

**JUZGADO SEGUNDO DE LO CIVIL  
TIJUANA, BAJA CALIFORNIA**

**TIJUANA, BAJA CALIFORNIA, VEINTISIETE DE MARZO DE DOS MIL VEINTISÉIS.**

**V I S T O S**, para dictar **SENTENCIA DEFINITIVA**, en los autos del expediente número **1054/2023**, relativo al Juicio **SUMARIO CIVIL (ACCIÓN RESCISORIA)**, promovido por [REDACTED], en contra de [REDACTED] y [REDACTED] y;

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

1.- Mediante escrito presentado en fecha cinco de [REDACTED] de dos mil veintitrés, compareció ante éste Juzgado la C. [REDACTED], por su propio derecho, demandando en la Vía Sumaria Civil acción rescisoria, a los CC. [REDACTED] y [REDACTED], por las siguientes prestaciones:

"a) *La terminación anticipada del Contrato Privado Compraventa con Reserva de dominio de fecha NUEVE DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTE, celebrado entre la suscrita [REDACTED] COMO VENDEDORA y los CC. [REDACTED] Y [REDACTED] como COMPRADORES, de acuerdo a la cláusula SEXTA que se estipula en el mismo.*

b) *La restitución a favor de la suscrita del bien inmueble objeto del contrato de compraventa con reserva de dominio, identificado como [REDACTED] el cual se desprende del bien inmueble identificado como [REDACTED] [REDACTED], lo anterior por haberse*

actualizado la causal de *TERMINACIÓN ANTICIPADA* estipulada en la fracción sexta en/el contrato base de la presente acción.

c) El pago de la pena convencional del 25% del total del precio de la operación por concepto de indemnización compensatoria, de acuerdo a la cláusula *SEXTA BIS*, establecida dentro del Contrato de compra venta con reserva de dominio, materia del presente escrito de demanda; Y el pago por concepto de renta a favor de la parte actora por el uso, goce y disfrute del bien inmueble materia de la litis identificado como [REDACTED].

d) El pago de gastos y costas que se originen por el presente juicio.".

Manifestó como hechos los contenidos en el mismo, que fundó en los preceptos legales que estimó aplicables y terminó formulando las peticiones de estilo.

**2.-** Admitida la demanda y las pruebas en la vía y forma propuestas mediante proveído de fecha ocho de [REDACTED] de dos mil veintitrés, se ordenó emplazar a los demandados [REDACTED] y [REDACTED], para que dentro del término de **CINCO DÍAS** hábiles siguientes al emplazamiento contestaran la demanda instaurada en su contra; cuestión que se cumplimentó tal como se advierte de los razonamientos actuariales de fecha veinticinco de septiembre de dos mil veintitrés, mediante los cuales se llevó a cabo el emplazamiento de ley con los pasivos procesales. Seguidamente, los demandados presentaron el escrito número 22,330 de fecha tres de octubre de dos mil veintitrés, al cual le recayó el proveído del día nueve de octubre de dos mil veintitrés, en el que se les tuvo a los demandados [REDACTED] y [REDACTED],

en tiempo y forma **PRODUCIENDO SU CONTESTACIÓN A LA DEMANDA INSTAURADA EN SU CONTRA**, así como por opuestas las excepciones y defensas que hicieron valer; asimismo, de conformidad con los artículos 95 y 96 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, se declaró por precluido el derecho a la parte actora para que exhibiera más documentos fundatorios de su acción a los ya exhibidos; por otra parte, se les tuvo a los pasivos procesales por ofrecidas como pruebas de su parte en relación a su contestación de demandada y a los hechos controvertidos, las que indicaron en dicho escrito, mismas que se admitieron por encontrarse ajustadas a derecho, de acuerdo al numeral 282 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, y se tuvieron por desahogadas todas aquellas probanzas que no requieren preparación en razón de su propia y especial naturaleza; por lo que, se señaló fecha de audiencia de conciliación pruebas, alegatos y sentencia. Ulteriormente, el día diez de octubre de dos mil veinticinco, tuvo lugar la audiencia de ley en la que se desahogaron las pruebas ofertadas por las partes contendientes, y a petición de los demandados, con dicha audiencia se dio vista a la C. Agente del Ministerio de la adscripción, quien en fecha veinte de octubre de dos mil veinticinco solicitó copias del presente juicio; sin embargo, en acuerdo que data del veintinueve de octubre de dos mil veinticinco, se le tuvo al abogado procurador de los pasivos procesales, se le tuvo desistiéndose de la vista solicitada en la audiencia de fecha diez de octubre de dos mil veinticinco, por parte de la C. Agente del Ministerio Público de la adscripción; asimismo, que de ser el caso, se le dejaron a salvo sus derechos para que los hiciera valer en la vía y forma correspondiente. Posteriormente, se señaló fecha de continuación de audiencia de pruebas, alegatos y sentencia, la cual se llevó a cabo el día nueve de enero de dos mil veintinueve, en la que se asentó que al no existir pruebas pendientes de desahogo, dado que las restantes se tuvieron por

desahogadas por no requerir formula especial para tal efecto, consecuentemente, se pasó a la etapa de alegatos alegando todas las partes contendientes lo que a sus derechos convino, y por así corresponder al estado procesal de las actuaciones, se ordenó dictar la sentencia definitiva que en derecho corresponda, 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: 1.4º.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 resolutivos 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 respecta 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, la contestación efectuada por los demandados, y que la vía procesal seleccionada por la 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 deben 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, la parte actora justificó los elementos constitutivos de la acción deducida, y en caso afirmativo, emprender entonces el correspondiente estudio de las excepciones opuestas por los pasivos procesales, esto debido a que dichas excepciones no

tienen otro objeto que el de destruir o entorpecer la acción, lo cual es únicamente factible cuando ésta se hubiere acreditado. Al respecto 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, 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.

**V.-** Ahora bien, una vez analizadas las constancias que integran el presente juicio, se advierte que la activa procesal

**justificó los elementos de la acción rescisoria,** como a continuación se verá.

La parte actora para acreditar el primer elemento de la acción, consistente en **-La existencia de la obligación-**, en el escrito de demanda hecho "2" manifestó lo siguiente:

*"Es entonces que, en fecha 9 de diciembre del año 2020, la suscrita celebré contrato privado de compraventa con reserva de dominio con los CC. [REDACTED] Y [REDACTED], respecto del predio que se identifica como [REDACTED]*

*[REDACTED], pactando como precio total por la compraventa la cantidad de \$620,000.00 PESOS EN MONEDA NACIONAL (SEIS CIENTOS VEINTE MIL PESOS MONEDA MEXICANA), y que es materia del presente litigio, objeto de la TERMINACIÓN ANTICIPADA del cual se estará hablando en el cuerpo de la presente demanda, documento el cual anexo al presente escrito como (Anexo 1)."*

Y a fin de acreditar el elemento en estudio, la accionante exhibió como anexo a su escrito de demanda, el **CONTRATO DE COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO DE BIEN INMUEBLE DESTINADO A USO HABITACIONAL,** de fecha **NUEVE de DICIEMBRE de DOS MIL VEINTE,** celebrado por una parte [REDACTED] como "la vendedora", y por otra parte [REDACTED] y \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* como "los compradores", respecto del bien inmueble identificado como [REDACTED]

[REDACTED], mismo que al no haber sido objetado en cuanto a su alcance y contenido por los contrarios, se tiene por admitido y surte sus efectos como si hubiere sido reconocido expresamente; por lo tanto, se le concede valor y eficacia probatoria plena a que se refieren los

artículos 330 y 408 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado. Al respecto se cita como aplicable la siguiente Jurisprudencia:

**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 [REDACTED] 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 encuentra concatenado con la CONFESIÓN EXPRESA formulada por los pasivos procesales [REDACTED]

y [REDACTED], en su escrito de contestación número 22,330 de fecha tres de octubre de dos mil veintitrés, en el apartado "contestación al capítulo de hechos" "II", donde dejó de manifiesto lo siguiente: "*II.-...Es cierto, ya que en fecha 09 de diciembre del año 2020 los suscritos firmamos el contrato que refiere con la parte actora.*"; confesión expresa en la cual los demandados aceptan el hecho que les perjudica, misma que se le concede valor y eficacia probatoria plena conforme a lo dispuesto por los artículos 400 y 402 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado. Sirve de sustento a lo anterior el siguiente criterio jurisprudencial el cual es del rubro y contenido literal siguiente:

**PRUEBA CONFESIONAL. ALCANZA PLENO VALOR CUANDO ES CLARA Y PRECISA.**

*Si bien es cierto que la prueba confesional puede decidir una controversia y ser bastante para resolverla, haciendo inútil el estudio de otros medios de convicción, esto sólo es admisible cuando la confesión es expresa, clara y perfectamente referida a los términos de la controversia, de manera que, sin lugar a dudas, implique el reconocimiento de la pretensión o bien de la excepción opuesta.*

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA DE TRABAJO DEL PRIMER CIRCUITO.

I.1o.T. J/34

Amparo directo 10381/96. Martín Fuentes Rodríguez. 31 de octubre de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: Horacio Cardoso Ugarte. Secretaria: Teresa Sánchez Medellín.

Amparo directo 141/97. Eloísa Ramírez Romero. 20 de febrero de 1997. Unanimidad de votos. Ponente: Horacio Cardoso Ugarte. Secretario: José Manuel Rodríguez Puerto.

Amparo directo 641/97. Karina Gabriela García Martínez. 20 de febrero de 1997. Unanimidad de votos. Ponente: Rubén Pedrero Rodríguez. Secretario: Ángel Salazar Torres.

Amparo directo 8981/97. Ramón Rodríguez Mora. 21 de agosto de 1997. Unanimidad de votos. Ponente: Rubén Pedrero Rodríguez. Secretario: José Francisco Becerril Mendoza.

Amparo directo 1481/98. Idilberto González García. 5 de marzo 1998. Unanimidad de votos. Ponente: Ricardo Rivas Pérez. Secretario: Carlos Gregorio Ortiz García.

**Instancia:** Tribunales Colegiados de Circuito. **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época. Tomo VII, Abril de 1998. Pág. 669.

**Tesis de Jurisprudencia.**

Igualmente, obra en las actuaciones la prueba **CONFESIONAL** ofrecida por la actora, a cargo del codemandado [REDACTED], desahogada en

audiencia de ley celebrada en fecha diez de octubre de dos mil veinticinco, en la que fueron calificadas de legales en su totalidad DIECIOCHO POSICIONES, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 306 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado; por lo que, el codemandado [REDACTED], al haber estado presente en dicha audiencia, contestó - en concreto a las marcadas con los números 1, 2, 3 y 4, lo siguiente:

**"1.- QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES QUE, EN FECHA 09 DE DICIEMBRE DEL 2009 CELEBRO CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO CON LA ARTICULANTE, Calificada de legal, Contestó: Sí".**

**2.- QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES QUE, EL CONTRATO REFERIDO EN LA POSICION QUE ANTECEDE ES RESPECTO AL PREDIO IDENTIFICADO COMO [REDACTED], Calificada de legal, Contestó: Sí".**

**3.- QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES QUE, EL PREDIO REFERIDO EN LA POSICION QUE ANTECEDE CUENTA CON UNA SUPERFICIE 180 METROS CUADRADOS, Calificada de legal, Contestó: Sí".**

**4.- QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES QUE, POR LA OPERACIÓN DE COMPRAVENTA SE PACTO LA CANTIDAD TOTAL DE \$620,000.00 PESOS (SESIENTOS VEINTE MIL PESOS 0/100 M.N.), Calificada de legal, Contestó: Sí".**

Probanza que resulta de valor probatorio pleno de conformidad con lo establecido por el artículo 415 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado.

Así también, el elemento en estudio se encuentra revestido con la prueba de **RECONOCIMIENTO DE CONTENIDO Y FIRMA** ofertada por la accionante, a cargo de la codemandada [REDACTED], misma que fue desahogada dentro de la audiencia de ley celebrada el día diez de octubre de dos mil veinticinco, en la cual se le puso a la vista a la pasiva procesal [REDACTED], la documental privada señalada en el punto número 8 del escrito de demanda, consistente en el contrato de compraventa con reserva de dominio de fecha nueve de diciembre de dos mil veinte, quien en ese acto **reconoció el contenido, firma y rubricas que calzan dicho documento por ser**

**estampada de su puño y letra;** medio de convicción al que se le concede valor probatorio pleno en términos de lo dispuesto por los artículos 305, 312, 317, 333 y 413 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado.

Asimismo, la parte actora ofertó la prueba de **RECONOCIMIENTO DE CONTENIDO Y FIRMA** a cargo del codemandado [REDACTED], desahogada dentro de la audiencia de ley celebrada en fecha diez de octubre de dos mil veinticinco, en la cual se le puso a la vista al pasivo procesal [REDACTED], la documental privada señalada en el punto número 8 del escrito de demanda, consistente en el contrato de compraventa con reserva de dominio de fecha nueve de diciembre de dos mil veinte, quien en ese acto **reconoció el contenido, firma y rubricas que calzan dicho documento por ser estampada de su puño y letra;** probanza a la que se le concede valor probatorio pleno en términos de lo dispuesto por los artículos 305, 312, 317, 333 y 413 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado.

En consecuencia, con lo anteriormente expuesto **se tiene por acreditado el primero de los elementos de la acción.**

**VI.-** Por lo que respecta al segundo elemento de la acción referente a **-La exigibilidad de la obligación-**, tenemos que la parte actora en su escrito de demanda hechos "2 y 3", señaló lo siguiente:

*"Es entonces que, en fecha 9 de diciembre del año 2020, la suscrita celebré contrato privado de compraventa con reserva de dominio con los CC. [REDACTED] Y [REDACTED], respecto del predio que se identifica como [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], pactando como precio total por la*

compraventa la cantidad de \$620,000.00 PESOS EN MONEDA NACIONAL (SEIS CIENTOS VEINTE MIL PESOS MONEDA MEXICANA). y que es materia del presente litigio, objeto de la TERMINACIÓN ANTICIPADA del cual se estará hablando en el cuerpo de la presente demanda, documento el cual anexo al presente escrito como (Anexo 1).

En dicho contrato, del cual hago referencia en el hecho que antecede y que es materia del presente juicio, se estableció la forma en la que se realizaría el pago por parte de los compradores a favor de la vendedora [REDACTED], el cual sería de la siguiente manera:

"1- A la firma del contrato el COMPRADOR pagara por concepto de PAGO DE ENGANCHE la cantidad de 15,000.00 pesos en moneda mexicana (Quince mil 00/100 pesos en moneda mexicana).

2- Y el resto del precio convenido lo pagara el comprador a la parte VENDEDORA, o quien en sus derechos represente en 144 mensualidades iguales y consecutivas a razón de 4,200.00 pesos... empezando el día 9 de enero del 2021"

En el domicilio ubicado en. [REDACTED], tal y como se desprende y se aprecia en la [REDACTED], respecto del predio que se identifica como [REDACTED] del [REDACTED] [REDACTED] cuadradas cuadrados el cual se desprende del bien inmueble identificado como [REDACTED].

De acuerdo a lo anterior los pagos de las mensualidades comenzaron en fecha 9 ENERO DEL AÑO 2021 entregándose 2-3 dichas mensualidades de forma constante por parte de los CC. [REDACTED] Y [REDACTED] a la C. [REDACTED], y a su vez la misma otorgando recibos de pago firmados, enumerados y acorde a las cantidades otorgadas en su momento por los compradores... "

Lo cual se encuentra plenamente acreditado con el contrato base de la acción, en sus cláusulas SEGUNDA, y TERCERA, mismas que a la letra dicen:

"SEGUNDA: DEL PRECIO DE LA COMPRAVENTA. Conviene las partes en señalar como precio de venta del lote mencionado la Cantidad de \$620,000.00 (Son: SEIS CIENTOS VEINTE MIL PESOS MONEDA MEXICANA), con su equivalente en pesos al tipo cambio libre que rija en la plaza en el momento de la fecha de pago.

TERCERA: DE LA FORMA DE PAGO El precio convenido en la cláusula precedente, será cubierto por parte del comprador de la siguiente manera:

I. A la firma del presente contrato EL COMPRADOR pagara por concepto DE PAGO DE ENGANCHE la cantidad de \$15,000.00 (SON QUINCE MIL PESOS) sirviendo el presente contrato como el recibo más eficaz que en derecho proceda.

II. Y el resto del precio convenio lo pagara el comprador ala parte vendedora a quien en sus derechos represente en 144 mensualidades iguales y consecutivas a razón de 4,200.00 son ciento veinte seis mil pesos m.n cada una empezando el día 9 DE ENERO del 2021.

El pago deberá hacerse puntualmente en las oficinas administrativas del fraccionamiento ubicadas [REDACTED]; o en la forma o lugar que por escrito le indique a El Comprador el Vendedor...".

Instrumental privada -el contrato base de la acción- que al no haber sido objetado en cuanto a su alcance y contenido por los contrarios, se tiene por admitido y surte sus efectos como si hubiere sido reconocido expresamente; por lo tanto, se le concede valor y eficacia probatoria plena a que se refieren los artículos 330 y 408 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado. Al respecto se cita como aplicable la siguiente Jurisprudencia:

**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 [REDACTED] 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.**

Concatenado con la CONFESIÓN EXPRESA formulada por los pasivos procesales [REDACTED] y [REDACTED], en su escrito de contestación número 22,330 de fecha tres de octubre de dos mil veintitrés, en el apartado "contestación al capítulo de hechos" "II", donde dejó de manifiesto lo siguiente: *"II.-...Es cierto, ya que en fecha 09 de diciembre del año 2020 los suscritos firmamos el contrato que refiere con la parte actora."*; confesión expresa en la cual los demandados aceptan el hecho que les perjudica, misma que se le concede valor y eficacia probatoria plena conforme a lo dispuesto por los artículos 400 y 402 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado. Sirve de sustento a lo anterior el siguiente criterio jurisprudencial el cual es del rubro y contenido literal siguiente:

**PRUEBA CONFESIONAL. ALCANZA PLENO VALOR CUANDO ES CLARA Y PRECISA.**

*Si bien es cierto que la prueba confesional puede decidir una controversia y ser bastante para resolverla, haciendo inútil el estudio de otros medios de*

convicción, esto sólo es admisible cuando la confesión es expresa, clara y perfectamente referida a los términos de la controversia, de manera que, sin lugar a dudas, implique el reconocimiento de la pretensión o bien de la excepción opuesta.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA DE TRABAJO DEL PRIMER CIRCUITO.

I.1o.T. J/34

Amparo directo 10381/96. Martín Fuentes Rodríguez. 31 de octubre de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: Horacio Cardoso Ugarte. Secretaria: Teresa Sánchez Medellín.

Amparo directo 141/97. Eloísa Ramírez Romero. 20 de febrero de 1997. Unanimidad de votos. Ponente: Horacio Cardoso Ugarte. Secretario: José Manuel Rodríguez Puerto.

Amparo directo 641/97. Karina Gabriela García Martínez. 20 de febrero de 1997. Unanimidad de votos. Ponente: Rubén Pedrero Rodríguez. Secretario: Ángel Salazar Torres.

Amparo directo 8981/97. Ramón Rodríguez Mora. 21 de agosto de 1997. Unanimidad de votos. Ponente: Rubén Pedrero Rodríguez. Secretario: José Francisco Becerril Mendoza.

Amparo directo 1481/98. Idilberto González García. 5 de marzo 1998. Unanimidad de votos. Ponente: Ricardo Rivas Pérez. Secretario: Carlos Gregorio Ortiz García.

**Instancia:** Tribunales Colegiados de Circuito. **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época. Tomo VII, Abril de 1998. Pág. 669.

**Tesis de Jurisprudencia.**

En virtud de lo anterior, tenemos que en el contrato que nos ocupa se pactó como precio de la operación la cantidad de \$620,000.00 pesos (SEISCIENTOS VEINTE MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), mismos que se cubrirían -por una primera parte-, por concepto de enganche la cantidad de \$15,000.00 pesos (QUINCE MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), sirviendo ese contrato como el recibo más eficaz, y por -una segunda parte- en ciento cuarenta y cuatro (144) mensualidades iguales y consecutivas a razón de \$4,200.00 pesos (CUATRO MIL DOSCIENTOS PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), cada una, empezando el día 09 de enero de 2021, mismos que deberían realizarse puntualmente en las oficinas administrativas del fraccionamiento ubicadas en [REDACTED]

[REDACTED] o en la forma o lugar que por escrito le indicara el comprador el vendedor. Así pues, los demandados aceptaron realizar el pago correspondiente en la forma y términos antes señalados en el domicilio detallado; **por 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.”

Por consiguiente, **se tiene por acreditado el segundo de los elementos de la acción.**

**VII.-** En cuanto al tercero y último de los elementos de la acción, alusivo a **-el incumplimiento del deudor-**, tenemos que la activa procesal en el escrito de demanda hechos "3 y 5", narró lo siguiente:

**“De acuerdo a lo anterior los pagos de las mensualidades comenzaron en fecha 9 ENERO DEL AÑO 2021 entregándose 2-3 dichas mensualidades de forma constante por parte de los CC. [REDACTED] Y [REDACTED] a la C. [REDACTED], y a su vez la misma otorgando recibos de pago firmados, enumerados y acorde a las cantidades otorgadas en su momento por los compradores; es así C. Juez que es relevante mencionar que el ultimo pago recibido es el marcado con el RÉCIBO DE NUMERO 73504, DE FECHA 10 DE MARZO DEL AÑO 2023, POR LA CANTIDAD DE 12,600.00 PESOS (DOCE MIL SEISCIENTOS PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), POR CONCEPTO DE MENSUALIDAD ENERO, FEBRERO Y MARZO DEL 2023, DEL [REDACTED], CON UN SALDO PENDIENTE DE PAGO DE \$464,000.00 PESOS (CUATROCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL) A TRAVÉS DE TRANSFERENCIA, EN FECHA 10 DE MARZO DEL 2023. El cual anexo al presente ocuro como (Anexo 2)**

Cabe mencionar que, pese a las incontables llamadas telefónicas hechas por mi parte, así como por parte de personas de mi confianza

hechas a los compradores y al no tener respuesta es que acudo a su Señoría a ejercitar la presente acción de terminación anticipada.

Así mismo en la SEXTA CLÁUSULA del contrato a que me hago referencia en los hechos que anteceden y que son materia del presente juicio, el cual fue celebrado en fecha 9 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2020, RESPECTO AL BIEN INMUEBLE IDENTIFICADO COMO [REDACTED]

[REDACTED] el cual se desprende del bien inmueble identificado como [REDACTED]

En donde se estableció que:

"En caso de que el comprador incurra en incumplimiento de:

a) el pago oportuno de dos o más mensualidades consecutivas convenidas...

EL vendedor podrá a su elección, dar por vencido anticipadamente el plazo fijado para el pago de la totalidad del adeudo y sus accesorios, proceder a la rescisión; o bien podrá sin previo aviso, cancelar el presente contrato, conforme a lo previsto por el artículo 2184 del Código Civil del Estado"....

...Es el caso C. Juez que **como ya se mencionó con anterioridad el ultimo pago realizado a favor del vendedor por concepto de pago de la mensualidad pactada dentro del contrato de compraventa fecha 9 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2020** respecto del bien inmueble que se identifica como [REDACTED]

[REDACTED] DEL [REDACTED] el cual se desprende del bien inmueble identificado como [REDACTED]

[REDACTED], por parte de los CC. [REDACTED] Y C. [REDACTED] fue el

**día 10 DE MARZO DEL AÑO 2023 siendo así que a la fecha del presente curso se computa el incumplimiento de 3 mensualidades consecutivas por lo que de acuerdo a lo pactado entre las partes es procedente la TERMINACIÓN ANTICIPADA** del contrato privado de

compra venta con reserva de dominio.”.

Al respecto, es de explorador derecho que la carga de la prueba de haber cumplido con su obligación, esto es, con la carga procesal que les impone a los demandados el artículo 277 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, corresponde probarlo a los obligados y no a la parte actora, ya que se trata de un hecho negativo de imposible demostración. Lo anterior encuentra sustento en los siguientes criterios que son del rubro y contenido literal siguiente:

Registro digital: 340607

Instancia: Tercera Sala

Quinta Época

Materias(s): Civil

Fuente: *Semanario Judicial de la Federación*. Tomo CXXII, página 1697

Tipo: **Aislada**

**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.

Registro digital: 349716

Instancia: Tercera Sala

Quinta Época

Materias(s): Civil

Fuente: *Semanario Judicial de la Federación*. Tomo LXXXII, página 1249

Tipo: **Aislada**

**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.

Registro digital: 203017

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Novena Época

Materias(s): Común

Tesis: VI.2o.28 K

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo III, Marzo de 1996, página 982

Tipo: **Aislada**

**PAGO O CUMPLIMIENTO, CARGA DE LA PRUEBA.**

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

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.

Amparo directo 58/96. Alicia Mercedes Bonilla Morales y otro. 28 de febrero de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: Clementina Ramírez Moguel Goyzueta. Secretaria: Hilda Tame Flores.

Véase: Apéndice al Semanario Judicial de la Federación, 1917-1995, Tomo IV, tesis 305, página 205.

En tal razón, se procede al análisis del sumario para establecer si los demandados cumplen con esa obligación procesal que les impone la jurisprudencia en mención, con base en lo dispuesto por el artículo 277 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, en el entendido que se hará a manera de estudio de sus pruebas ofrecidas y excepciones opuestas.

Por lo cual, los demandados [REDACTED] y [REDACTED] [REDACTED], en su escrito de contestación número 22,330 de fecha tres de octubre de dos mil veintitrés, en el apartado "CONTESTACIÓN AL CAPÍTULO DE HECHOS" "III", se reitera que expusieron lo siguiente:

*"...Ni lo afirmo ni lo niego por no ser hecho propio, y en las presentes actuaciones ya que quedará demostrada la falsedad con que se conduce la parte actora, pues no podrá acreditar los extremos de su acción. Ya que como se menciona si se estipulo la forma de pago, pero tan es así, que en forma verbal, la de nombre [REDACTED], me comentó que podía hacer pagos de dos o tres meses juntos, así como confirmo pagos que se hicieron a la misma en forma personal como en via telefónica, como lo manifesté en unas diligencias de consignación de pago de cual inicie y se lleva en el juzgado séptimo de lo civil en esta ciudad de Tijuana, con número de expediente 1156/2023, y del cual ya se le notificó a la parte actora de las mismas, y del cual he realizado los pagos correctamente, y no cuento con*

ningún atraso, quiero recalcar que nunca habíamos tenido algún inconveniente con los pagos que le hacía por adelantado.

Por otra parte, quiero manifestar, que en fecha 10 de marzo del año 2023 le realice a la de nombre [REDACTED], el pago de mes de enero, febrero y marzo del mismo año, entregándome vía mensaje foto del recibo de pago, tan es así que teníamos muy buena relación en los pagos del terreno.

En fecha 9 de junio del año 2023, le mando mensaje vía WhatsApp, quien la tengo agregada como [REDACTED] terreno, para manifestar que si le podía depositar en la misma cuenta, y ella en la plática me comenta claro, y comentándole los suscritos que iba depositarle junio, y ahí es cuando me dice que mi terreno estaba ya con el jurídico y que me pasara el número de su compañera, que con ella me comunicara, y una vez ya comunicándome con la de nombre [REDACTED], me citaron en las oficinas, para decirme que por haberme pasado dos meses sin depositar, el terreno ya no era mío, y que no me iban a regresar nada de dinero, que le hiciera como yo quisiera, y que me arreglara con su abogado. Anexos agregados fotos de imágenes de WhatsApp enumeradas.

Entrevistadome con el abogado me comento, que yo tenía de perder, porque no había realizado los pagos, de lo cual yo le comenté, que los pagos los hacía como yo había pactado con la de nombre [REDACTED] [REDACTED], a veces le hacía pagos adelantados y no teníamos ningún problema, por otra parte, quiero agregar, que desde el día de la firma del contrato tenemos la posesión jurídica y material del terreno de referencia.

El día 5 de [REDACTED] del 2023, presenté unas diligencias preliminares de consignación formal de pago de adeudo a favor de [REDACTED] a través de inmobiliaria y servicio del pacífico, con número de expediente 1156/2023, ante el juzgado séptimo de lo civil en Tijuana, y en acuerdo de fecha 7 de [REDACTED] del mismo año, se solicitó notificar a las partes, para efectos de hacerle saber que se encontraban los pagos en dicho juzgado, y hasta la fecha se siguen depositando en el mismo; en fecha 24 de [REDACTED] del 2023, se les notifico de las diligencias en mención; todo esto a fin de acreditar nuestra buena disposición que tenemos y pretendemos realizar con la parte actora; anexo copias certificadas de las diligencias comentadas".

Sin embargo el hecho que exponen los demandados en el sentido de que en forma verbal la de nombre [REDACTED] [REDACTED] les comentó que podían hacer pagos de dos o tres meses juntos, no se encuentra adminiculado con algún medio de

convicción fehaciente, además de que en el contrato base de la acción se desprende que la de nombre [REDACTED], no fue parte en la celebración de ese acto jurídico. Así también, de lo que antecede se advierte que los pasivos procesales en su escrito de contestación a la demanda, expresaron que en forma verbal la de nombre [REDACTED] les comentó que podían hacer pagos de dos o tres meses juntos, tal y como lo hicieron con fecha diez de marzo de dos mil veintitrés, al haber realizado a la de nombre [REDACTED] el pago de los meses de ENERO, FEBRERO y MARZO de 2023, entregándoles a los demandados vía mensaje foto del recibo de pago; que el día 09 de junio de 2023, mandaron un mensaje vía "WhatsApp" a la de nombre [REDACTED] para manifestar que si le podían depositar en la misma cuenta, y que ella les comentó que sí, igualmente, que le comentaron a la antes aludida que iban a depositar el pago del mes de junio, pero que les dijo que el terreno objeto del contrato base de la acción estaba en el jurídico; que posteriormente se comunicaron con la de nombre [REDACTED] y los citaron (a los demandados) en las oficinas en donde les informaron que por haberse pasado dos meses sin depositar el pago correspondiente, el terreno ya no era de ellos, y que al entrevistarse con el abogado éste les comentó que iban a perder porque no habían realizado los pagos, por lo que ellos (lo demandados) le comentaron al abogado que los pagos los hacían como lo habían pactado con la de nombre [REDACTED]. Así también, dicen los demandados que en fecha 05 de [REDACTED] de 2023, presentaron unas diligencias preliminares de consignación formal de pago de adeudo a favor de [REDACTED], a través de inmobiliaria y servicio del pacifico, con número de expediente 1156/2023, ante el H. JUZGADO SÉPTIMO DE LO CIVIL DE ESTA CIUDAD, y que en acuerdo de fecha 07 de [REDACTED] de 2023, se solicitó notificar a la C. [REDACTED], para efectos de hacerle saber que se encontraban los pagos en

dicho juzgado, y que hasta la fecha se siguen depositando en el mismo; que el día 24 de [REDACTED] de 2023, se le notificó a la C. [REDACTED] de las diligencias en mención, con la finalidad de acreditar la buena disposición de los hoy demandados. En virtud de lo anterior, los pasivos procesales [REDACTED] y [REDACTED], ofrecieron los siguientes medios de convicción: **1).- LA DOCUMENTAL PÚBLICA** consistente en las copias certificadas del expediente número 1156/2023, relativo a las DILIGENCIAS PRELIMINARES DE CONSIGNACIÓN, promovidas en fecha cinco de [REDACTED] de dos mil veintitrés, por [REDACTED] y [REDACTED], a favor de [REDACTED] y/o [REDACTED], en la cual obra el razonamiento actuarial de fecha veinticuatro de [REDACTED] de dos mil veintitrés, mediante el cual se notificó personalmente a [REDACTED] en lo personal y como representante de la empresa [REDACTED], y en ese acto se le notificó y se le hizo saber que se le tuvo a los CC. [REDACTED] y [REDACTED], promoviendo DILIGENCIAS PRELIMINARES DE CONSIGNACIÓN y por exhibiendo el recibo de ingreso con número de folio 03010173 expedido por el H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL ESTADO, por la cantidad de \$12,600.00 pesos (DOCE MIL SEISCIENTOS PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL) **por concepto de pago de los meses de ABRIL, MAYO y JUNIO de 2023**, derivado del contrato de compraventa celebrado el día nueve de diciembre de dos mil veinte; asimismo, de dichas diligencias se advierte que los CC. [REDACTED] y [REDACTED], presentaron el escrito número 14,987 de fecha siete de [REDACTED] de dos mil veintitrés, al cual le recayó el proveído del día quince de agosto de dos mil veintitrés, en el que se tuvo por recibido el recibo de ingreso expedido por el H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL ESTADO, con número e folio 03010410, por la cantidad de \$4,200.00 pesos (CUATRO MIL DOSCIENTOS PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL) **por concepto de pago del mes de [REDACTED] de 2023**, derivado del contrato de compraventa celebrado el día nueve de diciembre de dos mil veinte; asimismo, los CC. [REDACTED] y [REDACTED], presentaron el escrito número 17,700 de fecha

nueve de agosto de dos mil veintitrés, al cual le recayó el auto de fecha quince de agosto de dos mil veintitrés, en el que se tuvo por recibido el recibo de ingreso expedido por el H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL ESTADO, con número de folio 03011024, por la cantidad de \$4,200.00 pesos (CUATRO MIL DOSCIENTOS PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL) **por concepto de pago del mes de AGOSTO de 2023**, derivado del contrato de compraventa celebrado el día nueve de diciembre de dos mil veinte; igualmente, los CC. [REDACTED] y [REDACTED], presentaron el escrito número 20,315 de fecha ocho de septiembre de dos mil veintitrés, al cual le recayó el acuerdo que data del veinte de septiembre de dos mil veintitrés, en el que se tuvo por recibido el recibo de ingreso expedido por el H. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL ESTADO, con número de folio 03013535, por la cantidad de \$4,200.00 pesos (CUATRO MIL DOSCIENTOS PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL) **por concepto de pago del mes de SEPTIEMBRE de 2023**, derivado del contrato de compraventa celebrado el día nueve de diciembre de dos mil veinte. Instrumental pública que al no haber sido impugnada su autenticidad o exactitud, se tiene por legítima y eficaz, así que el suscrito juzgador le otorga pleno valor probatorio en los términos de los artículos 322 fracción VIII y 407 del Código de Procedimientos Civiles del Estado. Sirve de sustento a lo anterior, las siguiente tesis y jurisprudencia que a la letra rezan:

*Registro digital: 361012*

*Instancia: Tercera Sala*

*Quinta Época*

*Materias(s): Común*

*Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo XLI, página 2495*

**Tipo: Aislada**

**ACTUACIONES JUDICIALES, SU VALOR PROBATORIO.**

*Las actuaciones judiciales hacen prueba plena respecto de los hechos que contienen, si no se rinde prueba alguna para demostrar su falsedad.*

*Amparo civil en revisión 1244/34. Reynoso Flora. 24 de [REDACTED] de 1934. Unanimidad de cinco votos. La publicación no menciona el nombre del ponente.*

*Registro digital: 249051*

*Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito*

*Séptima Época*

*Materias(s): Común*

Fuente: *Semanario Judicial de la Federación*. Volumen 181-186, Sexta Parte, página 17

**Tipo: Aislada**

**ACTUACIONES JUDICIALES, VALIDEZ DE LAS.**

A las actuaciones judiciales no puede restárseles valor probatorio con simples afirmaciones, porque esto daría lugar a que los instrumentos públicos, carácter que tienen las actuaciones judiciales conforme al artículo 132 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Guanajuato, no tuvieran la firmeza necesaria, sino que quedaran al arbitrio de las partes; es decir, mientras no se demuestre legalmente su falsedad, hacen prueba plena, conforme a la ley.

TRIBUNAL COLEGIADO DEL DECIMO PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 100/84. Lázaro Delgado Arteaga. 9 de abril de 1984. Unanimidad de votos. Ponente: Raúl Murillo Delgado.

Sin embargo, de dichas DILIGENCIAS PRELIMINARES DE CONSIGNACIÓN, radicadas bajo el expediente número 1156/2023 ante el H. Juzgado Séptimo Civil de esta ciudad, promovidas por [REDACTED] y [REDACTED], a favor de [REDACTED] y/o [REDACTED],

se advierte que los promoventes hoy demandados inicialmente consignaron los meses de **ABRIL, MAYO y JUNIO de 2023**, y el escrito inicial de esas diligencias se presentó -de acuerdo al sello de recepción de oficialía de partes- con fecha CUATRO DE [REDACTED] DE DOS MIL VEINTITRÉS, de donde se acredita que esos meses de ABRIL, MAYO y JUNIO de 2023, no fueron pagados y/o consignados en tiempo y forma, de acuerdo con lo estipulado en la cláusula TERCERA punto número II del contrato base de la acción, es decir, el día nueve de cada mes; aunado a ello, por analogía, equiparación e identidad jurídica tenemos que **el Segundo Tribunal Colegiado del Sexto Circuito ha emitido tesis cuyos datos de identificación son los siguientes: Octava Época.**

**Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo IX, Abril de 1992, página 463. Tipo: Aislada Materia Civil, con Registro Digital: 219655, en la que se precisa lo siguiente:**

*"La Suprema Corte ha sostenido la tesis de que el arrendatario debe de pagar la renta o hacer la consignación de ella dentro de los diez días siguientes al vencimiento, lapso que racional y prudentemente se ha fijado para cumplir con dicha obligación. Por tanto, si el arrendatario hizo la consignación respectiva dentro de dichos diez días, no incurrió en impuntualidad..";* por ende, tenemos que los

demandados no pagaron los meses de ABRIL, MAYO y JUNIO de 2023 de manera oportuna, esto es, los días nueve de cada mes, ni dentro del lapso racional de los diez días siguientes al vencimiento del pago correspondiente. Por lo tanto, los pasivos procesales incurrieron en el incumplimiento del pago oportuno de tres mensualidades consecutivas, por lo que resulta aplicable lo establecido en la cláusula SEXTA del contrato base de la acción, que dice: "SEXTA.- En caso de que el comprador incurra en incumplimiento de: a) El pago oportuno de dos o más mensualidades consecutivas convenidas en la cláusula tercera...El vendedor podrá a su elección, dar por vencido anticipadamente el plazo fijado para el pago de la totalidad del adeudo y sus accesorios, proceder a la rescisión; o bien podrá sin previo aviso, cancelar el presente contrato, conforme a lo previsto por el artículo 2184 del Código Civil en el Estado."; razón por la cual, la accionante promovió la acción de rescisión de contrato. Sirve de sustento Sirve de sustento por analogía, equiparación e identidad jurídica las siguientes tesis:

Registro digital: 219655

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Octava Época

Materias(s): Civil

Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo IX, Abril de 1992, página 463

Tipo: **Aislada**

**CONSIGNACION DE RENTAS. TERMINO PARA HACERLA.**

La Suprema Corte ha sostenido la tesis de que el arrendatario debe de pagar la renta o hacer la consignación de ella dentro de los diez días siguientes al vencimiento, lapso que racional y prudentemente se ha fijado para cumplir con dicha obligación. Por tanto, si el arrendatario hizo la consignación respectiva dentro de dichos diez días, no incurrió en impuntualidad.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.

Amparo directo 423/91. Alvaro Flores Huerta. 16 de octubre de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: Humberto Schettino Reyna.

Registro digital: 2009752

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Décima Época

Materias(s): Civil

Tesis: I.3o.C.222 C (10a.)

Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 21, Agosto de 2015, Tomo III , página 2129

Tipo: **Aislada**

**ARRENDAMIENTO. EL PLAZO DE DIEZ DÍAS PARA CONSIGNAR EL PAGO DE LA RENTA, DEBE COMPUTARSE EN DÍAS NATURALES Y NO HÁBILES Y SI EL ÚLTIMO DÍA ES FERIADO, SE DEBE TENER POR CUMPLIDO EL PLAZO AL DÍA HÁBIL SIGUIENTE O ÚTIL.**

La Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la tesis publicada en el Semanario Judicial de la Federación, Sexta Época, Volumen CVII, Cuarta Parte, página 11, de rubro: "ARRENDAMIENTO, CONSIGNACIÓN DE RENTAS EN. TÉRMINO PARA HACERLA.", no precisa si el lapso racional y prudente de diez días para cumplir con la obligación de pago son días hábiles o inhábiles; por lo que debe entenderse que son naturales y que si el último día es inhábil, debe tenerse ampliado al día siguiente hábil. Por otra parte, es un hecho notorio que la consignación se realiza ante la Dirección General de Consignaciones del Distrito Federal, que labora durante días hábiles en términos del artículo 172 de la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal. Al respecto, los artículos 1953, 1954, 1955, 1956 y 1176 a 1180 del Código Civil para el Distrito Federal, establecen lo siguiente: 1) Es obligación a plazo aquella para cuyo cumplimiento se ha señalado un día cierto que es el que necesariamente ha de llegar, y cuando se otorgan varios días, se deben entender de veinticuatro horas naturales contados de las veinticuatro a las veinticuatro horas, y el día en que termina debe ser completo; 2) Cuando el último día del plazo para el cumplimiento de una obligación sea feriado, no se tendrá por completo el plazo, sino al día siguiente, si fuere útil, que equivale a día hábil; y, 3) Es "día feriado" aquel en que están cerrados los tribunales y se suspende el curso de los negocios de justicia. Es "día útil" en sentido jurídico aquel en que pueden practicarse diligencias judiciales. Esto obedece a que siendo inhábil el último día para el cumplimiento de la obligación de pago, impide ese ejercicio y, a fin de que el plazo sea completo, se debe tener en cuenta al día siguiente hábil. Por lo tanto, el plazo para realizar la consignación es de días naturales y si el último es feriado, vence al día hábil o útil siguiente.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 55/2015. Ana Luisa Hurtado Mateos. 12 de marzo de 2015. Unanimidad de votos. Ponente: Neófito López Ramos. Secretaria: Valery Palma Campos.

Esta tesis se publicó el viernes 14 de agosto de 2015 a las 10:05 horas en el Semanario Judicial de la Federación.

Registro digital: 220485

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Octava Época

Materias(s): Civil

Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo IX, Febrero de 1992, página 160

Tipo: **Aislada**

**CONSIGNACION. DEBE HACERSE DENTRO DE LOS DIEZ DIAS SIGUIENTES AL VENCIMIENTO DE LA RENTA.**

Para los efectos de cumplimiento del contrato de arrendamiento, el arrendatario debe de pagar la renta o hacer la consignación de ella dentro de los diez días siguientes al vencimiento, el cual es un lapso racional y prudente para cumplir con esa obligación. Consecuentemente, si el inquilino hizo la consignación después de ese término, incurrió en mora.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEGUNDO CIRCUITO.

Amparo directo 744/90. Fernando Gutiérrez Yáñez. 17 de enero de 1991.

Unanimidad de votos. Ponente: María del Carmen Sánchez Hidalgo.

Secretaria: María Concepción Alonso Flores.

Registro digital: 269891

Instancia: Tercera Sala

Sexta Época

Materias(s): Civil

Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Volumen CVII, Cuarta Parte, página 11

Tipo: **Aislada**

**ARRENDAMIENTO, CONSIGNACION DE RENTAS EN TERMINO PARA HACERLA.**

La Suprema Corte ha sostenido la tesis de que el arrendatario debe de pagar la renta o hacer la consignación de ella dentro de los diez días siguientes al vencimiento, lapso que racional y prudentemente se ha fijado para cumplir con dicha obligación. Por tanto, si el arrendatario hizo la consignación respectiva dentro de dichos diez días, no incurrió en impuntualidad.

Amparo directo 3459/65. Inmuebles Nilo, S. A. 6 de mayo de 1966. Unanimidad de cuatro votos. Ponente: José Castro Estrada.

Sexta Época, Cuarta Parte:

Volumen XII, página 56. Amparo directo 2091/57. Raúl Arrendondo y coagraviado. 13 de junio de 1958. Unanimidad de cuatro votos. Ponente: José Castro Estrada.

Volumen V, página 57. Amparo directo 5955/56. Rogelio Fernández del Valle. 27 de noviembre de 1957. Unanimidad de cuatro votos. Ponente: Vicente Santos Guajardo.

Nota:

En el Volumen XII, página 56, esta tesis aparece bajo el rubro "ARRENDAMIENTO, CUANDO NO ES EXTEMPORANEO EL PAGO DE RENTAS. PLAZO DE TOLERANCIA."

En el Volumen V, página 57, esta tesis aparece bajo el rubro "CONSIGNACIÓN DE RENTAS. TÉRMINO PARA HACERLA."

Por lo antes expuesto, la instrumental pública antes detallada exhibida por los demandados, resulta **ineficaz** para justificar el cumplimiento del pago oportuno de las mensualidades de ABRIL, MAYO y JUNIO de 2023, derivado del contrato de compraventa base de la acción.

**2).- LAS COPIAS FOTOSTÁTICAS** relativas a siete capturas de conservaciones vía mensajes de "Whatsapp"; de conformidad con lo dispuesto por el artículo 414 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, el cual en lo que interesa dice: "Artículo 414.- **Las fotografías, copias fotostáticas** y demás pruebas científicas **quedan a la prudente calificación del Juez.** Las copias fotostáticas sólo harán fe cuando estén certificadas..."; y de acuerdo a los criterios jurisprudenciales cuyos datos de identificación, rubros, textos y precedentes dicen:

Octava Época

Instancia: Tercera Sala

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: III, Primera Parte, enero a junio de 1989

Tesis: 3a./J. 1/89

Página: 379

### **COPIAS FOTOSTÁTICAS SIMPLES. VALOR PROBATORIO DE LAS MISMAS.**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 217 del Código Federal de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria en materia de amparo, el valor probatorio de las copias fotostáticas simples queda al prudente arbitrio del juzgador. Por lo tanto, en ejercicio de dicho arbitrio cabe considerar que las copias de esa naturaleza, que se presentan en el juicio de amparo, carecen por sí mismas de valor probatorio pleno y sólo generan simple presunción de la existencia de los documentos que reproducen pero sin que sean bastantes, cuando no se encuentran adminiculados con otros elementos probatorios distintos, para justificar el hecho que se pretende demostrar. La anterior apreciación se sustenta en la circunstancia de que como las copias fotostáticas son simples reproducciones fotográficas de documentos que la parte interesada en su obtención coloca en la máquina respectiva, existe la posibilidad, dada la naturaleza de la reproducción y los avances de la ciencia, que no corresponda a un documento realmente existente, sino a uno prefabricado que, para efecto de su fotocopiado, permita reflejar la existencia, irreal, del documento que se pretende hacer aparecer.

Amparo en revisión 1955/88. Comercialización Integral de Manufacturas, S.A. 21 de noviembre de 1988. Cinco votos. Ponente: Mariano Azuela Güitrón. Secretaria: María Estela Ferrer Mac Gregor Poisot.

Amparo en revisión 2162/88. Sapasa, S.A. 21 de noviembre de 1988. Cinco votos. Ponente: Mariano Azuela Güitrón. Secretaria: María Estela Ferrer Mac Gregor Poisot.

Amparo en revisión 2105/88. Daytona Motos, S.A. de C.V. 4 de enero de 1989. Unanimidad de cuatro votos. Ponente: Mariano Azuela Güitrón. Secretaria: Lourdes Ferrer Mac Gregor Poisot.

Amparo en revisión 2262/88. Aero Despachos Iturbide, S.A. 1o. de febrero de 1989. Unanimidad de cuatro votos. Ponente: Mariano Azuela Güitrón. Secretario: Filiberto Méndez Gutiérrez.

Amparo en revisión 1541/88. Celso Pérez Sandi Pintado. 10 de febrero de 1989. Unanimidad de cuatro votos. Ponente: José Manuel Villagordoa Lozano. Secretario: Agustín Urdapilleta."

Octava Época

Instancia: Primera Sala

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: I, Primera Parte-1, enero a junio de 1988

Página: 183

### **COPIAS FOTOSTÁTICAS SIMPLES, VALOR PROBATORIO DE LAS.**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 217 del Código Federal de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria en materia de amparo, el valor probatorio de las copias fotostáticas simples queda al prudente arbitrio del juzgador. Por tanto, esta Sala en ejercicio de dicho arbitrio, considera que las copias de esa naturaleza, que se presentan en el juicio de amparo, carecen, por sí mismas, de valor probatorio pleno y sólo generan simple presunción de la existencia de los documentos que reproducen, **pero sin que sean bastantes, cuando no se encuentran adminiculadas con otros elementos probatorios distintos, para justificar el hecho o derecho que se pretende demostrar.** La anterior apreciación se sustenta en la circunstancia

de que como las copias fotostáticas son simples reproducciones fotográficas de documentos que la parte interesada en su obtención coloca en la máquina respectiva, existe la posibilidad, dada la naturaleza de la reproducción y los avances de la ciencia, que no corresponda a un documento realmente existente, sino a uno prefabricado, que, para efecto de su fotocopiado, permita reflejar la existencia, irreal, del documento que se pretende hacer aparecer.

Amparo en revisión 3479/84. Pinturas Pittsburg de México, S.A. 11 de mayo de 1988. 5 votos. Ponente: Victoria Adato Green. Secretario: Raúl Melgoza Figueroa."

Séptima Época

Instancia: Pleno

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Volúmenes: 193-198, Primera Parte

Página: 66

### **COPIAS FOTOSTÁTICAS SIMPLES, VALOR PROBATORIO DE LAS.**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 217 del Código Federal de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria en materia de amparo, el valor probatorio de las copias fotostáticas simples queda al prudente arbitrio del juzgador. Por tanto, este Tribunal en Pleno, en ejercicio de dicho arbitrio, considera que las copias de esa naturaleza, que se presentan en el juicio de amparo, **carecen, por sí mismas, de valor probatorio pleno y sólo generan simple presunción de la existencia de los documentos que reproducen, pero sin que sean bastantes, cuando no se encuentran adminiculadas con otros elementos probatorios distintos, para justificar el hecho o derecho que se pretende demostrar.** La anterior apreciación se sustenta en la circunstancia de que como las copias fotostáticas son simples reproducciones fotográficas de documentos que la parte interesada en su obtención coloca en la máquina respectiva, existe la posibilidad, dada la naturaleza de la reproducción y los avances de la ciencia, que no corresponda a un documento realmente existente, sino a uno prefabricado, que, para efecto de su fotocopiado, permita reflejar la existencia, irreal, del documento que se pretende hacer aparecer.

Amparo en revisión 1246/84. Concepción Mira de González y otros. 19 de marzo de 1985. Mayoría de catorce votos de los Ministros: López Aparicio, Cuevas Mantecón, Castellanos Tena, Díaz Infante, Fernández Doblado, Pavón Vasconcelos, de Silva Nava, Rodríguez Roldán, Gutiérrez de Velasco, Salmorán de Tamayo, Moreno Flores, del Río Rodríguez, Olivera Toro y presidente Iñárritu. Disidentes: Mariano Azuela Güitrón y Atanasio González Martínez. Ponente: Alfonso López Aparicio.

Volúmenes 187-192, página 26. Amparo en revisión 5915/83. Burguer Boy, S.A. de C.V. 6 de noviembre de 1984. Mayoría de dieciséis votos. Disidente: Atanasio González Martínez. Ponente: Luis Fernández Doblado.

Volúmenes 187-192, página 26. Amparo en revisión 5245/83. Cafés de Veracruz, S.A. de C.V. 3 de [REDACTED] de 1984. Mayoría de quince votos. Disidentes: Mariano Azuela Guitrón y Atanasio González Martínez. Ponente: Alfonso López Aparicio.

Volúmenes 163-168, página 49. Amparo en revisión 3014/79. Industrias Químicas de México, S.A. 28 de septiembre de 1982. Unanimidad de dieciséis votos. Ponente: Raúl Cuevas Mantecón.

Volúmenes 163-168, página 149. Amparo en revisión 2167/81. Alicia Dehud de Iñigo. 23 de marzo de 1982. Mayoría de doce votos. Disidente: Atanasio González Martínez. Ponente: Jorge Olivera Toro.

Volúmenes 163-168, página 149. Amparo en revisión 2933/79. María Luisa Vidales de Guilbot y otros. 20 de octubre de 1981. Mayoría de dieciocho votos. Disidente: Atanasio González Martínez. Ponente: Juan Moisés Calleja

García."

Como se advierte de los criterios jurisprudenciales anteriores, la Suprema Corte de Justicia de la Nación determinó que, el valor probatorio de las copias fotostáticas simples queda al prudente arbitrio del juzgador. Esto es, **las copias de esa naturaleza, que se presentan en el juicio jurisdiccional, carecen, por sí mismas de valor probatorio pleno y sólo generan simple presunción de la existencia de los documentos que reproducen,** pero sin que sea bastante, cuando no se encuentran administradas con otros elementos probatorios distintos, para justificar el hecho o derecho que se pretende demostrar. Lo anterior, tomando en cuenta que las copias fotostáticas son simples reproducciones fotográficas de documentos que la parte interesada en su obtención coloca en la máquina respectiva, existiendo la posibilidad, dada la naturaleza de la reproducción y los avances de la tecnología, que no correspondan a un documento realmente existente, sino a uno prefabricado que, para efecto de su fotocopiado, permita reflejar la existencia, irreal, del documento que se pretende hacer aparecer; **y en el caso en estudio dichas copias fotostáticas simples carecen de valor probatorio pleno,** dado que con las mismas no se acredita que los demandado hayan dado cumplimiento al pago oportuno de los meses de ABRIL, MAYO y JUNIO de 2023, es decir, no acreditaron haber efectuado el pago los días nueve de cada mes, ni dentro del lapso racional de los diez días siguientes al vencimiento del pago correspondiente o **que hubo una prórroga para el pago; por lo que a tales documentales no se les otorga valor probatorio alguno y por ende resultan ineficaces.**

**3).- LA CONFESIONAL** a cargo de la activa procesal [REDACTED], desahogada en audiencia de ley celebrada el día diez de octubre de dos mil veinticinco, en la que fueron calificadas

de legales en su totalidad NUEVE POSICIONES, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 306 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, así que la activa procesal al haber estado presente en dicha audiencia, contestó -en concreto a las marcadas con los números 3, 4, y 5, -, lo siguiente:

"3.- QUE LOS DE NOMBRE [REDACTED] Y [REDACTED], HAN REALIZADO LOS PAGOS CORRESPONDIENTES DEL PREDIO DE REFERENCIA. Calificada de legal, **Contestó: No, no todos.**".

4.- QUE LA PARTE DEMANDADA REALIZABAN DIFERENTES TIPOS DE DEPOSITOS [REDACTED] DE LA PARTE ACTORA. Calificada de legal, **Contestó: No, los pagaban en la oficina.**".

5.- QUE EN FECHA 5 DE [REDACTED] DEL AÑO 2023, LA PARTE DEMANDADA PRESENTO UNAS DILIGENCIAS DE CONSIGNACION DE PAGO A FAVOR DE LA PARTE ACTORA. Calificada de legal, **Contestó: No, no estoy notificada.**".

Probanza que tiene valor probatorio pleno de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 415 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, sin embargo, examinando con el cuidado necesario la declaración rendida por la parte actora en la recepción de dicho medio de convicción, se concluye que no confesó hecho alguno que le perjudique, ni confesó los hechos expuestos por los demandados, razón por la cual tales absoluciones para tales fines no le perjudican de modo alguno, y con las mismas no se acredita el cumplimiento del pago oportuno de los meses de ABRIL, MAYO y JUNIO de 2023, por lo que no se le concede eficacia probatoria alguna; **4).- LA DECLARACIÓN DE PARTE** a cargo de la accionante, dentro de la audiencia de ley celebrada en fecha diez de octubre de dos mil veinticinco, se le tuvo a los pasivos procesales desistiéndose de dicha probanza, por así convenir a sus intereses; y **5).- LA TESTIMONIAL** a cargo de los CC. [REDACTED] y [REDACTED], que tuvo verificativo en la audiencia de Ley celebrada el día diez de octubre de dos mil veinticinco, en

donde la primer testigo de nombre [REDACTED],  
respondió lo siguiente:

**“A LA PRIMERA.- Que diga el testigo si conoce a la parte actora [REDACTED].  
[REDACTED]. Calificada de Legal. Contesto.- Si, se que es la persona que esta  
demandado a [REDACTED] y se que es la dueña del  
terreno.**

**A LA SEGUNDA.- que diga el testigo si conoce a los demandados de nombre  
[REDACTED] Y [REDACTED]. Calificada de Legal. Contesto.- Si, la  
primera en mención es mi hermana y la segunda mi cuñado.**

**A LA TERCERA.- Que diga el testigo si sabe y le consta que en fecha 9 de  
diciembre del año 2020, la parte demandada [REDACTED] Y [REDACTED]  
[REDACTED] celebro un contrato de compraventa con la señora [REDACTED] de un  
terreno identificado como [REDACTED]  
[REDACTED] del [REDACTED].  
[REDACTED]. Calificada de Legal. Contesto.- Si, me consta ya que yo  
estuve en el momento de la compra venta.**

**A LA CUARTA.- Que diga el testigo si sabe y le consta si la parte demandada  
[REDACTED] Y [REDACTED], han realizado los pagos  
correspondientes del predio de referencia. Calificada de Legal. Contesto.- Si me  
consta que han hecho los pagos en las oficinas y recibido los pagos por [REDACTED].**

**A LA QUINTA.- Que diga la testigo si sabe y le consta que la parte  
demandada realizaban diferentes tipos de depósitos el da [REDACTED].  
Calificada de Legal. Contesto.- Si, me consta y se que hicieron pagos de meses  
continuos como de enero, febrero y marzo juntos o en un solo pago y  
posteriormente hacían pagos.**

**A LA SEXTA.- Que sabe y le consta que en fecha 5 de [REDACTED] del año 2023, la  
parte demandada presento unas diligencias de consignación de pago a favor de  
la parte actora. Calificada de Legal. Contesto.- Si, me consta tan es así que he  
auxiliado a mi cuñado a llevar las consignaciones al Juzgado Séptimo Clivl de este  
partido Judicial.**

**A LA SEPTIMA.- Que diga el testigo si sabe y le consta que la parte  
demandada tiene la posesión del inmueble de referencia. Calificada de Legal.  
Contesto.- Si me consta, a partir de que firmaron el contrato de compraventa que  
fue el nueve de diciembre del año dos mil veinte.**

**A LA OCTAVA.- Que diga el testigo si sabe y le consta que el precio pactado  
de la venta del terreno antes mencionado fue la cantidad de \$ 620,000.00 pesos  
moneda nacional. Calificada de Legal. Contesto.- Si me consta.**

**A LA NOVENA.- que diga el testigo la razón de su dicho: Por que estuve  
presente al momento de la compraventa.”.**

Además, el abogado procurador de la parte actora realizó las siguientes repreguntas a la primer testigo:

**"A LA PRIMERA EN RELACION CON LA PRIMERA DIRECTA.-** Que diga el testigo por que motivo es que conoce a la ciudadana [REDACTED].- **Calificada de Legal.-** Por que es la dueña de los terrenos.

**A LA SEGUNDA EN RELACION CON LA TERCERA DIRECTA.-** Que diga el testigo como es que sabe y le consta que el predio objeto del contrato celebrado el nueve de diciembre del dos mil veinte, se identifica como [REDACTED]

[REDACTED].- **Calificado de Legal.-** No soy perito en la materia pero por el plano de la distribución de los terrenos.

**A LA TERCERA EN RELACION CON LA CUARTA DIRECTA.-** Que diga el testigo si sabe y le consta que los hoy codemandados han realizado los pagos.- **Calificado de Legal.-** Me consta que han hecho pagos por medio de consignación en el juzgado séptimo civil. Siendo todo lo que tiene que manifestar a lo que ratifica y firma al margen para constancia."

En cuanto al segundo de los testigos, el de nombre [REDACTED], tenemos que al tenor del mismo interrogatorio formulado contestó como sigue:

**"A LA PRIMERA.-** Que diga el testigo si conoce a la parte actora [REDACTED]. **Calificada de Legal. Contesto.-** No, conozco a la que creo es su hermana [REDACTED].

**A LA SEGUNDA.-** que diga el testigo si conoce a los demandados de nombre [REDACTED] Y [REDACTED]. **Calificada de Legal. Contesto.-** Si, es mi hermana y mi cuñado.

**A LA TERCERA.-** Que diga el testigo si sabe y le consta que en fecha 9 de diciembre del año 2020, la parte demandada [REDACTED] Y [REDACTED] celebro un contrato de compraventa con la señora [REDACTED] de un terreno identificado como [REDACTED] del [REDACTED]

[REDACTED]. **Calificada de Legal. Contesto.-** Si, si supe de esa vez que hicieron el contrato.

**A LA CUARTA.-** Que diga el testigo si sabe y le consta si la parte demandada [REDACTED] Y [REDACTED], han realizado los pagos correspondientes del predio de referencia. **Calificada de Legal. Contesto.-** Si, si los han realizado y yo he acompañado a mi hermano [REDACTED] a hacer unos pagos con la señorita [REDACTED].

**A LA QUINTA.-** Que diga el testigo si sabe y le consta que la parte demandada realizaban diferentes tipos de depósitos el da [REDACTED].  
**Calificada de Legal. Contesto.-** Si, le realizaron pagos trimestrales y ella los recibía ahí en su oficina.

**A LA SEXTA.-** Que sabe y le consta que en fecha 5 de [REDACTED] del año 2023, la parte demandada presento unas diligencias de consignación de pago a favor de la parte actora. **Calificada de Legal. Contesto.-** Si me consta, fue en el Juzgado Séptimo.

**A LA SEPTIMA.-** Que diga el testigo si sabe y le consta que la parte demandada tiene la posesión del inmueble de referencia. **Calificada de Legal. Contesto.-** Si, si me consta, he estado en el lote con mi hermano.

**A LA OCTAVA.-** Que diga el testigo si sabe y le consta que el precio pactado de la venta del terreno antes mencionado fue la cantidad de \$ 620,000.00 pesos moneda nacional. **Calificada de Legal. Contesto.-** Si me consta.

**A LA NOVENA.-** que diga el testigo la razón de su dicho: Por mi hermano, de hechos trabajamos juntos, supe de primera mano la información que el me proporcionaba, lo acompañe a las oficinas a hacer unos pagos, de hecho lo acompañe al Juzgado Séptimo y mi hermano me informo del consto de donde se ubicaba.".

Igualmente, el abogado procurador de la actora realizó las siguientes repreguntas al segundo testigo:

**"A LA PRIMERA EN RELACION CON LA CUARTA DIRECTA.-** Que diga el testigo si sabe cuantos pagos realizaron los hoy codemandados a razón del contrato de compraventa.- **Calificada de Legal.-** Por que es la dueña de los terrenos. Se que hizo pagos en la oficina unos seis o siete pagos de hecho hizo un adelanto de una cantidad fuerte, hasta que le comentaron que ya no podía tener el lote, y ya vino al Juzgado Séptimo hacer sus pagos, creo que es desde [REDACTED] de 2023 a la fecha.

**A LA SEGUNDA EN RELACION CON LA QUINTA DIRECTA.-** Que diga el testigo como es que sabe y le consta que LOS DEPOSITOS eran directamente realizados a nombre de [REDACTED] y no a nombre de la parte actora de este juicio.- **Calificado de Legal.-** Se que se hacían los pagos directamente a la señora [REDACTED] pero se que la señor [REDACTED] es la dueña de los terrenos.

**A LA TERCERA EN RELACION CON LA SEXTA DIRECTA.-** Que diga el testigo que entiende por diligencia de consignación.- **Calificado de Legal.-** Que ya no lo dejaron pagar a mi hermano en las oficinas y llega este caso al Juzgado para poder pagar, que en las oficinas le dieron el monto.

**A LA CUARTA EN RELACION CON LA SEPTIMA DIRECTA.-** Que diga el testigo como es que se identifica el lote de referencia - **Calificado de Legal.-** [REDACTED]

██████████.":

Empero, con lo declarado por los testigos no se acredita que los demandados hayan cumplido con su obligación de pago oportuno de los tres meses consecutivos de ABRIL, MAYO y JUNIO de 2023, así que la testimonial resulta ser es **ineficaz**. Sin que exista alguna **presunción legal o humana** que favorezca a los pasivos procesales para justificar el cumplimiento de su obligación, siendo también que **la instrumental e actuaciones**, ninguna de las constancias que integran el sumario beneficia al oferente para probar que cumplieron con su obligación de pago oportuno de tres meses consecutivos, incumpliendo así los demandados con la carga procesal que le imponía el artículo 277 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado.

De lo anterior se arriba a la conclusión de que los pasivos procesales no acreditaron el cumplimiento del pago oportuno de los meses de ABRIL, MAYO y JUNIO de 2023, es decir, no justificaron haber efectuado el pago de esos meses los días nueve de cada mes ni dentro del lapso racional de los diez días siguientes al vencimiento, ya que los pagos por concepto de dichos meses de ABRIL, MAYO y JUNIO de 2023, los consignaron ante el expediente número 1156/2023 radicado ante el H. JUZGADO SÉPTIMO DE LO CIVIL DE ESTA CIUDAD, hasta el día CUATRO DE ██████████ DE DOS MIL VEINTITRÉS, de donde se infiere que esos meses no fueron pagados y/o consignados en tiempo y forma, de acuerdo con lo estipulado en la cláusula TERCERA punto número II del contrato base de la acción, ni dentro del lapso racional de los diez días siguientes al vencimiento, y por ende, incurrieron en el incumplimiento a que refiere el inciso a) de la cláusula SEXTA del contrato base de la acción. Así pues, se reitera que los demandados fueron omisos en acreditar el cumplimiento de su obligación de pago en el día acordado o dentro del término racional de los diez días siguientes al

vencimiento, ya que como quedó asentado en líneas precedentes, las probanzas ofertadas de su parte en nada les benefician para justificar que se realizaron los pagos oportunos de las tres mensualidades consecutivas, derivada de la relación contractual de compraventa base de la acción.

**VIII.-** Acto seguido, toda vez que los demandados [REDACTED] [REDACTED] y [REDACTED], en su escrito de contestación número 22,330 de fecha tres de octubre de dos mil veintitrés, se desprende que no opusieron un capítulo de excepciones; sin embargo de una lectura al mismo se advierte que niegan el derecho a la parte actora, así que se procede al estudio de la **EXCEPCIÓN GENÉRICA DE FALTA DE ACCIÓN Y DE DERECHO**, por lo que a fin de acreditar dicha excepción, los demandados ofertaron los siguientes medios de convicción: **1).- LA DOCUMENTAL PÚBLICA** consistente en las copias certificadas del expediente número 1156/2023, relativo a las DILIGENCIAS PRELIMINARES DE CONSIGNACIÓN, promovidas por [REDACTED] [REDACTED] y [REDACTED], a favor de [REDACTED] y/o [REDACTED], misma que al no haber sido impugnada su autenticidad o exactitud, se tiene por legítima y eficaz, así que el suscrito juzgador le otorga pleno valor probatorio en los términos de los artículos 322 fracción VIII y 407 del Código de Procedimientos Civiles del Estado; empero, resulta ineficaz para justificar la excepción en estudio, ya que con ello se acredita que los demandados consignaron los pagos fuera de tiempo, esto es, que consignaron los meses de ABRIL, MAYO y JUNIO de 2023 hasta el día CINCO de [REDACTED] de DOS MIL VEINTITRÉS, es decir, no efectuaron los pagos los días nueve de cada mes ni dentro del lapso racional de los diez días siguientes al vencimiento del pago correspondiente; en consecuencia, en términos del artículo 411 del Código de Procedimientos Civiles, dichas diligencias prueban plenamente en su contra, y

benefician a la accionante; **2).- LAS COPIAS FOTOSTÁTICAS** relativas a siete capturas de conservaciones vía mensajes de "Whatsapp", se reitera que en el caso en estudio carecen de valor probatorio pleno, dado que con las mismas no se acredita que los demandado hayan dado cumplimiento al pago oportuno de los meses de ABRIL, MAYO y JUNIO de 2023, así que no se les otorga valor probatorio alguno y por ende resultan **ineficaces**; **3).- LA CONFESIONAL** a cargo de la activa procesal [REDACTED], desahogada en audiencia de ley celebrada el día diez de octubre de dos mil veinticinco, en la que fueron calificadas de legales en su totalidad NUEVE POSICIONES, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 306 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, así que la activa procesal al haber estado presente en dicha audiencia, contestó -en concreto a las marcadas con los números 3, 4, y 5, -, lo siguiente:

**"3.- QUE LOS DE NOMBRE [REDACTED] Y [REDACTED], HAN REALIZADO LOS PAGOS CORRESPONDIENTES DEL PREDIO DE REFERENCIA. Calificada de legal, Contestó: No, no todos.".**

**4.- QUE LA PARTE DEMANDADA REALIZABAN DIFERENTES TIPOS DE DEPOSITOS [REDACTED] DE LA PARTE ACTORA. Calificada de legal, Contestó: No, los pagaban en la oficina.".**

**5.- QUE EN FECHA 5 DE [REDACTED] DEL AÑO 2023, LA PARTE DEMANDADA PRESENTO UNAS DILIGENCIAS DE CONSIGNACION DE PAGO A FAVOR DE LA PARTE ACTORA. Calificada de legal, Contestó: No, no estoy notificada.".**

Probanza que tiene valor probatorio pleno de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 415 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, sin embargo, examinando con el cuidado necesario la declaración rendida por la parte actora en la recepción de dicho medio de convicción, se concluye que no confesó hecho alguno que le perjudique, ni confesó los hechos en que sustentan la excepción genérica los demandados, razón por la cual tales absoluciones para tales fines no le perjudican de

modo alguno, y con las mismas no se acredita la excepción en estudio, por lo que no se le concede eficacia probatoria alguna;

**4).- LA DECLARACIÓN DE PARTE** a cargo de la accionante, dentro de la audiencia de ley celebrada en fecha diez de octubre de dos mil veinticinco, se le tuvo a los pasivos procesales desistiéndose de dicha probanza, por así convenir a sus intereses; y **5).- LA TESTIMONIAL** a cargo de los CC. [REDACTED] y [REDACTED], la cual tuvo verificativo en la audiencia de Ley celebrada el día diez de octubre de dos mil veinticinco, en donde la primer testigo de nombre [REDACTED], respondió lo siguiente:

**“A LA PRIMERA.- Que diga el testigo si conoce a la parte actora [REDACTED].** **Calificada de Legal. Contesto.-** Si, se que es la persona que esta demandado a [REDACTED] y se que es la dueña del terreno.

**A LA SEGUNDA.- que diga el testigo si conoce a los demandados de nombre [REDACTED] Y [REDACTED].** **Calificada de Legal. Contesto.-** Si, la primera en mención es mi hermana y la segunda mi cuñado.

**A LA TERCERA.- Que diga el testigo si sabe y le consta que en fecha 9 de diciembre del año 2020, la parte demandada [REDACTED] Y [REDACTED] celebro un contrato de compraventa con la señora [REDACTED] de un terreno identificado como [REDACTED] del [REDACTED].**

**Calificada de Legal. Contesto.-** Si, me consta ya que yo estuve en el momento de la compra venta.

**A LA CUARTA.- Que diga el testigo si sabe y le consta si la parte demandada [REDACTED] Y [REDACTED], han realizado los pagos correspondientes del predio de referencia. Calificada de Legal. Contesto.-** Si me consta que han hecho los pagos en las oficinas y recibido los pagos por [REDACTED].

**A LA QUINTA.- Que diga la testigo si sabe y le consta que la parte demandada realizaban diferentes tipos de depósitos el da [REDACTED].** **Calificada de Legal. Contesto.-** Si, me consta y se que hicieron pagos de meses continuos como de enero, febrero y marzo juntos o en un solo pago y posteriormente hacían pagos.

**A LA SEXTA.- Que sabe y le consta que en fecha 5 de [REDACTED] del año 2023, la parte demandada presento unas diligencias de consignación de pago a favor de la parte actora. Calificada de Legal. Contesto.-** Si, me consta tan es así que he

auxiliado a mi cuñado a llevar las consignaciones al Juzgado Séptimo Civil de este partido Judicial.

**A LA SEPTIMA.- Que diga el testigo si sabe y le consta que la parte demandada tiene la posesión del inmueble de referencia. Calificada de Legal. Contesto.-** Si me consta, a partir de que firmaron el contrato de compraventa que fue el nueve de diciembre del año dos mil veinte.

**A LA OCTAVA.- Que diga el testigo si sabe y le consta que el precio pactado de la venta del terreno antes mencionado fue la cantidad de \$ 620,000.00 pesos moneda nacional. Calificada de Legal. Contesto.-** Si me consta.

**A LA NOVENA.- que diga el testigo la razón de su dicho:** Por que estuve presente al momento de la compraventa."

Además, el abogado procurador de la parte actora realizó las siguientes repreguntas a la primer testigo:

**"A LA PRIMERA EN RELACION CON LA PRIMERA DIRECTA.- Que diga el testigo por que motivo es que conoce a la ciudadana [REDACTED].- Calificada de Legal.-** Por que es la dueña de los terrenos.

**A LA SEGUNDA EN RELACION CON LA TERCERA DIRECTA.- Que diga el testigo como es que sabe y le consta que el predio objeto del contrato celebrado el nueve de diciembre del dos mil veinte, se identifica como [REDACTED].- Calificado de Legal.-** No soy perito en la materia pero por el plano de la distribución de los terrenos.

**A LA TERCERA EN RELACION CON LA CUARTA DIRECTA.- Que diga el testigo si sabe y le consta que los hoy codemandados han realizado los pagos.- Calificado de Legal.-** Me consta que han hecho pagos por medio de consignación en el juzgado séptimo civil. Siendo todo lo que tiene que manifestar a lo que ratifica y firma al margen para constancia."

En cuanto al segundo de los testigos, el de nombre [REDACTED], tenemos que al tenor del mismo interrogatorio formulado contestó como sigue:

**"A LA PRIMERA.- Que diga el testigo si conoce a la parte actora [REDACTED]. Calificada de Legal. Contesto.-** No, conozco a la que creo es su hermana [REDACTED].

**A LA SEGUNDA.- que diga el testigo si conoce a los demandados de nombre [REDACTED] Y [REDACTED]. Calificada de Legal. Contesto.-** Si, es mi hermana y mi cuñado.

**A LA TERCERA.-** Que diga el testigo si sabe y le consta que en fecha 9 de diciembre del año 2020, la parte demandada [REDACTED] Y [REDACTED] [REDACTED] celebro un contrato de compraventa con la señora [REDACTED] de un terreno identificado como [REDACTED] del [REDACTED] [REDACTED]. **Calificada de Legal. Contesto.-** Si, si supe de esa vez que hicieron el contrato.

**A LA CUARTA.-** Que diga el testigo si sabe y le consta si la parte demandada [REDACTED] Y [REDACTED], han realizado los pagos correspondientes del predio de referencia. **Calificada de Legal. Contesto.-** Si, si los han realizado y yo he acompañado a mi hermano [REDACTED] a hacer unos pagos con la señorita [REDACTED].

**A LA QUINTA.-** Que diga la testigo si sabe y le consta que la parte demandada realizaban diferentes tipos de depósitos el da [REDACTED] [REDACTED]. **Calificada de Legal. Contesto.-** Si, le realizaron pagos trimestrales y ella los recibía ahí en su oficina.

**A LA SEXTA.-** Que sabe y le consta que en fecha 5 de [REDACTED] del año 2023, la parte demandada presento unas diligencias de consignación de pago a favor de la parte actora. **Calificada de Legal. Contesto.-** Si me consta, fue en el Juzgado Séptimo.

**A LA SEPTIMA.-** Que diga el testigo si sabe y le consta que la parte demandada tiene la posesión del inmueble de referencia. **Calificada de Legal. Contesto.-** Si, si me consta, he estado en el lote con mi hermano.

**A LA OCTAVA.-** Que diga el testigo si sabe y le consta que el precio pactado de la venta del terreno antes mencionado fue la cantidad de \$ 620,000.00 pesos moneda nacional. **Calificada de Legal. Contesto.-** Si me consta.

**A LA NOVENA.-** que diga el testigo la razón de su dicho: Por mi hermano, de hechos trabajamos juntos, supe de primera mano la información que el me proporcionaba, lo acompañe a las oficinas a hacer unos pagos, de hecho lo acompañe al Juzgado Séptimo y mi hermano me informo del consto de donde se ubicaba."

Igualmente, el abogado procurador de la actora realizó las siguientes repreguntas al segundo testigo:

**"A LA PRIMERA EN RELACION CON LA CUARTA DIRECTA.-** Que diga el testigo si sabe cuantos pagos realizaron los hoy codemandados a razón del contrato de compraventa.- **Calificada de Legal.-** Por que es la dueña de los terrenos. Se que hizo pagos en la oficina unos seis o siete pagos de hecho hizo un adelanto de una cantidad fuerte, hasta que le comentaron que ya no podía tener el lote, y ya vino al Juzgado Séptimo hacer sus pagos, creo que es desde [REDACTED] de 2023 a la fecha.

**A LA SEGUNDA EN RELACION CON LA QUINTA DIRECTA.- Que diga el testigo como es que sabe y le consta que LOS DEPOSITOS eran directamente realizados a nombre de [REDACTED] y no a nombre de la parte actora de este juicio.-**

**Calificado de Legal.-** Se que se hacían los pagos directamente a la señora [REDACTED] pero se que la señor [REDACTED] es la dueña de los terrenos.

**A LA TERCERA EN RELACION CON LA SEXTA DIRECTA.- Que diga el testigo que entiende por diligencia de consignación.- Calificado de Legal.-** Que ya no lo dejaron pagar a mi hermano en las oficinas y llega este caso al Juzgado para poder pagar, que en las oficinas le dieron el monto.

**A LA CUARTA EN RELACION CON LA SEPTIMA DIRECTA.- Que diga el testigo como es que se identifica el lote de referencia - Calificado de Legal.-** [REDACTED]

[REDACTED]."

Sin embargo, con lo declarado por los testigos no se acredita el pago oportuno de los meses de ABRIL, MAYO y JUNIO de 2023 y por ende, la excepción en estudio, así que la misma es **ineficaz**. Sin que exista alguna **presunción legal o humana** que favorezca a los pasivos procesales para justificar sus argumentos defensivos en estudio, siendo también que **la instrumental de actuaciones** ninguna de las constancias que integran el juicio le beneficia a los demandados para probar excepción alguna que pudiera desprenderse de su libelo de contestación a la demanda, incumpliendo así los demandados con la carga procesal que les impone el artículo 277 del Código de Procedimientos Civiles del Estado. Por consiguiente, es evidente que esos medios de convicción ofrecidos por los pasivos procesales, en nada les favorece; además, tomando en consideración que dicha excepción no es otra cosa que la negación del derecho ejercitado, produciendo el efecto de arrojar la carga de la prueba a la parte actora y en virtud de que esta cumplió con la obligación procesal que le impone el artículo 277 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, al haber demostrado ser la titular del derecho cuestionado y al haber sido procedente la vía y acción que nos ocupa, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 424 fracción IV del Código de

Procedimientos Civiles en el Estado, y quien ha acreditado la acción de rescisión de contrato con las pruebas aportadas por la activa procesal -ya valoradas en líneas precedentes-, quien acreditó también A) La existencia de la obligación; B) La exigibilidad de esta y; C) El incumplimiento del deudor. Por otra parte, en cuanto a la excepción que nos ocupa, se ha emitido jurisprudencia en el sentido de que la defensa de carencia de acción, o sine actione agis, no constituye propiamente hablando una excepción, sino que solo es la simple negación de derecho ejercitado cuyo efecto jurídico solamente puede consistir en el que generalmente produce la negación de la demanda, esto es, el de arrojar la carga de la prueba al actor, excepción que resulta improcedente, dado que la parte actora acreditó los elementos de la acción ejercitada y hechos en que la funda, motivos todos por los cuales se declara la improcedencia de la excepción en estudio. Se cita como aplicable por identidad jurídica las siguientes tesis y jurisprudencia:

Registro digital: 216619

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito  
Octava Época

Materias(s): Civil, Laboral

Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo XI, Abril de 1993, página 237

Tipo: **Aislada**

**DEFENSAS. SINE ACTIONE AGIS.**

No constituye propiamente hablando una excepción, pues la excepción es una defensa que hace valer el demandado para retardar el curso de la acción o para destruirla, y la alegación de que el actor carece de acción, no entra en esa división. Sine actione agis no es otra cosa que la simple negación del derecho ejercitado, cuyo efecto jurídico en juicio, solamente puede consistir en el que generalmente produce la negación de la demanda, o sea, el de arrojar la carga de la prueba al actor, y el de obligar al juez a examinar todos los elementos constitutivos de la acción.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEGUNDO CIRCUITO.

Amparo directo 764/92. Cupertino Buendía Ramos. 29 de octubre de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: María del Carmen Sánchez Hidalgo. Secretaria: Edith Alarcón Meixueiro.

Reitera criterio de la jurisprudencia 583, página 1004, Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-1988.

Registro digital: 219050

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito  
Octava Época

Materias(s): Común

Tesis: VI. 2o. J/203

Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Núm. 54, Junio de 1992, página 62

Tipo: **Jurisprudencia**

**SINE ACTIONE AGIS.**

La defensa de carencia de acción o sine actione agis, no constituye propiamente hablando una excepción, pues la excepción es una defensa que hace valer el demandado, para retardar el curso de la acción o para destruirla, y la alegación de que el actor carece de acción, no entra dentro de esa división. Sine actione agis no es otra cosa que la simple negación del derecho ejercitado, cuyo efecto jurídico, solamente puede consistir en el que generalmente produce la negación de la demanda, o sea, el de arrojar la carga de la prueba al actor, y el de obligar al juez a examinar todos los elementos constitutivos de la acción.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.

Amparo directo 144/88. María Trinidad Puga Rojas. 6 de septiembre de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: José Mario Machorro Castillo.

Amparo directo 68/89. Celia Alonso Bravo. 7 de marzo de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: José Mario Machorro Castillo.

Amparo directo 442/89. Rodrigo Bernabé García y Sánchez y otro. 21 de noviembre de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: José Mario Machorro Castillo.

Amparo directo 104/92. Flotilde Barcala Rubio. 25 de marzo de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: Jorge Alberto González Álvarez.

Amparo directo 167/92. Fernando Ortiz Pedroza. 29 de abril de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: Jorge Alberto González Álvarez.

IX.- Por consiguiente, de la excepción opuesta por los demandados y de las pruebas que ofrecieron de su parte, se concluye que se ha probado la causal de rescisión en análisis, consistente en el retardo del pago oportuno de las mensualidades de los meses de ABRIL, MAYO y JUNIO de 2023 derivadas del contrato base de la acción, y la parte actora probó en juicio los elementos constitutivos de su acción, por lo que debe dictarse sentencia favorable a los intereses de la accionante y adversa a los de los pasivos procesales, debiéndose decretar en su oportunidad procesal judicialmente terminado por rescisión el CONTRATO DE COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO de fecha NUEVE de DICIEMBRE de DOS MIL VEINTE, celebrado por una parte [REDACTED] como "la vendedora" y por otra parte [REDACTED] y \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* como "los compradores", respecto del inmueble

identificado como [REDACTED]

[REDACTED]

Asimismo, y en atención a la CONFESIÓN EXPRESA formulada por los pasivos procesales [REDACTED] y [REDACTED] [REDACTED], en su escrito de contestación número 22,330 de fecha tres de octubre de dos mil veintitrés, en el apartado "CONTESTACIÓN AL CAPÍTULO DE PRESTACIONES" "B)", donde manifestaron lo siguiente: "*...bien inmueble del cual tengo la posesión desde el momento de la compraventa con reserva de dominio del* [REDACTED]

[REDACTED]"; confesión expresa en la cual los pasivos procesales aceptan el hecho que les perjudica, misma que se le concede valor y eficacia probatoria plena conforme a lo dispuesto por los artículos 400 y 402 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado. Sirve de sustento a lo anterior el siguiente criterio jurisprudencial el cual es del rubro y contenido literal siguiente:

**PRUEBA CONFESIONAL. ALCANZA PLENO VALOR CUANDO ES CLARA Y PRECISA.**

*Si bien es cierto que la prueba confesional puede decidir una controversia y ser bastante para resolverla, haciendo inútil el estudio de otros medios de convicción, esto sólo es admisible cuando la confesión es expresa, clara y perfectamente referida a los términos de la controversia, de manera que, sin lugar a dudas, implique el reconocimiento de la pretensión o bien de la excepción opuesta.*

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA DE TRABAJO DEL PRIMER CIRCUITO.

I.1o.T. J/34

Amparo directo 10381/96. Martín Fuentes Rodríguez. 31 de octubre de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: Horacio Cardoso Ugarte. Secretaria: Teresa Sánchez Medellín.

Amparo directo 141/97. Eloísa Ramírez Romero. 20 de febrero de 1997. Unanimidad de votos. Ponente: Horacio Cardoso Ugarte. Secretario: José Manuel Rodríguez Puerto.

Amparo directo 641/97. Karina Gabriela García Martínez. 20 de febrero de 1997. Unanimidad de votos. Ponente: Rubén Pedrero Rodríguez. Secretario: Ángel Salazar Torres.

Amparo directo 8981/97. Ramón Rodríguez Mora. 21 de agosto de 1997. Unanimidad de votos. Ponente: Rubén Pedrero Rodríguez. Secretario: José Francisco Becerril Mendoza.

Amparo directo 1481/98. Idilberto González García. 5 de marzo 1998. Unanimidad de votos. Ponente: Ricardo Rivas Pérez. Secretario: Carlos Gregorio Ortiz García.

**Instancia:** Tribunales Colegiados de Circuito. **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época. Tomo VII, Abril de 1998. Pág. 669.

**Tesis de Jurisprudencia.**

En virtud de lo anterior, se deberá CONDENAR en su oportunidad procesal a los demandados [REDACTED] y [REDACTED], por la **restitución y desocupación** del inmueble objeto del contrato base de la acción, ya identificado en líneas precedentes; igualmente, deberá condenarse a los pasivos procesales [REDACTED] y [REDACTED], al PAGO en 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 a los demandados 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.

Así también, se deberá de CONDENAR en su momento procesal oportuno a la parte actora [REDACTED], por la **entrega de las mensualidades pagadas** por los pasivos procesales, y que en ejecución de sentencia se cuantifiquen, justifiquen y liquiden; de igual forma, se deberá CONDENAR en su oportunidad a la accionante [REDACTED], al PAGO de los **INTERESES LEGALES** que hayan generado las cantidades entregadas por los CC. [REDACTED] y [REDACTED], 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 la fecha de su entrega a la actora 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 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. Resulta 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 [REDACTED] 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.**

**X.-** 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.

**XI.- En relación a la prestación reclamada dentro del inciso "c)", consistente en: "c).-El pago de la pena convencional del 25% del total del precio de la operación por concepto de indemnización compensatoria, de acuerdo a la cláusula SEXTA BIS, establecida dentro del Contrato de compra venta con reserva de dominio, materia del presente escrito de demanda....", la misma resulta ser improcedente, ya que el precepto legal en comento, prevé:**  
**"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."**, por tal motivo, no resulta procedente condenar al pago que se reclama a especie de compensación dentro de la prestación **c)**.

**XII.- COSTAS.-** Con fundamento en el artículo 141 fracción I del Código de Procedimientos Civiles, se condena a los demandados a pagar en favor de la 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.-** En la vía SUMARIA CIVIL seguida en este juicio, la parte actora [REDACTED], probó los elementos constitutivos de su acción, y los demandados [REDACTED] y [REDACTED], no acreditaron sus excepciones.

**SEGUNDO.-** Se **DECLARA judicialmente terminado por rescisión**, el **CONTRATO DE COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO**, de fecha **NUEVE de DICIEMBRE de DOS MIL VEINTE**, celebrado por una parte [REDACTED] como "la vendedora", y por otra parte [REDACTED] y \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* como "los compradores", respecto del bien inmueble identificado como [REDACTED]

**TERCERO.-** Se **CONDENA** a los pasivos procesales [REDACTED] y [REDACTED], a la **RESTITUCIÓN y DESOCUPACIÓN** del inmueble identificado en el resolutivo anterior, en favor de la accionante [REDACTED], descrito en el documento base de la acción.

**CUARTO.-** Se **CONDENA** a los demandados [REDACTED] y [REDACTED], al **PAGO** en favor de la actora [REDACTED], por el **USO** del inmueble objeto del contrato 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, lo anterior con fundamento en el artículo 2185 del Código Civil del Estado.

**QUINTO.-** Se **CONDENA** a la parte actora [REDACTED], a la ENTREGA en favor de los demandados [REDACTED] y [REDACTED], de las **mensualidades pagadas** por los compradores, y que en ejecución de sentencia se cuantifiquen, justifiquen y liquiden, así como al PAGO de los **INTERESES LEGALES** que hayan generado las cantidades entregadas por los demandados por concepto de abonos y pagos de mensualidades del inmueble materia de la rescisión, con fundamento en el artículo 2185 del Código Civil del Estado.

**SEXTO.-** Se absuelve a los demandados de lo reclamado por la actora dentro de la prestación "**c)**" del escrito de demanda, relativo a **'El pago de la pena convencional del 25% del total del precio de la operación por concepto de indemnización compensatoria...'**, por la razón expuesta en el Considerando **XI** del presente fallo.

**SÉPTIMO.-** Se condena a los pasivos procesales [REDACTED] y [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 **XII** de esta 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 LICENCIADO JOSÉ MANUEL CASTRO VALENZUELA**, ante su **Secretaria de Acuerdos, Licenciada AMALIA LIZBETH FÁBILA 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.

JAC

SE HACE CONSTAR QUE LAS FIRMAS ELECTRÓNICAS AL CALCE DEL PRESENTE FALLO, CORRESPONDEN A LA SENTENCIA DEFINITIVA DICTADA DENTRO DE LOS AUTOS DEL EXPEDIENTE NÚMERO 1054/2023, RELATIVO AL JUICIO SUMARIO CIVIL (ACCIÓN RESCISORIA), PROMOVIDO POR [REDACTED], EN CONTRA DE [REDACTED] Y [REDACTED], ACCIÓN QUE RESULTÓ PROCEDENTE. DOY FE. -----

En el número **15,198** del Boletín Judicial de fecha **07-Abril-2026**, se hizo la publicación de Ley. CONSTE.- **En 08-Abril-2026** a las doce horas, surtió sus efectos la notificación anterior, publicada por el Número **15,198** del Boletín Judicial de fecha **07-Abril-2026**. CONSTE.