carácter de parte vendedora, un contrato privado de compraventa, respecto de la Unidad [REDACTED] del Condominio [REDACTED], construido sobre el Lote [REDACTED] de la Manzana [REDACTED], del Fraccionamiento [REDACTED] de esta ciudad de Tijuana, mismo que cuenta con una superficie de estacionamiento de 14.3100 M2, superficie privativa de 82.7105 M*, y un indiviso de 1.8067 M2, ubicado en [REDACTED] de esta ciudad de Tijuana y que se identifica bajo clave catastral [REDACTED].

Tal y como se acredita desde este momento con el original del contrato de compraventa al que me refiero en el presente hecho, mismo que se agrega a la presente demanda como ANEXO NUMERO DOS para que obre como corresponda y surta los efectos legales correspondientes.

3.- Mediante CLÁUSULA 2.2 del Contrato de Compraventa base de la presente acción, la ahora demandada [REDACTED] convino y aceptó, que el precio de dicha operación lo sería la cantidad de \$600,000.00 pesos (seiscientos mil pesos 00/100 Moneda Nacional), misma que sería cubierta de la siguiente manera:

a). - La cantidad de \$300,000.00 pesos (Trescientos Mil Pesos 00/100 Moneda Nacional), pagadero en una sola exhibición el día 24 de mayo de 2022, siendo este el día de la firma del contrato, sirviendo el mismo como el recibo más eficaz que en derecho corresponda para acreditar el pago de esta suma.

b) El resto, es decir, la cantidad de \$300,000.00 pesos (Trescientos Mil Pesos 00/100 Moneda Nacional), serán cubiertos mediante 30 pagos mensuales de \$10,000 pesos (diez mil pesos 00/100 moneda nacional) cada uno, siendo el primero de ellos exigible a partir de fecha 1 de julio de 2022, y, a partir de dicha fecha, los subsecuentes debían ser pagados los días primeros de cada mes.

4.- Por su parte, de la cláusula 2.3 del contrato base de mi acción se desprende que la ahora parte demandada convino y aceptó que los pagos deberán de efectuarse sin necesidad de requerimiento previo el día 1 (uno) de cada mes, iniciándose el primero de ellos en fecha primero de mayo de dos mil veintitres, en el domicilio ubicado en [REDACTED] de esta ciudad de Tijuana, Baja California, el cual la parte compradora hoy demandada manifestó conocer perfectamente.

5.- Por su parte, en la Cláusula 2.3 del Contrato cuya rescisión se pretende, la parte compradora, la ahora demandada [REDACTED], convino y aceptó, que en caso de incurrir en mora respecto de los pagos a los que se encontraba obligada, pagaría al vendedor, un interés moratorio mensual a razón del 3% sobre la cantidad que hubieran dejado de pagar.

De la misma manera, la parte compradora, ahora demandada, convino y acepto, que los intereses pactados se computarán por meses de 30 (treinta) días, y su pago sería preferente a cualquier otro que realizara el comprador, de tal forma que en caso de que el comprador incurriera en mora, las cantidades que en los subsecuente entregue se aplicarían y se destinarán primero al pago por concepto de intereses moratorios y su remanente al pago mensual que corresponda, en el entendido de que en su caso el comprador podría realizar el pago del interés moratorio por separado o conjuntamente con el pago mensual que corresponda y al cual haya incurrido en mora.

6.- De igual manera en el términos de la Cláusula 3.1 del Contrato de Compraventa base de la acción, las partes convinieron y aceptaron, que en caso de incumplimiento a las obligaciones recíprocas, se sometían a lo dispuesto por el artículo 1824 del Código Civil en vigor para el Estado de Baja California, que consigna la facultad del contratante que cumpliera con sus obligaciones, para exigir del que no cumpliera, la rescisión o el incumplimiento del contrato y la indemnización, además de los daños y perjuicios.

Así mismo, y sin perjuicio de lo anterior, toda vez que la entrega física del inmueble materia del contrato de compraventa fue realizada a favor de la parte compradora, hoy demandada, en fecha [REDACTED]; pactaron las partes mediante Cláusula 6.1 del Contrato de Compraventa base de la acción, que en caso de que se declarase la rescisión del instrumento, los pagos realizados por la parte compradora, hoy demandada, [REDACTED] con motivos del inciso

b) de la cláusula 2.2 del presente instrumento se considerarán como renta o alquiler del inmueble a favor de la parte vendedora, por el uso que haya hecho la parte compradora respecto de este.

7.- A su vez, en el inciso a) de la Cláusula 4.1 del Contrato de Compraventa base de la presente acción, el ahora demandado convino y aceptó, que la falta de pago de la compradora respecto del precio pactado para la operación de compraventa sería causa de rescisión del contrato de compraventa.

8.- De la misma manera, en el inciso b) de la Cláusula 4.1 del Contrato de Compraventa base de la presente acción, el ahora demandado convino y aceptó, que sería causa de rescisión del contrato de compraventa, La falta de pago de seis o más pagos pactados en el inciso b) de la cláusula 2.2 del presente instrumento a cargo del comprador.

9.- Por su parte, en el inciso d) de la Cláusula 4.1 del Contrato de Compraventa base de la presente acción, la ahora demandada convino y aceptó, que sería causa de rescisión del contrato de compraventa: el incumplimiento a cualquiera de las obligaciones contraídas en el contrato base de la acción.

10.- Ahora bien, en la Cláusula 12.1 del Contrato de compraventa base de la acción, la parte demandada, convino que para la interpretación o cumplimiento, o para la substanciación de cualquier controversia derivada del contrato, se someten expresamente a las leyes aplicables del Estado de Baja California y a los Tribunales competentes de la Ciudad de Tijuana, Baja California, renunciando en forma expresa a cualquier fuero que pudiera corresponderles en razón de sus domicilios presentes o futuro o por cualquier otra razón.

11.- Es menester de la suscrita manifestar su Señoría que la ahora demandada se ha venido absteniendo de cumplir con su obligación de pago al que se encuentra obligado con motivos de lo pactado mediante la CLÁUSULA 2.2 del Contrato de Compraventa base de la presente acción, desde el día 1 de enero de 2024. Así, a la fecha, la parte demandada se ha abstenido de cumplir con las obligaciones de pago correspondientes a los días primero de los meses de enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2024, acumulando a la fecha 11 (once) mensualidades vencidas a razón de \$10,000 pesos (diez mil pesos 00/100 moneda nacional) cada una.

Es el caso que, de acuerdo con la "tabla periódica de pagos" agregada como anexo del contrato privado de compraventa de fecha 24 de mayo de 2022, así como de los cálculos aritméticos correspondientes, es de concluirse que a la fecha del incumplimiento de pago al que me refiero en el presente hecho, la parte compradora, hoy demandada, [REDACTED],

adeuda un saldo correspondiente a \$110,000.00 pesos (ciento diez mil pesos 00/100 Moneda Nacional), respecto del precio total del inmueble, pactado por las partes mediante el referido contrato privado de compraventa.

12.- Expuesto que fue todo lo anterior, es menester de la suscrita manifestar a su Señoría, que la ahora demandada [REDACTED] se abstuvo de cumplir con la obligación a que se refiere el inciso b) de la cláusula 2.2 del contrato base de la acción, adeudando a la fecha la cantidad de \$110,000.00 pesos (Ciento diez Mil pesos 00/100 Moneda Nacional) por concepto de mensualidades vencidas.

Incumplimiento antes aludido, que da motivo a que se actualice la causal de rescisión prevista en el inciso b) y c) de la cláusula 4.1 del contrato de compraventa base de la acción, es por ello que me veo en la imperiosa necesidad de demandar en la presente vía a [REDACTED] por la rescisión del contrato de compraventa con reserva de dominio, celebrado con fecha 24 de mayo de 2022 como prestación principal, así como las demás prestaciones legales que igualmente se le reclaman, toda vez que la ahora demandada se ha abstenido en forma injustificada de cumplir con sus obligaciones de pago existentes a su cargo, esto a pesar de los múltiples requerimientos que se le ha hecho en forma extrajudicial.”

III.- Al respecto, resulta pertinente plantear la hipótesis prevista en el artículo **2122** del Código Civil, a la letra dice: “Habrà 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”.- Así también el numeral **2123** de la Ley en comento indica que:” 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”. Por su parte el **2157**, establece en lo conducente que: “El vendedor está obligado: I. Entregar al comprador la cosa vendida...”. Además el artículo **2184** de la Ley en consulta es del siguiente texto: “La venta que se haga facultando al comprador para que se pague el precio en abonos, se sujetará a las reglas siguientes: **“I.- Si la venta es de bienes inmuebles, puede pactarse que la falta de pago de uno o varios**

abonos ocasionará la rescisión del contrato..."; finalmente dispone el

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.”

De lo anterior se infiere que los elementos de la acción en análisis son los siguientes: **A).-** La existencia de la relación contractual; **B).-** El incumplimiento de las obligaciones pactadas.

Bajo ese contexto, se concluye que en la especie se acredita plenamente el primer elemento descrito; esto es, la existencia del acto jurídico que une a los contendientes, ello con el acuerdo exhibido como documento base de la acción ejercitada, que los contratantes denominaron “**contrato de compraventa con reserva de dominio**” de fecha veinticuatro de mayo del dos mil veintidós, en el que consta la compra venta celebrada por [REDACTED] en su carácter vendedor y [REDACTED] en su carácter de comprador; consenso que, ha quedado demostrado en autos con el documento privado en el que consta el referido acto jurídico, visible dentro del expediente electrónico; documental a la que en términos de lo dispuesto por el artículo 408 del Código de Procedimientos Civiles, se le otorga valor probatorio pleno; por virtud de qué no fue objetado por la sujeto pasivo, sino por el contrario, en el juicio obra su **confesión ficta**, derivada de que, no compareció a producir la contestación a la demanda entablada en su contra, teniéndosele por rebelde y presuntivamente confeso de los hechos propios que dejó de contestar; por ende a la confesión de referencia se le confiera valor probatorio

pleno, de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 398 y 400 del Código de Procedimientos Civiles; consecuentemente, los medios de convicción que se acaban de relacionar y valorar, resultan suficientes para tener por acreditada la relación contractual verificada entre los contendientes.

III.- Ahora bien, referente a que, la parte demandada haya incumplido con sus obligaciones pactadas en el Contrato de Compra Venta fundatorio de la acción que se analiza, tal elemento ha quedado demostrado plenamente; toda vez que, del escrito inicial de demanda se advierte que, el activo esencialmente hizo descansar su acción en el incumplimiento relativo a que, la parte demandada ha omitido hacer los pagos en la forma convenida; **afirmando en su escrito inicial que la demandada dejo de cubrir los pagos estipulados en el contrato base de la acción, a partir del primero de enero del dos mil veinticuatro: conforme lo narra en su hecho once y doce de su demanda, y derivado de su incumplimiento la pasivo procesal adeuda la cantidad de \$110,000.00 pesos (ciento diez mil pesos 00/100 moneda nacional) .**

En esas condiciones, se concluye que en autos se evidenció el incumplimiento atribuido a la parte demandada, toda vez que ante la afirmación realizada en el sentido de que, se incumplió con la obligación contraída, esta afirmación constituye un hecho negativo de imposible demostración para el sujeto activo, esto es, el incumplimiento por parte del demandado a sus obligaciones, es claro que **corresponde a la pasivo procesal demostrar su cumplimiento;** ya que en términos de lo dispuesto por el artículo 277 del Código de

Procedimientos Civiles, es a éste a quién corresponde acreditar que efectivamente ha dado cumplimiento con su obligación contraída, en este caso, hacer los pagos convenidos respecto del inmueble que constituyó el objeto de la operación fundatoria de la acción; sirviendo de sustento a lo anterior, las tesis de Jurisprudencia de rubro y texto siguiente:

COMPRAVENTA. PRUEBA DEL PAGO DEL PRECIO. CORRESPONDE AL OBLIGADO.

Si se demanda la rescisión de un contrato de compraventa con apoyo en la falta de pago de diversas cantidades que como parte del precio se obligó el comprador a cubrir, así como en la falta de pago de otras sumas de dinero en favor de un tercero, y en general, en que el comprador no había cumplido las obligaciones contraídas en el referido contrato, el obligado a demostrar que había cumplido en sus términos con el contrato era él si afirmó estar al corriente en sus pagos y que había satisfecho sus obligaciones contractuales, y ello porque el que afirma reporta la carga de probar su afirmación.

Amparo directo 4180/77. Ramón Oliverio Trigós Alacio. 28 de noviembre de 1977. Unanimidad de cuatro votos. Ponente: J. Ramón Palacios Vargas. Secretario: José Rojas Aja.

PAGO O CUMPLIMIENTO. CARGA DE LA PRUEBA.

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

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

Fijada la carga demostrativa vinculada al cumplimiento de la obligación contraída en la **CLÁUSULA 2.2** del documento base de la acción, se concluye que la parte demandada ha sido omisa en demostrar su cumplimiento, debido a que no compareció a contestar la demanda entablada en su contra, ni ofreció medio de convicción

alguno que desvirtuara el impago que se le atribuye.

Por las anteriores consideraciones, en su oportunidad habrá de decretarse la rescisión del contrato fundatorio de la acción; así como a la desocupación y entrega material y jurídica del inmueble objeto de la compraventa; así mismo la parte actora deberá restituir a la parte demandada, la parte del precio de la operación que haya recibido, así como sus respectivos intereses legales, por ser una consecuencia jurídica de la rescisión decretada. Sirve de apoyo a lo anterior la siguiente tesis cuyo rubro y texto es el siguiente:

"COMPRAVENTA EN ABONOS. EFECTO DE LA RESCISIÓN.- Las disposiciones legales que reglamentan la rescisión del contrato de compraventa en abonos, en cuanto a las restituciones recíprocas de las prestaciones que se hubieren hecho las partes, son de orden público, irrenunciables, por lo que las cláusulas contractuales que impongan al comprador obligaciones más onerosas que las expresadas por la ley, son nulas, y la sentencia respectiva al declarar la rescisión, debe ordenar que las restituciones se hagan en términos de ley.

Instancia: Tercera Sala. **Fuente:** Apéndice de 1995, Sexta Epoca. Tomo IV, Parte SCJN. Pág. 118. **Tesis de Jurisprudencia.**

De igual forma, se condena a la parte demandada al pago de una renta o alquiler a partir del día **VEINTICUATRO DE MAYO DEL DOS MIL VEINTIDOS** hasta la desocupación y entrega del inmueble materia de la operación, que será cuantificada en ejecución de sentencia, ello en razón a que en esa fecha tomo posesión del inmueble materia de la compraventa, sin que sea objeto de condena, el pago de los intereses moratorios establecidos por las partes en la cláusula 2.3, en virtud de que dicho concepto no fue reclamado por la

parte actora en su capítulo de prestaciones.

Por otra parte, del análisis del artículo 2185 del Código Civil, dentro del contexto normativo del que forma parte, se pone de manifiesto que establece la forma de efectuar la devolución de las respectivas prestaciones que se hubiesen hecho el comprador y el vendedor; esto es, siempre que se rescinda el contrato de compraventa se aplicará lo dispuesto por el artículo 2185 en cuanto a la restitución de las prestaciones que ambas partes se hubieren hecho, de lo que se deduce que el vendedor debe restituir el dinero que haya recibido como parte del precio y el comprador debe devolver la cosa objeto de la compraventa y como prestación accesoria el vendedor puede exigir del comprador el pago de un alquiler o renta fijada por peritos, derivado del uso y disfrute del bien objeto del contrato; de igual forma, el comprador que hubiere entregado parte del precio, siempre podrá exigir del vendedor los intereses legales del dinero que entregó. De ahí que la devolución de la cosa o su precio o ambas constituye una consecuencia natural de la rescisión de un contrato de compraventa, y ésta obedece al incumplimiento de las obligaciones, el contratante incumplido, razón por la cual en su oportunidad así habrá de ordenarse.

Por otra parte, se condena a la demandada al pago de daños y perjuicios a favor de la parte actora que se hayan ocasionado con motivo del incumplimiento de las obligaciones pactadas, los cuales se cuantificarán en ejecución de la presente resolución, lo anterior con sustento en el criterio sostenido en la tesis de Jurisprudencia I.5o.C.201 C (11a.). **Registro digital:** 2030956, **Instancia:** Tribunales

Colegiados de Circuito, **Undécima Época**, **Materia(s):** Civil,

Fuente: Semanario Judicial de la Federación. **Tipo:** Aislada, de texto y rubro siguiente:

PRESTACIONES ACCESORIAS PREVISTAS EN EL ARTÍCULO 2311 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, APLICABLE PARA LA CIUDAD DE MÉXICO. SU CONDENA SÓLO PROCEDE CONTRA LA PARTE QUE DIO LUGAR A LA RESCISIÓN DEL CONTRATO RESPECTIVO.

Hechos: En un juicio oral civil se dictó sentencia en la que se declaró acreditada la acción de rescisión de un contrato de promesa de compraventa con reserva de dominio, pues la parte demandada se encontraba obligada al otorgamiento y firma de la escritura pública respecto del inmueble materia de enajenación y no lo cumplió, por lo que con base en el citado artículo 2311 condenó a la parte demandada a la devolución del precio que recibió y a los intereses legales que se hubieran causado desde su recepción; condenó al actor a la devolución del inmueble y al pago de las cantidades que resulten de las rentas generadas por el uso de dicho bien a partir de que tuvo su posesión, a juicio de peritos, dentro de la etapa de ejecución de sentencia. Inconforme, el actor interpuso amparo directo.

Criterio jurídico: Este Tribunal Colegiado de Circuito determina que las sanciones secundarias previstas como prestaciones accesorias en el referido artículo 2311 sólo proceden contra la parte que dio lugar a la rescisión del contrato respectivo.

Justificación: El artículo 2311 del Código Civil para el Distrito Federal, aplicable para la Ciudad de México, prevé como prestaciones principales para el caso en que se rescinda un contrato de compraventa, que las partes deben restituirse las prestaciones que se hubiesen hecho, es decir, la parte vendedora deberá devolver el dinero recibido como parte del precio y la parte compradora deberá devolver la cosa vendida. Asimismo, dicho precepto dispone como prestaciones accesorias que el vendedor que hubiere entregado la cosa vendida puede exigir del comprador el pago de un alquiler o renta y el desembolso de una indemnización, ambos fijados por peritos, como consecuencia del uso y disfrute que, en su caso, hubiere hecho el comprador del bien objeto del contrato. El comprador tiene derecho a los intereses legales de la cantidad que entregó a la parte vendedora como parte del precio. Estas prestaciones accesorias sirven como una pena convencional y así fijar anticipadamente una prestación que garantice los daños y perjuicios que pudieran ocasionarse con motivo del incumplimiento de las obligaciones pactadas y no tiene más límite que no deba exceder en valor ni en cuantía a la obligación principal, de conformidad con el artículo 1840 del cuerpo legal mencionado. No obstante,

estas prestaciones no tienen lugar en todo caso, pues conforme al diverso 1949 del código citado, **sólo la parte perjudicada por el incumplimiento de una obligación de otra, es quien tiene la facultad de reclamar el cumplimiento de ésta o su rescisión, con los respectivos daños y perjuicios en ambos casos.** Por tanto, sólo la parte que se vio afectada por el incumplimiento de su contraria tiene derecho a reclamar alguna de las prestaciones accesorias previstas en el artículo 2311 aludido.

██████████ TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 678/2024. Francisco de Jesús Flores Íñiguez. 26 de febrero de 2025. Unanimidad de votos. Ponente: Israel Flores Rodríguez. Secretario: Giovanni Salgado García.

Amparo directo 24/2025. Sergio Calleja Mosqueda. 26 de febrero de 2025. Unanimidad de votos. Ponente: Adalberto Eduardo Herrera González. Secretario: Óskar Edwin Hernández Olín.

V.- Por último, habrá de condenarse a la parte demandada al pago de los gastos y costas, a favor de la parte actora, los cuales se cuantificarán en ejecución de la presente resolución, por tratarse de una acción de condena, que le ha resultado adversa a la parte demandada, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 141 fracción I del Código de Procedimientos Civiles.

Por lo antes expuesto y fundado, con apoyo además en los artículos 81,82, 83, 85, 86, 91 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles, se:

RESUELVE:

PRIMERO.- Ha sido procedente la vía **Sumaria Civil**, en la que la parte actora ██████████ **por conducto de su albacea** ██████████ acreditó los elementos constitutivos

de su acción, en rebeldía de la demandada [REDACTED].

SEGUNDO.- Se decreta la rescisión del contrato base de la acción, denominado por los contendientes como contrato de compraventa con reserva de dominio de fecha **veinticuatro de mayo del dos mil veintidós**, celebrado entre [REDACTED] en su carácter vendedor, con [REDACTED] en su carácter de comprador, respecto del inmueble identificado como:

UNIDAD [REDACTED] DEL CONDOMINIO PRIVADA TIERRA CALIDA, CONSTRUIDO SOBRE EL LOTE [REDACTED] DE LA MANZANA [REDACTED], DEL FRACCIONAMIENTO [REDACTED] DE ESTA CIUDAD, CON UNA SUPERFICIE PRIVATIVA DE 82.7105 METROS CUADRADOS, Y CLAVE CATASTRAL [REDACTED].

TERCERO. - Consecuentemente, se condena a la parte demandada a desocupar y entregar a la actora el inmueble descrito en el resolutivo que precede.

[REDACTED].- Debiendo la actora restituir a la demandada la parte del precio de la operación recibida, o su equivalente en moneda nacional, al tipo de cambio que rijan en la ciudad, el día que se efectúe el pago; más los intereses al tipo legal, a cuantificarse en ejecución de sentencia.

[REDACTED]. - Se condena a la parte demandada al pago de una renta o alquiler a partir del **veinticuatro de mayo del dos mil veintidós** hasta la desocupación y entrega del inmueble materia de la operación, así como al pago de daños y perjuicios, que serán cuantificados en ejecución de sentencia.

SEXTO. - Se condena a la parte demandada a cubrir a la parte actora los gastos y costas que se hayan originado por la

tramitación del juicio.

SEPTIMO.- Se concede a la parte demandada un plazo de **CINCO DÍAS**, contados a partir de qué cause ejecutoria ésta sentencia, para qué den cumplimiento voluntario con la misma.

OCTAVO.- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE

Así lo resolvió y firma electrónicamente el **JUEZ DÉCIMO OCTAVO DEL TRIBUNAL CIVIL CORPORATIVO, LIC. JUAN MANUEL BARRERA BAÑUELOS**, ante el secretario de Acuerdos **LIC. ANGEL AXEL CASTILLO PORTILLO**, que autoriza y da fe, con fundamento en los artículos 1 fracción I, III, 2, 3 fracción I, II, XIX, XX, XXV, XXX, 4 fracción I, II, 11, 12, 13, del Reglamento para el Uso del Expediente Electrónico y la Firma Electrónica Certificada del Poder Judicial del Estado de Baja California.

En el número 15,082 del Boletín Judicial de fecha 17 de de septiembre de 2025 se hizo la publicación de Ley.