

TIJUANA, BAJA CALIFORNIA, A DOCE DE MARZO AÑO DOS MIL VEINTICUATRO.

Vistos, los autos para dictar **Sentencia Definitiva**, dentro del expediente número **1780/2022**, relativo al juicio Ordinario Civil, promovido por [REDACTED], en contra de [REDACTED], y

RESULTANDO:

1.- Que por escrito de fecha veinticuatro de noviembre de dos mil veintidós, y proveído por auto de fecha [REDACTED], se tuvo compareciendo a [REDACTED], demandado en la vía Ordinaria Civil en ejercicio de la acción que señalaron como INNOMINADA a [REDACTED], reclamando las siguientes prestaciones:

A.- LA DESOCUPACIÓN Y ENTREGA A LAS SUSCRITAS, EN RESPECTO AL SEGUNDO PISO CONSTRUIDO SOBRE LA CASA Y [REDACTED] DE NUESTRA PROPIEDAD, Y UBICADO EN LA PARTE POSTERIOR DEL MISMO DOMICILIO DE LAS SUSCRITAS EN [REDACTED], O BIEN POR [REDACTED] DE ESTA CIUDAD, Y QUE AUN SIGUE HABITANDO EL DEMANDADO, LO ANTERIOR LO PEDIMOS, DADO EL TITULO DE PROPIEDAD QUE DETENTAMOS Y EXHIBIMOS AL OCURSO, ESCRITURA PUBLICA NUMERO [REDACTED] DE TIJUANA, B.C., LO QUE NOS DA MAS DERECHO QUE EL DEMANDADO PARA DETENTAR LA POSESIÓN PACIFICA DEL SEGUNDO PISO MULTICITADO QUE LE RECLAMAMOS AL DEMANDADO.

B.- EL PAGO DE LOS DAÑOS Y PERJUICIOS QUE EN SU CASO NOS OCASIONARA EL DEMANDADO SI LLEGARE DE ALGUNA FOMRA A OPONERSE A LO QUE SE LE RECLAMA.

C.- EL PAGO DE GASTOS Y COSTAS DEL JUICIO.

2.-Incorporados los documentos con los cuales la parte actora fundó su derecho, por auto de fecha [REDACTED], se admitió la demanda en la vía y forma propuesta, en donde se ordenó el emplazamiento al demandado, el cual fue practicado en los términos señalados en la razón actuarial de fecha [REDACTED].

3.- Mediante escrito de fecha [REDACTED], y proveído por auto de fecha [REDACTED], se tuvo a al demandado [REDACTED], dando contestación a la demanda instaurada en su contra y oponiendo al efecto las excepciones y defensas que al efecto opuso y considero procedentes, y siendo el momento procesal oportuno por auto de fecha [REDACTED] se abrió el juicio a prueba por diez días común a las partes, en donde ambas partes ofrecieron los medios de convicción que estimaron suficientes para acreditar los hechos planteados.

4.- Admitidas las pruebas ofrecidas, tuvo verificativo la audiencia de ley, donde se desahogaron las que requerían evento especial y se desahogaron aquellas a su propia y especial naturaleza. en el cual fueron ofertados los medios de prueba respectivos, y desahogados que fueron en la diligencia probatoria correspondiente, previa fase de Alegatos respectiva, **se citó a las partes para oír sentencia definitiva que hoy se dicta bajo los siguiente:**

CONSIDERANDOS:

I. El artículo 81 del Código de Procedimientos Civiles, dispone: *“Las sentencias deben ser claras, precisas y congruentes con las demandas, contestaciones y demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, condenando o absolviendo al demandado, y decidiendo todos los puntos litigiosos que hayan sido objeto del debate. Cuando éstos hubieren sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos.”*

II. Para estar en aptitud de resolver el fondo del negocio, es necesario establecer el cumplimiento de los **presupuestos procesales**, a efecto de estimar si el juicio tiene existencia jurídica y validez formal.

COMPETENCIA. En relación a los presupuestos procesales previos al proceso, **este Juzgador es competente para conocer del presente negocio**, así como para decidir el mérito del mismo, toda vez que el ejercicio de una acción personal como la que nos ocupa corresponde al conocimiento del Juez al que corresponda el domicilio en controversia, situación que se actualiza en el presente al ser sito en Tijuana, Baja California, de conformidad con los artículos 144, 145, 146, 157 fracción II del Código de Procedimientos Civiles y 73 fracción II de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado.

LEGITIMACION. Por lo que respecta a las partes litigantes **quedó acreditada su capacidad procesal, así como la legitimación activa y pasiva**, toda vez que la acción fue intentada por el titular del derecho de propiedad del inmueble en cuestión en lo personal en ejercicio de su propio derecho, en contra de aquel que por ley se encuentra obligado a satisfacerlo, compareciendo ambas partes contendientes de forma personal y no por conducto de Apoderado Legal alguno.

VÍA. En relación a la vía Ordinaria Civil seleccionada por la parte enjuiciante fue la correcta, al no encuadrar su ejercicio dentro de aquellas señaladas en el artículo 424 del Código de Procedimientos Civiles, cobrando

aplicación la diversa hipótesis normativa contenida en el 425 de la legislación en cita; asimismo, la relación jurídica procesal quedó ciertamente constituida a través de la vinculación de las partes con este órgano jurisdiccional, en virtud de la demanda y contestación a la misma, no oponiéndose excepción alguna respecto de la incompetencia del presente Juzgador. Asimismo, se colmaron plenamente las formalidades esenciales del procedimiento, en consecuencia el Suscrito Juez, **se encuentra en aptitud de pronunciarse sobre el fondo de la controversia planteada; por lo que respecta al objeto del proceso, se estiman satisfechos los requisitos tanto de existencia como de validez.**

III. Sujeto 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, 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 determinar si en el juicio la parte actora justificó los elementos constitutivos de la acción.

IV. En atención a la acción propuesta por las accionantes, la cual llamo **ACCIÓN INNOMINADA**, si bien la parte actora denomina de esta manera, de las prestaciones reclamadas en concordancia con el capítulo fáctico, se desprende que el motivo del reclamo es el incumplimiento al contrato de compraventa celebrado en fecha [REDACTED], respecto de la obligación de entrega pactada en la cláusula, la cual fundamentaron de conformidad con el artículo 2 del Código de Procedimientos Civiles, en el que se establece lo siguiente; *"La acción procede en juicio, aun cuando no se exprese su nombre, con tal de que se determine con claridad la clase de prestación que se exija del demandado y el título o causa de la acción."* por lo que del análisis y el estudio exhaustivo del presente juicio, en atención a las prestaciones mencionadas por las actoras, se desprende que la presente demanda encuadra perfectamente en la **ACCIÓN PERSONAL DE CUMPLIMIENTO FORZOSO DE CONTRATO**.

V. Por su parte los numerales 1684, 1719, 1723, 1726 y 1738 del Código Civil para el Estado, disponen lo siguiente:

(1684) *"La validez y el cumplimiento de los contratos no puede dejarse al arbitrio de uno de los contratantes."*

(1719) *"En los contratos civiles cada uno se obliga en la*

manera y términos que aparezca que quiso obligarse, sin que para la validez del contrato se requieran formalidades determinadas, fuera de los casos expresamente designados por la Ley.”

(1723) “El contrato es bilateral cuando las partes se obligan recíprocamente.”

(1726) “Los contratantes pueden poner las cláusulas que crean convenientes; pero las que se refieran a requisitos esenciales del contrato, o sean consecuencia de su naturaleza ordinaria, se tendrán por puestas aunque no se expresen, a no ser que las segundas sean renunciadas en los casos y términos permitidos por la Ley.”

(1738) “Si los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas. Si las palabras parecieren contrarias a la intención evidente de los contratantes, prevalecerá esta sobre aquellas.”.

VI. De lo anterior tenemos que el suscrito Juzgador estima necesario determinar, en el presente juicio, la parte actora si justificó los elementos constitutivos de la acción, en atención a los siguientes argumentos:

Así tenemos, que de conformidad con los artículos 2122, 2123, 2157 y 2167 del Código Civil para la Entidad, éstos disponen lo siguiente: “Habrá compraventa cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho, y el otro a su vez se obliga a pagar por ellos un precio cierto y en dinero.”; “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.”; **“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.”**; y que “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.”.

De forma tal, que los elementos de la acción de cumplimiento de contrato son:

- a)** la existencia de la obligación.
- b)** la exigibilidad de ésta y;
- c)** el incumplimiento del deudor; tal y como se ha establecido en la ejecutoria, que es del tenor siguiente:

Registro digital: 213648

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Octava Época

Materias(s): Civil

Tesis: I.4o.C. J/57

Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Núm. 73, Enero de 1994, página 62

Tipo: Jurisprudencia

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.

La parte actora con la finalidad de justificar el **primer elemento** de la acción, consistente en **LA EXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN**, manifestó que:

"... HECHOS...2.- DEL DEMANDADO UNA VEZ RECIBIDO EL PRECIO Y SEGÚN LA CLAUSULA CUARTA DE DICHA ESCRITURA SE OBLIGO A ENTREGARNOS LA POSESIÓN DE LA PROPIEDAD Y CONSTRUCCIONES, LO CUAL HIZO, PERO A OMITIDO ENTREGARNOS LA POSESIÓN MATERIAL DE EL SEGUNDO PISO CONTRUIDO SOBRE LA CASA Y [REDACTED] DE NUESTRA PROPIEDAD, Y UBICADO EN LA PARTE POSTERIOR DEL MISMO DOMICILIO DE LAS SUSCRITAS EN [REDACTED], O BIEN POR [REDACTED]

DE ESTA CIUDAD..."..."DADO QUE LE HEMOS MANIFESTADO NUESTRA VOLUNTAD DE QUE DESOCUPE POR FAVOR Y NOS HAGA ENTREGA FISICA Y MATERIAL DE LA SUPERFICIE RESTANTE QUE NOS VENDIO; ES DECIR EL SEGUNDO PUSO O PARTE ALTA MULTICITADA QUE SE ENCUENTRA SOBRE LA CASA DE NUESTRA PROPIEDAD Y QUE COLINDA CON CALLE AZUETA Y QUE EL DEMANDADO AUN HA OMITIDO ENTREGARNOS Y QUE OCUPA, SIN EMBARGO SOLO HEMOS RECIBIDO COMO RESPUESTA GROSERIAS Y AMENAZAS Y NO A ENTREGADO ESE SEGUNDO PISO MULTICITADO, VOLUNTARIAMENTE TAL Y COMO **SE OBLIGO EN LA CLAUSULA CUARTA EN LA ESCRITURA CITADA**, POR LO QUE NOS VEMOS EN LA IMPÉRIOSAS NECESIDAD DE ACUDIR ANTE SU SEÑORÍA EN LA VIA Y FORMA QUE LO HACEMOS RECLAMANDO DEL DEMANDADO LAS PRESTACIONES QUE LE RECLAMAMOS..."

A fin de acreditar lo anterior, ofreció los siguientes medios probatorios:

DOCUMENTAL PÚBLICA, consistente en el Primer Testimonio de la Escritura Pública número [REDACTED], pasada ante la fe del Notario Público número [REDACTED] de Tijuana, Baja California, que contiene la COMPRAVENTA AD CORPUS, celebrada por [REDACTED] como vendedor, y [REDACTED] como compradora.

DOCUMENTAL PÚBLICA, consistente en el Primer Testimonio de la Escritura Pública número [REDACTED], pasada ante la fe del Notario Público número [REDACTED] de Tijuana, Baja California, que contiene la COMPRAVENTA AD CORPUS, celebrada por [REDACTED] como vendedor, y [REDACTED] como compradoras, respecto del inmueble identificado como [REDACTED]

Instrumental pública, que si bien fueron objeto de objeción de documentos por parte de la demandada en el apartado respectivo, no fue aportado medio de convicción alguno a fin de desvirtuar su autenticidad, por lo que al no haber sido redargüida en cuanto a su autenticidad y exactitud, ni objetada de forma efectiva por la parte contraria, resultan de un valor probatorio pleno para lo que en las mismas se contiene, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 322, 323, 328, 405 del Código de Procedimientos

Civiles.

De tal manera que **se tiene por acreditado el primero de los elementos, consistente en la existencia de la obligación y por ende los términos en que las partes pactaron su voluntad.**

VII. En cuanto hace al **SEGUNDO Y TERCERO DE LOS ELEMENTOS** de la acción, consistentes en la exigibilidad de la obligación y el incumplimiento de ésta; de igual forma han quedado acreditados en el sumario, ya que del análisis del contrato basal y en especial de las cláusulas primera, segunda y cuarta, se aprecia que las partes convinieron lo siguiente:

Primera: El señor [REDACTED], por el presente acto vende en favor de las señoras [REDACTED], quienes adquieren para sí, con fondos propios, en mancomún pro-indiviso y por partes iguales, según declaran, libre de toda limitación y gravamen, junto con la casa-habitación ahí existente y todo cuanto hecho y por derecho que le sea propio y corresponda, el [REDACTED]

Segunda: Es precio de esta compra-venta la suma de [REDACTED], que "LA PARTE VENDEDORA" ya recibió a su entera satisfacción con anterioridad a este acto, por lo que otorga aquí el recibo mas amplio que en derecho corresponda para seguridad de "LA PARTE COMPRADORA"

Cuarta: "LA PARTE VENDEDORA" queda obligada en los términos del artículo 2157 del Código Civil, a entregar la cosa vendida, a garantizar sus calidades y a prestar la evicción, y "LA PARTE COMPRADORA" acepta la venta en estos términos y declaran que ante este acto toman posesión material y jurídica del [REDACTED] de terreno que aquí adquieren, descrito en la declaración primera de esta escritura.

Ahora bien, de conformidad con la **cláusula cuarta**, la parte vendedora, ahora demandada, se obligó a entregar la posesión física del inmueble objeto de la venta, en los términos del artículo 2157 del Código Civil, el cual establece lo siguiente:

- "...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..."

En ese contexto, el vendedor ahora demandado [REDACTED] se obligó a entregar la posesión a la compradora del inmueble objeto de contrato en una fecha que ya aconteció; en tal razón, se hace exigible la obligación a cargo de la vendedora, hoy demandada, por el simple transcurso del tiempo; máxime que la parte actora demostró haber dado cumplimiento al pago total del precio pactado conforme las cláusulas del documento base de la acción, **la parte demandada se abstuvo de cumplir con la obligación de entregar el bien raíz objeto del contrato de compraventa;** siendo de explorado derecho que la carga de la prueba de haber cumplido con su obligación corresponde al obligado y no a la parte actora acreditarlo, ya que se trata de un hecho negativo de imposible demostración.

Encontra posición la parte de manda [REDACTED], manifestó en su escrito de contestación lo siguiente:

"... HECHOS...1.-En relación al Hecho que se contesta declaro, es cierto en parte en lo que respecta a la celebración de la Escritura Publica Numero [REDACTED], ante la Fe del Notario Público Número [REDACTED] de la esta Ciudad, y construcciones existentes dentro del [REDACTED] y manzana referido en la misma..."...Lo que se les olvido a la parte actora mencionar ante su Señoría, es que con fecha [REDACTED], el Demandado celebre un Contrato de Compraventa, con la [REDACTED] [REDACTED] con la Autorización de su esposo [REDACTED] [REDACTED], en cual estampo con su puño y letra su firma en el contrato de compra venta que anexo a la presente contestación de demanda..."...Así mismo con fecha [REDACTED] en esta Ciudad, se dicto una Sentencia Definitiva en el cual el demandado tramite un Juicio Ordinario Civil en contra de la [REDACTED] [REDACTED], bajo los autos del Expediente [REDACTED], dictada por el C. Juez Segundo de lo Civil de este Partido Judicial, respecto del [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]..."...Y con fecha Posterior por petición de la [REDACTED] [REDACTED], es decir desde el año de [REDACTED] me dijo que sus hijas, es decir las hoy actoras, la estaban presionando que, porque habían celebrado el citado contrato con el hoy demandado, manifestándole su enojo y presionándola, es por la razón por la que el demandado accedí a celebrar la Escritura Publica citada en el presente hecho que se contesta..."...HECHOS 2.- En relación

al Hecho que se contesta, manifiesto que es CIERTO, agregando que ya quedo establecido y mencionado en el hecho anterior no. 1 el motivo por el cual a la fecha continúo viviendo junto con mi hija, en casa, por el acuerdo verbal que celebraron las actoras, el demandado y la [REDACTED] ..."

VIII. Estudio de las excepciones.

Como primera y segunda excepción la parte demandada opuso las que denominó la **FALTA DE ACCIÓN Y DE DERECHO, OSCURIDAD DE LA DEMANDA**, tenemos que si bien la parte demandada, señala que la parte actora carece de derecho para exigir y reclamar en juicio las prestaciones que detalla en su demanda por ser infundadas y carecer de pruebas legales, así mismo indica que las actoras omiten concretamente en sus hechos expresar circunstancias de tiempo, modo y lugar, dejando al demandado en estado de indefensión no permitiendo que le dé una buena contestación a su demanda y oponga defensas a la falta de acuerdo verbal celebrado con fecha anterior a la celebración de la Escritura Pública con la que fundamenta la demanda.

En cuanto a la excepción denominada **OSCURIDAD Y DEFECTO LEGAL DE LA DEMANDA**, si bien la parte demandada manifiesta que las actoras no señalan los elementos para hacer valer sus excepciones, puesto que conforme a la doctrina y a la jurisprudencia de nuestra Suprema Corte de Justicia de la Nación, la excepción de oscuridad o defecto legal en la forma de proponer la demanda, sólo puede hacerse valer cuando ésta no llena alguno o algunos de los requisitos de forma que debe tener, de acuerdo con la ley; y es de explorado derecho que la resolución que admite una demanda y da forma al juicio, no debe atacarse por medio de excepciones, sino de recursos, situación que no se actualiza en la especie, ya que el demandado solo se limito a oponerla como excepción y no mediante un recurso idóneo.

Obran en autos diversos medios de convicción como lo son:

La **CONFESIONAL** a cargo de las accionantes [REDACTED] [REDACTED], consistentes en el pliego de posiciones, las cuales fueron debidamente desahogadas en la fecha señalada para su desahogo, sin embargo no abundan al acreditamiento de su excepción pues niegan en las posiciones [REDACTED] y 6, la celebración de dicho contrato en términos del artículo 301 del Código de Procedimientos Civiles.

La **TESTIMONIAL** a cargo de [REDACTED],

desahogada en la fecha fijada para tal efecto en términos del artículo 314 del Código de Procedimientos Civiles.

DOCUMENTAL PRIVADA, consistente en un contrato de compra-venta privado, celebrado con fecha [REDACTED], entre [REDACTED] y como vendedora y [REDACTED] como comprador, respecto del [REDACTED]

DOCUMENTAL PRIVADA, consistente copia fotostatica simple con sello de recibido en oficio de fecha [REDACTED], expedido por el C. Juez Segundo de lo Civil, relativo al Juicio Ordinario Civil promovido por [REDACTED], en contra de [REDACTED], en el cuál se declaro la Prescripción Positiva a favor del hoy demandado, del bien inmueble materia del presente juicio.

DOCUMENTAL PÚBLICA, consistentes en recibos de consumo de energía eléctrica, y los diversos consistentes en recibos de teléfono, expedidos por [REDACTED], a nombre del hoy demandado [REDACTED], respecto del inmueble identificado como [REDACTED]

DOCUMENTAL PÚBLICA consistente en la copia certificada de la Sentencia Definitiva fecha [REDACTED] dictada por el C. Juez Segundo de lo Civil, relativo al Juicio Ordinario Civil promovido por [REDACTED], en contra de [REDACTED], en el cuál se declaro la Prescripción Positiva a favor del hoy demandado, del bien inmueble materia del presente juicio.

DOCUMENTAL PRIVADA, consistente en 15 fotografías del bien inmueble materia del presente juicio.

Estableciendo que las Documentales Públicas y privadas antes referidas, no fueron impugnadas en cuanto a su autenticidad o exactitud,

por la contraria por lo que se tienen por reconocidas expresamente por su falta de objeción, por lo que **este Juzgador les otorga valor probatorio para lo que en las mismas se contiene**, de conformidad con los artículos 328 y 405 del Código Adjetivo Civil.

Ahora bien el demandado [REDACTED] manifiesta que celebro un Contrato Verbal De Comodato con las accionantes [REDACTED], de los medios de convicción antes mencionados, se desprende que la parte demandada no acredita dicho pacto de voluntades, toda vez que no se desprende las circunstancias de modo tiempo y lugar, en virtud de dicha celebración. Pues las accionantes niegan su celebración y dichas circunstancias no son narrados por el exponente ni corroboradas por los testigos propuestos de conformidad con el artículo 277 del Código de Procedimientos Civiles.

De lo anterior se advierte que la parte demandada, es **omisa en acreditar los hechos materia de sus excepciones**, contraviniendo entonces lo dispuesto por el artículo 277 del Código de Procedimientos Civiles, por lo que **al no acreditar los extremos de dichas excepciones, resultan improcedentes las mismas**, esto es así pues de los medios probatorios ofrecidos y admitidos de su parte, no fue posible su acreditamiento en cuanto al contrato verbal señalado..

En conclusión, se evidencia que las accionantes demostraron los hechos constitutivos de su acción y siendo improcedentes las excepciones y defensas opuestas por el demandado; por ello, en su oportunidad se debe declarar la procedencia de la acción, motivo por el cual se patentizo el incumplimiento del contrato de compraventa celebrado entre las partes contendientes, y en su oportunidad deberá condenarse al demandado al cumplimiento del mismo. Asimismo, se deberá condenar al enjuiciado a hacer la entrega material y física del inmueble actora del inmueble objeto del contrato de compraventa referido, con sus frutos y acciones, a favor de las actoras.

IX. En relación a prestación identificada con la letra **B)**, *-El pago de daños y perjuicios ocasionados al Suscrito por el hoy demandado*, se advierte que del análisis acontecido previamente, se establece que la parte actora acreditó el incumplimiento del contrato base de la acción por parte del enjuiciado, *naciendo con ello una responsabilidad contractual*, por lo que

bajo ese contexto se acredita que la parte demandada ocasionó daños y perjuicios a las hoy accionantes, en virtud del incumplimiento de su obligación contractual, contraviniendo en este caso del demandado a su obligación de entregar en su totalidad la posesión del bien inmueble materia del contrato base de la acción, por lo que el solo hecho de su contravención, genera de forma consecuente la obligación de pagar dicho concepto, de conformidad con lo establecido por el artículo 1979, 1982, 1983, 1984 y 1985 del Código Adjetivo Civil, concatenados con el artículo 764 el cual establece lo siguiente:

"ARTICULO 764.- Son bienes de propiedad de los particulares todas las cosas cuyo dominio les pertenece legalmente, y de las que no puede aprovecharse ninguno sin consentimiento del dueño o autorización de la Ley.

Resultando una cuestión de explorado derecho que, la obligación del vendedor de garantizar y respetar al comprador la propiedad y posesión pacífica de la cosa vendida es permanente, como lo es también en el comprador el derecho de exigir al vendedor que en cumplimiento de todos los efectos naturales del contrato, le entregue la cosa en cualquier tiempo en que pare en su poder sin legítimo motivo; entrega que no puede rehusar el vendedor si no la apoya en una causa jurídica e independiente, sin que baste a tal fin que alegue haberla seguido poseyendo a título de dueño, pues como se actualiza en la especie, ha dejado de serlo al transmitir su propiedad por el contrato de compraventa dieciséis de agosto del dos mil dos, suscrito entre las accionantes y el hoy demandado. Lo anterior como se sustenta por la siguiente tesis orientadora de rubro:

*"COMPRAVENTA, OBLIGACIONES DEL VENDEDOR
(LEGISLACION DEL ESTADO DE VERACRUZ)."*

Robusteciendo lo anterior, en base a los principios de Reparación integral y de Obligación por resarcimiento por incumplimiento, los cuales el primero de ellos busca otorgar una reparación integral a la parte perjudicada por el incumplimiento contractual, esto aunque el demandante no haya detallado los daños y perjuicios en la demanda, la posibilidad de dejarlos a salvo permite garantizar que el demandante pueda identificar y cuantificar adecuadamente los daños sufridos en la etapa de ejecución. Por su parte, el segundo de los principios aludidos señala que en caso de que el demandado haya incumplido el contrato, se presume que ha causado daños y perjuicios al demandante, siendo la condena al pago de daños y perjuicios una forma de compensar al demandante por las pérdidas sufridas debido a dicho

incumplimiento. **Por lo que es de condenar y se condena a la parte demandada al pago de los daños y perjuicios que se hayan generado a partir de su incumplimiento es decir la fecha de celebración del contrato [REDACTED] [REDACTED] en virtud del incumplimiento de la obligación contractual que ha sido acreditada, los cuales deberán cuantificarse con asistencia de peritos en la etapa de ejecución correspondiente.** Sirve de apoyo a lo anterior la siguiente tesis que a la letra dice:

Registro digital: 2004314

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Décima Época

Materias(s): Civil

Tesis: I.5o.C.54 C (10a.)

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Libro XXIII, Agosto de 2013, Tomo 3, página 1721

Tipo: Aislada

RESPONSABILIDAD CONTRACTUAL. SU CONCEPTO.

El incumplimiento de una obligación nacida de un contrato se denomina responsabilidad contractual. Para que se configure es necesaria la previa existencia de un contrato válido, que haya sido perfeccionado por el consentimiento de las partes, revistiendo la forma que la ley señala para cada caso, y que por lo anterior obliga no sólo al cumplimiento de lo pactado, sino también a todas las consecuencias de su naturaleza, sea éste unilateral, bilateral, oneroso, conmutativo, consensual, instantáneo o de tracto sucesivo, encontrándose en la falta a su puntual cumplimiento, salvo las excepciones consignadas en la ley, por las personas que los otorgan y sus causahabientes, la causa de su rescisión y/o la correspondiente responsabilidad del pago de daños y perjuicios, si los hubiere. En ese contexto, la voluntad de las partes es la máxima ley de los contratos, a la que se sujetan y obligan, no sólo lo que se expresa en ellos, sino también a las consecuencias que según su naturaleza, son conforme a la buena fe, al uso o a la ley. En estos casos, el factor de atribución de responsabilidad es objetivo, por lo que para eximirse de responsabilidad es necesaria la introducción de una causa ajena al hecho dañoso. Concretamente, quien fue víctima de un daño, derivado del incumplimiento de la norma jurídica individualizada, sólo debe probar la existencia de la obligación, en tanto que quien debe probar su falta de responsabilidad es el supuesto responsable.

QUINTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 740/2010. Spectrasite Communications, Inc. 15 de diciembre de 2011. Unanimidad de votos. Ponente: María Soledad Hernández Ruiz de Mosqueda. Secretario: Ricardo Mercado Oaxaca.

X. COSTAS.- Toda vez que la acción de cumplimiento de contrato que hoy se declara ha sido procedente tiene efectos de condena, **que hoy se declara ha sido procedente**, resulta legal condenar al demandado al pago

de gastos y costas en la presente instancia a favor de las accionantes y que legalmente se justifiquen y cuantifiquen en ejecución de sentencia, de conformidad con el numeral 141 del Código de Procedimientos Civiles.

Por lo anteriormente expuesto y fundado y con apoyo además, en lo preceptuado por los artículos 79, 80, 81, 86, 90, 91 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles del Estado, y se:

RESUELVE

PRIMERO. En la vía ordinaria civil, las actoras [REDACTED] [REDACTED] acreditarán los elementos constitutivos de la acción, y el demandado [REDACTED] no lo hizo con sus excepciones y defensas.

SEGUNDO. Se **condena** a la parte demandada [REDACTED], al cumplimiento forzoso del contrato de compraventa, de [REDACTED] [REDACTED].

TERCERO. Se **condena** a la parte demandada [REDACTED], a entregar la posesión material y física en favor de las actora [REDACTED] [REDACTED], del **segundo piso** del inmueble identificado como [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED].

CUARTO. Se condena a la parte demandada [REDACTED] al pago de los daños y perjuicios que se hayan generado en virtud del incumplimiento de la obligación contractual, por los motivos expuestos en el considerando IX, de la presente determinación, los cuales deberán cuantificarse con asistencia de peritos **en la etapa de ejecución correspondiente.**

QUINTO. Se condena a la parte demandada [REDACTED], a pagar en favor de las actoras [REDACTED], de los **gastos y costas** que legalmente se justifiquen en la presente instancia y se cuantifiquen en ejecución de sentencia.

SEXTO. Se concede al demandado un término de cinco días para que den cumplimiento voluntario a la misma, de conformidad con el artículo 492

del Enjuiciamiento Civil.

SEPTIMO. NOTIFIQUESE PERSONALMENTE.

ASÍ, definitivamente lo sentenció y firma electrónicamente el **JUEZ OCTAVO CIVIL, LIC. PEDRO GALAF HERNÁNDEZ GARCÍA**, ante su Secretario de Acuerdos **LIC. FERNANDO ENRIQUE MEDINA MARTINEZ**, que autoriza y da fe, con fundamento en los artículos 1 fracción I, III, 2, 3 fracción I, II, XIX, XX, XXV, XXX, 4 fracción I, II, 11, 12, 13, del Reglamento para el Uso del Expediente Electrónico y la Firma Electrónica Certificada del Poder Judicial del Estado de Baja California.

CAAH/FEMM

En el número 14727 del Boletín Judicial de fecha 14 de marzo de 2024, se hizo la publicación de Ley. CONSTE.- En 15 de marzo de 2024 a las doce horas, surtió sus efectos la notificación anterior, publicada por el Número 14727 del Boletín Judicial de fecha 14 de marzo de 2024. CONSTE.