

Tijuana, Baja California, cinco de agosto de dos mil veinticuatro.

V I S T O S, para dictar sentencia definitiva en los autos del expediente número **93/2023**, relativo al juicio ordinario civil promovido por [REDACTED], en contra de [REDACTED], y

RESULTANDO

1. Por ocurso presentado los días diecinueve de enero, siete de febrero, veinticuatro de febrero, veintiséis de junio y doce de septiembre del dos mil veintitrés, compareció en este Juzgado [REDACTED], demandando en la vía ordinaria civil a [REDACTED], por las siguientes prestaciones:

- A. El cumplimiento del contrato de prestación de servicios de mediación de compraventa inmobiliaria para casa habitación, que se contrajo entre el suscrito y el ahora demandado, llamado profesional en el contrato antes mencionado, de la propiedad ubicada en [REDACTED], TIJUANA, BAJA CALIFORNIA, CON CLAVE CATASTRAL [REDACTED], al cual se le denominó el inmueble.**
- B. El pago de la cantidad de \$ 722,000.00 pesos moneda nacional, (ochocientos mil pesos 00/100 moneda nacional) (SIC), en concepto del pago de la venta de la propiedad en materia.**
- C. El pago de la cantidad de \$ 15,000.00 pesos m.n. (ochocientos mil pesos 00/100 moneda nacional) (SIC) por concepto de pena, por el incumplimiento de las obligaciones por parte del ahora demandado, indicado en la cláusula NOVENA, del presente contrato.**
- D. El pago de concepto de honorarios que corresponde al 6%, es decir, \$ 78,000.00 pesos m.n. (setenta y ocho mil pesos 00/100 moneda nacional), del total de la cantidad pactada de la venta del bien inmueble que se menciona anteriormente.**
- E. Además del 10% mensual por el atraso de la restitución de la cantidad pacta de la venta del inmueble por la cantidad \$ 1'300,000.00 pesos (un millón trescientos mil pesos 00/100 moneda nacional, desde el mes de marzo del 2022 a la fecha actual.**
- F. El pago de los gastos y costas que se generen con la tramitación del presente juicio.**
- G. El pago de las rentas de las cuales dispuso el ahora demandada que recibe desde la firma del contrato, por la cantidad de 8,000.00 pesos (ocho mil pesos 00/100 Moneda Nacional) desde el mes de marzo hasta la fecha actual, además del 10% de Interés mensual.**

Manifestó como hechos los en él contenidos, que fundó en los preceptos que estimó aplicables, y terminó haciendo las peticiones de estilo.

2. Admitida la demanda en la vía y forma propuesta, se decretó el emplazamiento a la parte reo, para que en el término de ley produjera su

contestación, diligencia que se cumplimentó, tal y como se advierte a fojas 71-75, quien oportunamente compareció a juicio dando contestación a la demanda entablada en su contra y por opuestas las excepciones y de defensas que hizo valer, en su oportunidad tuvo verificativo la audiencia de conciliación, pruebas y alegatos en donde se citó a las partes para oír sentencia definitiva, la cual hoy se pronuncia bajo los siguientes

CONSIDERANDOS

I. El artículo 277 del Código de Procedimientos Civiles Local establece que el actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones.- Por lo tanto, se procede al estudio del sumario para determinar si el accionante cumple con esa carga procesal que le impone la ley.

II. Por su parte los numerales 1684, 1719, 1723, 2122 y 2157, 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."*; **(2122)** *"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."*; y **que (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."*

III. Sin embargo, para estar en aptitud de resolver de fondo del negocio en los términos señalados en los dispositivos invocados, es condición imprescindible establecer el cumplimiento de las condiciones para estimar que el proceso que nos ocupa tiene existencia jurídica y validez formal, por lo que se impone examinar los presupuestos procesales previos al proceso y al efecto, cabe precisar que este Juzgador es competente para conocer el presente negocio, así como decidir el mérito del mismo, de conformidad con los preceptos 144, 145 y 146 del Código de Procedimientos Civiles y 73 fracción III de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Baja California. Asimismo, que ha quedado debidamente acreditada la legitimación activa y pasiva en el presente juicio, pues analizadas que fueron las constancias que integran el sumario se advierte la acción fue intentada por el titular del derecho y contra la

persona obligada por la ley para satisfacerlo, como más adelante se indica.

Ahora bien, el suscrito Juzgador estima necesario determinar en primer término, en el presente juicio, si la parte actora justificó los elementos constitutivos de la acción. Sirva de apoyo a lo antes señalado, la ejecutoria remitida por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la Contradicción de tesis 135/2004-PS, que es de los datos, rubro y contenido siguiente:

Instancia: Primera Sala.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta.

Novena Época.

Tomo XXI, Abril de 2005.

Página 576.

Tesis de Jurisprudencia.

PROCEDENCIA DE LA VÍA. ES UN PRESUPUESTO PROCESAL QUE DEBE ESTUDIARSE DE OFICIO ANTES DE RESOLVER EL FONDO DE LA CUESTIÓN PLANTEADA. El derecho a la tutela jurisdiccional establecido por el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos no es ilimitado, sino que está restringido por diversas condiciones y plazos utilizados para garantizar la seguridad jurídica. Así, las leyes procesales determinan cuál es la vía en que debe intentarse cada acción, por lo cual, la prosecución de un juicio en la forma establecida por aquéllas tiene el carácter de presupuesto procesal que debe atenderse previamente a la decisión de fondo, porque el análisis de las acciones sólo puede llevarse a efecto si el juicio, en la vía escogida por el actor, es procedente, pues de no serlo, el Juez estaría impedido para resolver sobre las acciones planteadas. Por ello, el estudio de la procedencia del juicio, al ser una cuestión de orden público, debe analizarse de oficio porque la ley expresamente ordena el procedimiento en que deben tramitarse las diversas controversias, sin permitirse a los particulares adoptar diversas formas de juicio salvo las excepciones expresamente señaladas en la ley. En consecuencia, aunque exista un auto que admita la demanda y la vía propuesta por la parte solicitante, sin que la parte demandada la hubiere impugnado mediante el recurso correspondiente o a través de una excepción, ello no implica que, por el supuesto consentimiento de los gobernados, la vía establecida por el legislador no deba tomarse en cuenta. Por tanto, el juzgador estudiará de oficio dicho presupuesto, porque de otra manera se vulnerarían las garantías de legalidad y seguridad jurídica establecidas en el artículo 14 constitucional, de acuerdo con las cuales nadie puede ser privado de la vida, de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento. Luego entonces, el juzgador, en aras de garantizar la seguridad jurídica de las partes en el proceso, debe asegurarse siempre de que la vía elegida por el solicitante de justicia sea la procedente, en cualquier momento de la contienda, incluso en el momento de dictar la sentencia definitiva, por lo que debe realizar de manera oficiosa el estudio de la procedencia de la vía, aun cuando las partes no la hubieran impugnado previamente.

IV. Cabe señalar que la parte actora, reclama el cumplimiento forzoso del contrato de compraventa -posesión materia y jurídica-, del documento fundatorio de la acción. Ahora bien, nuestros más altos Tribunales han establecido que para el acogimiento de la acción de cumplimiento de contrato, ésta descansa en el acreditamiento de los siguientes elementos: **a)** la existencia de la obligación; **b)** la exigibilidad de ésta y; **c)** el incumplimiento de la obligación, tal y como se advierte en la parte relativa de la siguiente ejecutoria:

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito.

Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación.

Octava Época.

Número 73, Enero de 1994.

Página 62.

Tesis de 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.

V. Por su parte, la parte demandante en su escrito inicial, señaló lo siguiente: "...En fecha del mes de marzo de 2022, el suscrito y el ahora demandado firmaron un contrato de prestación de servicios de mediación de compraventa inmobiliaria para casa habitación de la propiedad el ubicado en [REDACTED] [REDACTED], TIJUANA, BAJA CALIFORNIA, con clave catastral [REDACTED], al cual se le denominó EL INMUEBLE. Cabe mencionar que para se diera este contrato entre las partes, el ahora demandado, el Sr. [REDACTED] Zepeda, fue primeramente quién le vendió la propiedad al suscrito en fecha 17 de febrero del 2022, por las cantidades que se mencionan en la cláusula segunda del contrato de compraventa, como lo anexo comprobantes de pago, como lo describe. Una transferencia de \$ 508,000.00 (quinientos veintitrés mil pesos 00/100 Moneda Nacional) (sic), a la cuenta de patrimonio, S.A. de C.V., que dicha propiedad tenía un gravamen el inmueble a la cuenta de BBVA CONVENIO además de un pago de \$15,000.00 (quince mil pesos 00/100 Moneda Nacional), en concepto de gastos judiciales a la cuenta de Patrimonio S.A. de C.V., que dicha propiedad tenía un gravamen el inmueble a la cuenta de BBVA, el cual anexo, quedando sin deuda la propiedad para poder tener posesión de la propiedad. Ya celebrado el contrato mencionado en el hecho 2, el ahora demandado, llama al suscrito que existe un nuevo comprador y podrían tener una ganancia, por lo cual el suscrito acepta y surge el contrato mencionado. Pero para esto, el suscrito acepta de buena fe, firma el contrato de prestación de servicios, creyendo que recibiría una ganancia, el ahora demandado, dice que realiza la venta del bien inmueble descrito con anterioridad, pero que hasta en fecha del 15 de diciembre de 2022, le hace el pago solamente de \$500,000.00 pesos (quinientos mil pesos 00/100 moneda nacional), por la venta el cual anexo estado donde se hace únicamente transferencia, cabe recalcar que ya había recibido \$20,000.00 pesos (veinte mil pesos 00/100 moneda nacional) el 18 de marzo de 2022, por adelantado a la comisión, el cual anexo recibo de pago. El cual hasta la fecha no ha dado lo que corresponde el resto de la propiedad. El pago de la cantidad de \$722,000.00 pesos moneda nacional mexicana (ochocientos mil pesos 00/100 moneda nacional) (SIC) en concepto de pago de la venta de la propiedad en materia. Por lo que el demandado recibiría su ganancia de 6%, es decir, \$78,000.00 pesos m.n. (setenta y ocho mil pesos 00/100 moneda nacional) del total de la de la cantidad pactada de la venta del bien inmueble que se menciona anteriormente de las cuales recibió

\$20,000.00 pesos (veinte mil pesos 00/100 moneda nacional), el 18 de marzo de 2022, por adelantado a la comisión, el cual anexo recibió de pago. Pero resulta que además de no dar el resto de la cantidad en deuda, puso en renta la propiedad en materia por la cantidad de por la cantidad de \$8,000.00 pesos (ocho mil pesos 00/100 moneda nacional), desde el mes de marzo hasta la fecha actual. Con esto todavía teniendo ganancias de la propiedad, porque cabe recalcar que el suscrito, nunca tuvo contacto con los compradores, que el ahora demandado, dijo con los que llevó la nueva compraventa. Por eso pido, el pago de concepto de honorarios que corresponde al 6%, es decir, \$78,000.00 pesos .m.n. (setenta y ocho mil pesos 00/100 moneda nacional), del total de la cantidad pactada de la venta del bien inmueble, que se menciona anteriormente, además del 10% mensual por el atraso de la restitución de la cantidad de \$1,300,000.00 pesos (un millón trescientos mil pesos moneda nacional), desde el mes de marzo del 2022 a la fecha actual que menciona en la cláusula novena. Así también el pago de la cantidad de \$15,000.00 pesos m.n. (ochocientos mil pesos 00/100 moneda nacional), por concepto de pena por el incumplimiento de las obligaciones por parte del ahora demandado. “

VI. En ese tenor, tenemos que el suscrito Juez se encuentra impedido para analizar los elementos de la acción ejercitada, en razón de que la parte actora no formula con claridad y precisión los hechos en que la sustenta, de conformidad con lo establecido por el artículo 256 Fracción V del Código de Procedimientos Civiles, que establece: “Toda contienda judicial principiará por demanda, en la cual se expresarán: ...V.- Los hechos en que el actor funde su petición, numerándolos y narrándolos sucintamente con claridad y precisión, de tal manera que el demandado pueda preparar su contestación y defensa.”

De todo lo anterior, se arriba al conocimiento que la parte actora [REDACTED], dejó de cumplir con lo dispuesto por el artículo 256 Fracción V del Código de Procedimientos Civiles, y en consecuencia, no se puede ingresar al estudio del fondo del negocio, en razón de que la actora omitió formular los hechos de su demanda en forma clara y precisa. Consecuentemente y tomando en cuenta esa omisión y que no es posible entrar al estudio de la acción que nos ocupa, se dejen a salvo sus derechos para que los haga valer en la forma en derecho procedente, al no existir dispositivo legal que establezca lo contrario.

VII. COSTAS. Con fundamento en el artículo 141 del Procedimientos Civiles vigente en el Estado, no se hace especial condenación en costas.

En mérito de lo expuesto y fundado y además con apoyo en los

artículos 80, 81 y 86 del Código de Procedimientos Civiles, es de resolverse y se

RESUELVE

PRIMERO. En la vía Sumaria Civil seguida en el presente juicio, resultó imposible ingresar al estudio de los elementos de la acción ejercitada por la parte actora [REDACTED], en base a las consideraciones jurídicas vertidas en el cuerpo de la presente resolución.

SEGUNDO. Se dejan a salvo los derechos de la parte actora para que los haga valer en la vía y forma que legalmente corresponda.

TERCERO. No se hace especial condenación a costas.

NOTIFIQUESE PERSONALMENTE.

Así definitivamente juzgando lo sentenció y firma electrónicamente C. JUEZ PRIMERO CIVIL, LIC. VICTOR MANUEL VAZQUEZ DURAN, ante su Secretaria de Acuerdos LIC. ELSA MARIA OCEGUERA KARAM, 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.

VMVD/emok

En el número **14823** del Boletín Judicial de fecha **07 DE AGOSTO DEL 2024**, se publicó la resolución que antecede, conste. _____