

EXPEDIENTE NÚMERO 0375/2024

Tijuana, Baja California a seis de junio del año dos mil veinticuatro.

VISTOS, para resolver en definitiva los autos del expediente número **0375/2024** relativo al juicio **sumario civil**, seguido por [REDACTED] en contra de [REDACTED]; y

RESULTANDOS

1. Por escritos presentados el día siete de marzo de dos mil veinticuatro, compareció [REDACTED] [REDACTED] por conducto de su apoderado legal el licenciado Gilberto Ángel Machado Regalado demandado en la vía **sumaria civil** a [REDACTED], por la rescisión del contrato privado de compraventa con reserva de dominio de fecha tres de febrero de dos mil nueve con relación al inmueble identificado como [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] fraccionamiento Tijuana Progreso de esta ciudad, así como demás prestaciones. Fundó su demanda en la relación de hechos y preceptos legales que estimó aplicables y termino haciendo las peticiones de rigor.

2. Habiendo incorporado el activo procesal los documentos con los cuales funda su derecho, por auto de fecha quince de marzo de dos mil veinticuatro, fue admitida la instancia en la vía y formas propuestas, y se ordenó emplazar al demandado [REDACTED] [REDACTED], diligencia que tuvo lugar en fecha dieciséis de abril de dos mil veinticuatro, la cual estuvo apegada a derecho. Dentro del término legal concedido para ello no hubo contestación a la demanda ni ofrecimiento de pruebas por parte del pasivo procesal, por lo que en fecha catorce de mayo de dos mil veinticuatro se le acuso la rebeldía en que incurrió; así también con fecha veinte de mayo de dos mil veinticuatro tuvo verificativo la audiencia de conciliación, pruebas y alegatos, a la que únicamente compareció la parte actora, habiendo sido desahogadas las pruebas ofrecidas por la actora. Posteriormente, se pasó al período de alegatos en donde únicamente la parte actora alegó lo que a su derecho convino no así la demandada por no encontrarse presente, y finalmente, **se citó a las partes para oír sentencia definitiva**, misma que hoy se dicta al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS

I. Que de conformidad con lo dispuesto por los artículos 81 y 277

del Código de Procedimientos Civiles, ordenan que **"las sentencias deben ser claras, precisas y congruentes con las demandas, contestaciones y demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito"**; así mismo que: **"el actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones"**.

II. Empero para estar en aptitud de resolver el fondo del negocio, en los términos señalados en los dispositivos legales invocados, es condición imprescindible establecer el cumplimiento de las condiciones necesarias para estimar que el proceso que nos ocupa tiene existencia jurídica y validez formal, 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 de 2000, Tesis: 1.4º.C.33C. Página: 977. Cuyo rubro y texto 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 absolutoria, 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.

Por lo que se impone examinar:

Los Presupuestos Procesales previos al proceso: En principio por cuanto a los sujetos del proceso, cabe asentar que esta juzgadora 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; y por lo que respecta a las partes contendientes, quedo acreditada la legitimación activa como pasiva derivado del contrato basal exhibido con el que quedó acreditada la capacidad procesal de la parte actora, 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* quedo correctamente constituida a través de la vinculación de las partes con éste órgano jurisdiccional, en virtud de la demanda, el emplazamiento y la rebeldía del enjuiciado; y que la vía procesal seleccionada por el activo procesal fue la idónea, ya que en el juicio de mérito resulta procedente la vía **sumaria civil**, en vista de que la acción deducida tiene por objeto la **rescisión del contrato de compraventa** celebrado, en el que a su vez la parte activa procesal [REDACTED] [REDACTED]) acompañó con su escrito inicial de demanda como documento fundatorio el contrato de compraventa de fecha tres de febrero de dos mil nueve, cumplimentando lo dispuesto en los artículos 55, 256, 257, 424 y 427 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California aplicables al caso.

III. Consiguientemente, sujeta 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, estima pertinente primeramente determinar, si en el juicio que nos ocupa, la parte actora justificó los elementos constitutivos de la acción deducida. Resulta aplicable la

ejecutoria de Jurisprudencia en Materia Civil de la Novena Época, de los Tribunales Colegiados de Circuito, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, en Tomo: XV, Enero de 2002, Pagina: 1238, Tesis: VI.2º.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.- 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 para el Estado; 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; **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. [REDACTED] 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.

Y en este orden se procede a analizar si la actora acreditó los elementos constitutivos de su acción, iniciando con el primero de ellos consistente en la **existencia de la obligación**. Y en este sentido, se advierte que la relación contractual entre [REDACTED] [REDACTED] (FIMT) [REDACTED] antes denominado [REDACTED] (FIMT) por conducto de su director general y apoderado legal Ing. [REDACTED] [REDACTED] y [REDACTED], en su carácter de vendedora y comprador respectivamente, ha quedado debidamente acreditada con la instrumental privada, consistente en la copia certificada del contrato de compraventa de fecha tres de febrero de dos mil nueve celebrado entre [REDACTED] [REDACTED] (FIMT) ahora [REDACTED] [REDACTED]) por conducto del director general y apoderado legal Ing. [REDACTED] en su carácter de vendedor y [REDACTED] [REDACTED] como comprador respecto la Vivienda identificada como como [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] fraccionamiento Tijuana Progreso de esta ciudad, con área privativa de 87.030 m2, una área común de 2.97 m2, [REDACTED] [REDACTED], indiviso 32.8335%, documental pública que no fue redargüida en cuanto a su autenticidad y exactitud en cuanto a su contenido y firmas que ahí aparecen, por lo que la suscrita juzgadora le otorga pleno valor probatorio, de conformidad con los artículos 329, 330 y 408 del Código Procesal Civil, adminiculada a la probanza anterior obra la confesión ficta, en que incurrió la demandada al abstenerse de contestar la demanda y en donde se le tuvo por presuntivamente confeso de los hechos que se le imputan, así como al haber sido

declarado confeso de las posiciones que fueron calificadas de legales, no obstante de haber sido citado y apercibido en términos de ley, confesionales que a juicio de quien resuelve es de concedérseles pleno valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por los artículos 396 y 400 del Código Procesal Civil. Que de las probanzas antes mencionadas igualmente se desprende que por concepto del precio de la operación de compraventa se fijó la suma de \$114,115.50 pesos (ciento catorce mil ciento quince pesos 50/100 moneda nacional), obligándose la demandada a pagar conforme los términos establecidos en la cláusula tercera del contrato de compraventa base de la acción. De lo anterior se entiende que la parte demandada adquirió una obligación que fue precisamente la de pagar el precio del inmueble, por lo que en consecuencia, se encuentra acreditado este primer elemento de la acción. Al efecto se robustece lo anterior con el siguiente criterio jurisprudencial que a la letra reza:

CONFESIÓN FICTA. SU EFICACIA EN MATERIA CIVIL. No puede aceptarse que la confesión ficta carece de eficacia, cuando al contestar la demanda la misma parte a quien se declara confesa ha negado expresamente los hechos materia de la confesión. El hecho de negar la demanda produce como efecto jurídico arrojar sobre el actor la carga de la prueba de todos los elementos de su acción, y entre las pruebas admitidas por la ley se encuentra la confesión ficta, cuya eficacia no puede desconocerse por la circunstancia de que la demanda haya sido negada expresamente. Cuando no comparece sin justa causa la persona que haya de absolver posiciones incurre en violación del deber de contestar el interrogatorio formulado por su adversario, y ello no puede interpretarse salvo prueba en contrario, sino como admisión de los hechos que son legalmente objeto del interrogatorio; el no comparecer viene a probar que carece de valor para presentarse a admitir un hecho y un pretexto para no reconocer una verdad que redundaría en su perjuicio; en efecto, el silencio del interrogado se atribuye a la conciencia de no poder negar un hecho ante la presencia judicial y bajo protesta de decir verdad, pues según se ha afirmado la confesión es un fenómeno contrario a la naturaleza del hombre, siempre presto a huir de lo que puede dañarle. Como la parte demandada en el momento de negar la demanda no se enfrenta al dilema de mentir o aceptar la verdad ante el Juez bajo protesta, sino sólo persigue el propósito de obligar a su contrario a que pruebe sus aseveraciones, tal negativa no puede constituir ninguna presunción contraria a los hechos admitidos como ciertos por virtud de la confesión ficta.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.

Amparo directo 138/95. Enedina Martínez viuda de Gutiérrez. 23 de marzo de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: Eric Roberto Santos Partido. Secretario: Martín Amador Ibarra.

Amparo directo 1/2005. Enrique Elizalde de la Vega. 3 de febrero de 2005. Unanimidad de votos. Ponente: Eric Roberto Santos Partido. Secretario: José Daniel Nogueira Ruiz.

Amparo directo 14/2005. María del Rosario Rubí y Reynoso. 17 de febrero de 2005. Unanimidad de votos. Ponente: Eric Roberto Santos Partido. Secretario: José Daniel Nogueira Ruiz.

Amparo directo 111/2005. Franco Severiano Coeto. 24 de mayo de 2005. Unanimidad de votos. Ponente: Eric Roberto Santos Partido. Secretario: José Daniel Nogueira Ruiz.

Amparo directo 248/2005. Leovigildo Jiménez Padilla. 26 de octubre de 2005.

Unanimidad de votos. Ponente: Eric Roberto Santos Partido. Secretario: José Ignacio Valle Oropeza.

Véase: Semanario Judicial de la Federación, Séptima Época, Volumen 70, Cuarta Parte, página 33, tesis de rubro: "CONFESIÓN FICTA, EFICACIA DE LA."

Concatenado con el desahogo de la prueba testimonial ofrecida a cargo de [REDACTED] y [REDACTED], la cual tuvo su desahogo en audiencia de ley de fecha veinte de mayo de dos mil veinticuatro, testigos que al contestar el interrogatorio a que fueron sometidos declararon, que saben y les consta que efectivamente conoce a la parte actora y demandada, así como la celebración del contrato, como se advierte de la respuesta a la pregunta segunda, tercera, quinta, sexta y séptima, que contestaron lo siguiente:

A LA SEGUNDA.- Que diga el testigo si conoce al de nombre [REDACTED] y porqué. Calificada de Legal.

Contestó: Si, si lo conozco tiene una vivienda en el Fraccionamiento Tijuana Progreso.

A LA TERCERA.- Que diga el testigo si conoce el inmueble identificado como [REDACTED], DE LA [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], DEL FRACCIONAMIENTO TIJUANA PROGRESO y porqué. Calificada de Legal. **Contestó:** Si, si lo conozco, forma parte del patrimonio de la parte actora.

A LA QUINTA.- Que diga el testigo si sabe y le consta que [REDACTED], desde la firma del contrato, entró en posesión del inmueble materia del presente juicio. Calificada de Legal. **Contestó:** Si, si entró en posesión desde que se le entregó la vivienda.

A LA SEXTA.- Que diga el testigo si sabe y le consta que [REDACTED], cayó en mora respecto pago de las mensualidades del inmueble afecto a los hechos. Calificada de Legal. **Contestó:** Si, si cayó en mora el Señor [REDACTED], nosotros como encargados del área de promoción y cobranza, mensualmente les hacemos llegar un requerimiento de adeudo para que se acerquen a los módulos de cobranza o a las oficinas a realizar su pago.

A LA SÉPTIMA.- Que diga el testigo a partir de cuando [REDACTED] [REDACTED], dejó de hacer el pago de su vivienda ante el [REDACTED], antes FIMT. Calificada de Legal. **Contestó:** Si, en abril de 2012.

A LA SEGUNDA.- Que diga el testigo si conoce al de nombre [REDACTED] y porqué. Calificada de Legal.

Contestó: Si, si lo conozco porque dentro de las funciones que realizó en esta dependencia son la de cobranza entre las actividades que se encuentran la de notificar a todos los beneficiarios de vivienda que estén atrasados en sus pagos.

A LA TERCERA.- Que diga el testigo si conoce el inmueble identificado como [REDACTED], DE LA [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], DEL FRACCIONAMIENTO TIJUANA PROGRESO y porqué. Calificada de Legal. **Contestó:** Si, si lo conozco, en virtud o como ya mencioné, una de las funciones que realizamos es acudir a dichos domicilios a notificar de los adeudos que tienen con la promotora e invitarlos a ponerse al corriente.

A LA QUINTA.- Que diga el testigo si sabe y le consta que [REDACTED] [REDACTED], desde la firma del contrato, entró en posesión del inmueble materia del presente juicio. Calificada de Legal. **Contestó:** Si, claro que si, a partir de la firma del contrato de compraventa a plazos con reserva de dominio el Señor [REDACTED]

[REDACTED] entró en posesión Física y Jurídica del bien inmueble en mención.

A LA SEXTA.- Que diga el testigo si sabe y le consta que [REDACTED], cayó en mora respecto pago de las mensualidades del inmueble afecto a los hechos. Calificada de Legal. **Contestó:** Si, claro que si, el Señor cayó en mora desde abril de 2012.

A LA SÉPTIMA.- Que diga el testigo a partir de cuando [REDACTED], dejó de hacer el pago de su vivienda ante el [REDACTED], antes FIMT. Calificada de Legal. **Contestó:** Si, como ya lo mencioné a partir de abril de 2012 dejó de realizar pagos a la Promotora Municipal.

Testimonial a la que se le concede valor y eficacia probatoria plena en los términos de los artículos 351 y 413 del Enjuiciamiento Civil del Estado, por ello es que se reitera el acreditamiento del primer elemento de la acción deducida.

V. Ahora bien, abordando el estudio del **segundo de los elementos** de la acción ejercitada, consistente en la **exigibilidad de la obligación**, la parte actora en la narración de su escrito inicial específicamente en el hecho segundo señala en lo que interesa que en la cláusula segunda del contrato de compraventa a plazos con reserva de dominio se pato como precio la cantidad de \$114,115.50 pesos (ciento catorce mil ciento quince pesos 50/100 moneda nacional) que sería pagada en los términos de la cláusula tercera numeral 1 y 2, mediante 120 pagos mensuales y consecutivos iniciando el primer pago del día 1 al 5 de cada mes a partir de la fecha de firma del contrato, hasta liquidar la totalidad del monto adeudado en el domicilio de FIMT actualmente [REDACTED]

[REDACTED]) en el domicilio ubicado en [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED].

El artículo 1828 del Código Civil nos dice que: **“Es una obligación a plazo aquella para cuyo cumplimiento se ha señalado un día cierto”**, el diverso precepto legal 1829 del Código citado indica: **“Entiéndase por día cierto aquel que necesariamente ha de llegar”**; como se desprende de la instrumental privada que obra en autos la activa procesal menciona que el precio pactado en el contrato de compraventa fue de \$114,115.50 pesos (ciento catorce mil ciento quince pesos 50/100 moneda nacional) pagaderos en la forma y términos establecidos en la cláusula tercera, por lo que por ser una obligación a plazo el pago del precio de la compraventa, es de concluirse que la misma se ha hecho exigible en los términos pactados por el simple transcurso del tiempo, instrumental a la que se le otorga valor y eficacia probatoria plena en los términos de los

artículos 330, 335 y 408 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, acreditándose así el segundo de los elementos de la acción personal de rescisión.

Por lo que respecta al **tercer y último elemento**, esto es el **incumplimiento del deudor**, se tiene que es de explorado derecho que la carga de la prueba de haber cumplido con su obligación corresponde probarla al obligado y no a la parte actora, ya que se trata de un hecho negativo de imposible demostración, advirtiéndose al respecto que la parte actora le imputa el IMPAGO al pasivo procesal a partir del mes de abril de dos mil doce, sin que el pasivo procesal haya exhibido recibo de pago alguno; resultan aplicables las tesis de la Quinta época emitidas por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicadas en el Semanario Judicial de la Federación, en tomos: CXXII y LXXXII; páginas: 1697 y 1249; Así como la Jurisprudencia de la Sexta época emitida por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicada en el Apéndice de 1995, en Tomo IV, Parte SCJN, Tesis 305; mismas que al rubro y texto estatuyen:

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.

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.

En consecuencia se llega a la conclusión de que la parte actora ha demostrado plenamente los hechos constitutivos de su acción en rebeldía de la demandada, motivo por el cual **se declara rescindido el contrato de compraventa de fecha tres de febrero de dos mil nueve** celebrado entre las partes contendientes por las causales de rescisión que invoca la actora.

VI. Asimismo y toda vez que al tenor del artículo 2185 del Código Civil que señala: "Si se rescinde la venta, el vendedor y 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. Las convenciones que impongan al comprador obligaciones más onerosas que las expresadas serán nulas".

En el caso de la especie, y atendiendo a lo estipulado por el artículo 1982, así como por el artículo 2185 del Código Civil las partes deberán restituirse las prestaciones que se hubieren hecho. En consecuencia se deberá condenar en su oportunidad procesal a [REDACTED] [REDACTED] por la restitución y desocupación del inmueble materia de la compraventa identificado como [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] fraccionamiento Tijuana Progreso de esta ciudad, con área privativa de 87.030 m², una área común de 2.97 m², [REDACTED], indiviso 32.8335%, asimismo deberá condenarse también a la parte demandada al pago a favor de la parte actora por el uso del inmueble materia de la rescisión, de un alquiler o renta que se computara desde el día en que se dio posesión del inmueble litigioso a [REDACTED] lo que ocurrió el día tres de febrero de dos mil nueve, conforme se acredita con la documental visible a fojas 20-24 de autos, el cual es de valor probatorio pleno toda vez que no fue objetada hasta el día que se haga la restitución física y jurídica del mismo y que en ejecución de sentencia deberá cuantificarse; debiéndose igualmente condenar a la parte demandada por una indemnización que se cuantifique en ejecución de sentencia; asimismo y atento a la naturaleza del presente juicio y no obstante que la parte demandada no hubiere efectuado contestación en el presente juicio, 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 de los contratos, y como tal, tiene obligación de hacer pronunciamiento, lo hayan reclamado las partes o no; resultando 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: 1^a. 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.

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 Elizabeth Acevedo Gaxiola.

Y en este sentido se deberá **CONDENAR** en su momento procesal a la parte actora por la entrega de las mensualidades pagadas por el pasivo procesal relativas al precio del inmueble materia del contrato de compraventa en los términos del artículo 2185 del Código Civil. Así también se deberá **CONDENAR** en su oportunidad procesal a la actora, al pago de los intereses legales que hayan generado las cantidades entregadas por [REDACTED], por concepto de pagos de mensualidades del inmueble multicitado,

intereses que se deberán computar desde las fechas de su entrega a la actora hasta su total pago y liquidación, lo anterior con fundamento en el artículo 2185 del Código Civil.

VII. Costas. Toda vez que la acción de rescisión respecto a un contrato de compraventa, tiene efectos de condena, ya que 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 conforme al artículo 2185 del Código Civil para el Estado, el primero debe pagar un alquiler o renta fijada por ambos contratantes, así como una indemnización por el deterioro que haya sufrido la cosa, mientras que el segundo, cuando haya recibido parte del precio, debe pagar los intereses legales por la cantidad recibida, es por ello que con fundamento en el artículo 141 fracción I del Código de Procedimientos Civiles, y toda vez que la acción que hoy se declara ha sido procedente, resulta legal **condenar** a la demandada al pago de gastos y costas en la presente instancia a favor de la actora y que legalmente se justifiquen y cuantifiquen en ejecución de sentencia.

En cuanto al pago de daños y perjuicios que reclama la actora en el inciso **D)** del capítulo respectivo, se absuelve a la demandada del cumplimiento de dicha prestación, toda vez que la demandante no señaló en qué consistían los supuestos daños, ni acreditó dentro del juicio el perjuicio o menoscabo que sufrió la enjuiciante en su patrimonio derivado de la conducta desplegada por el demandado, incumpliendo con la carga procesal impuesta por el artículo 277 del Código de Procedimientos Civiles.

Por lo anteriormente expuesto y fundado y con apoyo además, en lo establecido por los artículos 1, 22, 55, 64, 79-I, 80, 81, 140, 144, 157, 424-XII, 427, 428 y demás relativos y aplicables del Código de Procedimientos Civiles del Estado, es de resolverse y se;

RESUELVE

Primero. Ha sido procedente la vía sumaria civil seguida en el presente juicio, en el que la parte actora [REDACTED] [REDACTED]), acredito los elementos constitutivos de su acción en rebeldía de la parte demandada [REDACTED] [REDACTED].

Segundo. En consecuencia se **declara** judicialmente terminado por rescisión el contrato de privado de compraventa a plazos con reserva de dominio de fecha tres de febrero de dos mil nueve, celebrado por [REDACTED])

como vendedor y [REDACTED] como compradora, respecto de la Vivienda identificada como [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] fraccionamiento Tijuana Progreso de esta ciudad, con área privativa de 87.030 m2, una área común de 2.97 m2, [REDACTED], indiviso 32.8335%.

Tercero. Se absuelve a la demandada de la prestación identificada con el inciso **D)** con base en los argumentos jurídicos expuestos en el presente fallo definitivo.

Cuarto. Se condena a [REDACTED], a la restitución y desocupación del inmueble identificado como [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] fraccionamiento Tijuana Progreso de esta ciudad, con área privativa de 87.030 m2, una área común de 2.97 m2, [REDACTED], indiviso 32.8335%, a favor de la parte actora [REDACTED] [REDACTED]).

Quinto. Se **condena** a la parte demandada [REDACTED] [REDACTED] a pagar a favor de la parte actora [REDACTED] [REDACTED]), por el uso del inmueble materia de la rescisión, un alquiler o renta que se computara desde el día en que se dio posesión del inmueble litigioso a [REDACTED] [REDACTED] hasta el día que se haga la restitución física y jurídica del mismo y que en ejecución de sentencia deberá cuantificarse, con fundamento en el artículo 2185 del Código Civil.

Sexto. Se condena a la parte actora [REDACTED] [REDACTED]), por el pago a favor de la demandada [REDACTED] de las cantidades que resulten de las mensualidades o enganche pagadas a la actora por concepto del pago parcial del precio del inmueble materia de la rescisión, y que se cuantifiquen en ejecución de sentencia.

Séptimo. Se condena a la parte actora [REDACTED] [REDACTED]), al pago a favor de la demandada de los intereses legales que hayan generado las cantidades entregadas por concepto de abonos y pagos de mensualidades del inmueble materia de la rescisión lo anterior con fundamento en el artículo 2185 del Código Civil del Estado.

Octavo. Se condena a la demandada [REDACTED] [REDACTED] al pago a favor de la parte actora [REDACTED] [REDACTED]), los gastos y costas que legalmente se justifiquen en la presente instancia y se cuantifiquen

en ejecución de sentencia.

Noveno. Se concede a las partes el 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 Enjuiciamiento Civil.

Décimo. Notifíquese personalmente. Así definitivamente lo resolvió y firma electrónicamente la Juez Séptimo de lo Civil Licenciada **Norma Angélica Nila González**, ante su secretaria de acuerdos Licenciada **Concepción Azuara González** que autoriza y da fe, con fundamento en los artículos 1 fracción I, III, 2, 3 fracción I, II, XIX, XX, XXV, XXX, 4 fracción I, II, 11, 12, 13, del Reglamento para el Uso del Expediente Electrónico y la Firma Electrónica Certificada del Poder Judicial del Estado de Baja California.

En el número **14781** del Boletín Judicial de fecha **10/06/2024** se hizo la publicación de Ley. **CONSTE.**

En **11/06/2024** a las doce horas, surtió sus efectos la notificación anterior, publicada por el Número **14781** del Boletín Judicial de fecha **10/06/2024. CONSTE.**

SAGA