

PODER JUDICIAL DEL ESTADO DE
BAJA CALIFORNIA
JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA CIVIL DE
PLAYAS DE ROSARITO

EXÉDIENTE NÚMERO 498/2024

En la Ciudad de Playas de Rosarito, Baja California, a los **veinticuatro días del mes de junio del dos mil veinticuatro.**

VISTOS para resolver en definitiva los autos del expediente número **498/2024**, relativo al **JUICIO SUMARIO CIVIL**, en el ejercicio de la **acción rescisoria de contrato**, promovido por [REDACTED], también conocido como [REDACTED], en su carácter de Apoderado Legal de [REDACTED], quien funge como Albacea de la [REDACTED], también conocido como [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] y [REDACTED], en contra de [REDACTED], y;

RESULTANDO:

1.- Por escrito presentado en fecha **cinco de abril del dos mil veinticuatro**, compareció ante este Juzgado, [REDACTED], también conocido como [REDACTED], en su carácter de Apoderado Legal de [REDACTED], quien funge como Albacea de la [REDACTED], también conocido como [REDACTED], [REDACTED] y [REDACTED], ejerciendo la **acción rescisoria** de contrato privado de compraventa con reserva de dominio, en la vía **Sumaria Civil**, demandando a [REDACTED], por las prestaciones que se desprenden de su demanda, cuyo contenido se da por reproducido en este apartado en base al principio de economía procesal consagrado en el artículo 17 de nuestra Carta Magna.

Fundado su demanda en la relación de hechos y preceptos legales que consideró aplicables, en la que ofreció sus pruebas, haciendo las peticiones de rigor y acompañando los documentos con los que funda su derecho.

2.- Por auto de fecha **doce de abril del dos mil veinticuatro**, se admitió la demanda en la vía y forma propuesta, admitiéndose la totalidad de pruebas ofrecidas por el accionante, ordenándose el emplazamiento del **demandado**, lo que aconteció en fecha **treinta y uno de mayo del presente año**; una vez transcurrido el término de ley que se le concedió para dar contestación a la demanda, sin que lo haya realizado, a solicitud del Abogado Procurador de la accionante, en proveído del **catorce de junio del año que transcurre**, se le acusó la correspondiente rebeldía, y se le tuvo por presuntamente contestando en sentido afirmativo los hechos que como propios se le atribuyen en la demanda y por precluido el derecho que dejaron de ejercer.

3.- La audiencia de conciliación, pruebas y alegatos tuvo verificativo a las **nueve horas con cero minutos del día siete de junio del hogaño**, donde se hizo constar la incomparecencia de la reo procesal, y en tal virtud, no fue posible la **conciliación**, procediendo al desahogo de la prueba **confesional**, **se tuvo a la parte actora desistiéndose de la testimonial** y sin medios de convicción pendientes de desahogo, se abrió el periodo de **alegatos**, teniendo solamente a la accionante por conducto de su Abogado Procurador realizando los suyos; y se concluyó **citándose a las partes para oír el fallo definitivo** que en derecho corresponda, mismo que hoy se emite, conforme lo conforme a los siguientes:

CONSIDERANDOS:

I.- COMPETENCIA.- El suscrito Juzgador es competente para resolver este asunto, por sometimiento expreso de las partes, acorde a la cláusula **DÉCIMA SEXTA** del documento fundatorio de la acción, en base a los artículos 144, 150 y 153 del precitado Código Procesal.

II.- VÍA.- Es procedente la vía sumaria en el presente asunto, pues así lo dispone el artículo 424 en su fracción XII del Código Adjetivo Civil para este Estado, que a la letra expone: "... Se tramitarán sumariamente: XII.- La acción rescisoria de enajenaciones pactadas bajo condición resolutive o con cláusula con reserva del dominio".

III.- CAPACIDAD LEGAL Y LEGITIMACIÓN PROCESAL.- La **parte actora**, al

ser una persona física, **goza** de la capacidad legal necesaria para acudir en defensa de sus intereses, al no desprenderse ninguna causa que restrinja su personalidad, conforme a lo dispuesto por los artículos 22 y 24 del Código Civil para Baja California, en relación con los artículos 1o. fracción III y 44 fracción I del Código Procesal en consulta. **De igual forma, la parte actora**, cuenta con legitimación procesal, por gozar de la potestad para instar a este órgano jurisdiccional dando inicio al juicio, al ejercer la acción de que se trata y; **el demandado**, tiene la legitimación procesal menester, por ser **aquel** en contra de quien se ejerce la acción. Ante lo cual, se colige que, ambas partes, tienen legitimación procesal, por ser las personas con la idoneidad para actuar en el juicio, inferida de su posición respecto del litigio.

IV.- VALIDEZ DEL PROCEDIMIENTO.- En el presente juicio, al comparecer **la activo procesal**, en el ejercicio de la **acción rescisoria de contrato de compraventa con reserva de dominio**, y por otra parte, al haber sido legalmente emplazado a juicio **el demandado**, y haberse constituido en contumacia; **quien tuvo** la oportunidad de defensa y de oponer excepciones, se reúnen los elementos formales para que el procedimiento tenga validez y existencia; en base a los artículos 256, 257, 259, 260, 261 y 262 del preindicado Código Adjetivo.

V.- DERECHO.- El artículo 2122 estipula: *"Habrá compraventa cuando uno de los contratantes de 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"*, aunado a lo previsto por el numeral **2186** del mismo Ordenamiento Legal: *"Puede pactarse válidamente que el vendedor se reserve la propiedad de la cosa vendida hasta que su precio haya sido pagado..."*; ahora bien, el numeral **2157**, nos señala que son obligaciones del vendedor: *"I.- A entregar al comprador la cosa vendida; II.- A garantizar las calidades de la cosa; y III.- A prestar la evicción"*, y a su vez, el artículo **2167** establece como obligaciones del comprador las siguientes: *"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"*, y por su parte el **2185** dice textualmente: *"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"; y por último, los artículos **81 y 277** del Código de Procedimientos Civiles, en lo conducente, disponen que "las sentencias deben ser claras, precisas y congruentes con la demanda, contestación y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito", **asimismo, que "el actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones"**.

VI.- La accionante, reclama la rescisión del **contrato de compraventa**, número **332**, de fecha **nueve de junio del dos mil nueve**, respecto del [REDACTED], de la [REDACTED], [REDACTED], en esta Ciudad de Playas de Rosarito, Baja California, con una superficie de **229.697** metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: **Al Noreste: 10.000** mts. con [REDACTED], **Al Noroeste: 25.000** mts. con [REDACTED], **Al Sureste: 20.939** mts. con [REDACTED], [REDACTED] en 10.793 mts. con [REDACTED]; aludiendo que **el demandado** incurrió en la causa de rescisión, referente a la **falta de pago** oportuno de **tres o más mensualidades consecutivas**, pues sostiene que la pasivo ha faltado a su obligación de cubrir **23 mensualidades**, a razón de **\$200.00 dólares** (doscientos dólares 00/100 Moneda de los Estados Unidos de América), cada una, **y una más a razón de \$275.70 dólares** (doscientos setenta y cinco dólares 70/100 Moneda de los Estados Unidos de América), **dejando de cubrir las mensualidades desde el mes de abril del dos mil dieciocho al mes de marzo del dos mil veinte**.

VII.- ESTUDIO DE LA ACCIÓN.- La parte actora logra demostrar los hechos de su demanda y elementos constitutivos de la acción, con las siguientes probanzas:

1.- Las confesionales judiciales fictas, derivada del hecho de que el demandado [REDACTED], omitió dar contestación a la demanda instruida en su contra de manera oportuna, así como al haber sido declarado fictamente confeso de todas y cada una de las posiciones que fueron calificadas de legales en audiencia pública de ley celebrada el día

siete de junio del dos mil veinticuatro; confesionales que es de pleno valor probatorio de conformidad con los artículos 396 y 400 del Código Procesal Civil para esta Entidad Federativa.

2.- La documental privada, visible a fojas **10 a 17**, consistente en un **contrato de compraventa**, número **332**, de fecha **nueve de junio del dos mil nueve**, celebrado entre [REDACTED], Albacea de la [REDACTED], Representada por [REDACTED] en su carácter de Apoderado Legal, a quien se le denomina el **“vendedor”** y [REDACTED] en su calidad de **“comprador”**, respecto del [REDACTED], de la [REDACTED], en esta Ciudad de Playas de Rosarito, Baja California, con una superficie de **229.697** metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: **Al Noreste**: 10.000 mts. con [REDACTED], **Al Noroeste**: 25.000 mts. con [REDACTED], **Al Sureste**: 20.939 mts. con [REDACTED], [REDACTED] en 10.793 mts. con [REDACTED]; mismo que al no haber sido objetado legalmente ni impugnado expresamente de falsedad, el suscrito le concede valor probatorio pleno al tenor de lo dispuesto por el artículo 330 del Código Procesal en consulta.

3.- La documental privada, visible de foja **15 a 17**, consistente en original de **addendum, convenio modificatorio de contrato principal de compraventa**, de fecha **cinco de julio del dieciséis**, celebrado entre [REDACTED], Representada por [REDACTED] en su carácter de Apoderado Legal en su carácter de **“vendedor”** y [REDACTED] en su calidad de **“comprador”**, respecto del lote de terreno materia de la presente Litis.

4.- La documental privada, visible a foja **18**, consistente en original de **constancia de entrega**, de fecha **nueve de junio del dos mil nueve**, en la que se hace constar que el Apoderado Legal [REDACTED] hizo entrega material y jurídica del bien inmueble materia de la presente Litis al hoy demandado [REDACTED].

5.- La instrumental de actuaciones y la **presuncional legal y humana**, que son de pleno valor probatorio y que igualmente benefician a las pretensiones de la parte actora; de conformidad con lo dispuesto por los

artículos 407 y 415 del Código Adjetivo en cita.

Con el caudal probatorio aportado en su conjunto, es de determinarse que **la activo procesal** probó los hechos de su demanda y elementos constitutivos de la acción, siendo que **el demandado** se constituyó en contumacia, al no haber contestado la demanda instaurada en su contra; por ende, en virtud de que **el pasivo procesal** incumplió con la obligación de pago contraída en la cláusula **TERCERA** del mencionado contrato, al haber dejado de cubrir las mensualidades del precio de la operación; ya que el incumplimiento de una obligación, constituye un hecho negativo de imposible demostración a la parte acreedora, por lo que corresponde al deudor demostrar su cumplimiento, según el criterio definido sustentado por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en Jurisprudencia número 202 visible a fojas 602 del apéndice 1917-1985 Cuarta Parte Tercera Sala, el pago o cumplimiento de las obligaciones le corresponde demostrarlo al obligado y no el incumplimiento al actor. Sin que en el de la especie **el reo procesal haya** aportado a este juicio ninguna prueba que justifique el cumplimiento de su obligación al pago de las mensualidades que le imputa **la parte actora**; ante lo cual, **el demandado**, incurrió en la causa de rescisión a que se refiere la parte actora y que se encuentra prevista **en la cláusula décima** del contrato basal; concluyéndose en **declarar rescindido el multicitado contrato de compraventa**, número **332**, de fecha **nueve de junio del dos mil nueve**, celebrado entre [REDACTED], Albacea de la [REDACTED], Representada por [REDACTED] en su carácter de Apoderado Legal, a quien se le denomina el “**vendedor**” y [REDACTED] en su calidad de “**comprador**”, respecto del [REDACTED], de la [REDACTED], [REDACTED], en esta Ciudad de Playas de Rosarito, Baja California, con una superficie de **229.697** metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: **Al Noreste:** 10.000 mts. con [REDACTED], **Al Noroeste:** 25.000 mts. con [REDACTED], **Al Sureste:** 20.939 mts. con [REDACTED], [REDACTED] en 10.793 mts. con [REDACTED]; con todas sus consecuencias jurídicas.

Por lo tanto, deberá ordenarse la devolución material y jurídica a la parte actora del bien inmueble objeto de la transacción antes aludida, con sus frutos y accesiones, con apoyo en el artículo 2185 del Código Civil para Baja

Este documento es una versión pública de su original, en donde se elimina información clasificada como confidencial y/o reservada. Fundamento: Artículos 113 y 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública; fracción III del artículo Trigésimo Octavo de los Lineamientos Generales en materia de clasificación y Desclassificación de la Información, así como para la elaboración de versiones públicas publicados por el Consejo Nacional del Sistema Nacional de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Protección de Datos Personales; fracción XII del artículo 4 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública para el Estado de Baja California; fracción IX del artículo 63 de los Lineamientos de protección de datos personales en posesión de Sujetos Obligados del Estado de Baja California.

California; en consecuencia se **condena al pasivo procesal**, a desocupar y entregar a la parte actora, el inmueble, con sus frutos y acciones.

En virtud de lo anterior, deberá condenarse **al accionante**, a la restitución de las cantidades recibidas y accesorios por concepto de dicha compraventa, con fundamento en el artículo 2185 del Código Sustantivo para la Entidad, **mismas que serán determinadas en ejecución de sentencia**; a su vez resulta procedente condenar **al demandado** al pago de las rentas adeudadas por el uso del inmueble materia de la venta originaria, **del periodo comprendido desde el momento en que entro en posesión del mismo, y hasta que se realice la entrega material y jurídica al ahora demandante**, a razón de **\$75.00 dólares (setenta y cinco dólares 00/100 Moneda de los Estados Unidos de Norte América), por mes, monto pactado por las partes en la cláusula DÉCIMA PRIMERA, debiéndose cuantificar en liquidación de sentencia; en el entendido de que dichas cantidades pudieran llegar a ser compensables.**

VIII.- Ahora bien, analizado el contenido del contrato basal, se advierte la licitud de la cláusula DÉCIMA PRIMERA, donde las partes fijaron como pena convencional en caso de incumplimiento por parte del comprador, el 35% (treinta y cinco por ciento) del total de la operación por concepto de indemnización compensatoria, en virtud de no resultar desproporcionada, siendo de estudio oficioso para el suscrito, en aras de salvaguardar los derechos humanos y evitar la explotación del hombre por el hombre, sin que en el de la especie se consideren usurarios, y por otra parte, se encuentra legalmente fundada dicha petición; en su momento, deberá condenarse a [REDACTED], al pago de la pena convencional a razón del 35% (treinta y cinco por ciento) del total de las cantidades recibidas del precio total de venta, **cantidad que deberá calcularse en ejecución de sentencia, al igual que las anteriores mencionadas, en el entendido de que pudieran llegar a ser compensables.** Lo anterior encuentra sustento en la siguiente tesis de jurisprudencia:

RESCISIÓN DE LA COMPRAVENTA. EFECTOS. APLICACIÓN DE LOS ARTÍCULOS 1840 Y 2311 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.

De lo dispuesto por el artículo 1840 del Código Civil para el Distrito Federal, se deduce

Este documento es una versión pública de su original, en donde se elimina información clasificada como confidencial y/o reservada. Fundamento: Artículos 113 y 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública; fracción III del artículo Trigésimo Octavo de los Lineamientos Generales en materia de clasificación y Desclassificación de la Información, así como para la elaboración de versiones públicas publicados por el Consejo Nacional del Sistema Nacional de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Protección de Datos Personales; fracción XII del artículo 4 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública para el Estado de Baja California; fracción IX del artículo 63 de los Lineamientos de protección de datos personales en posesión de Sujetos Obligados del Estado de Baja California.

que la responsabilidad por el incumplimiento de obligaciones genera el pago de daños y perjuicios, los cuales pueden ser regulados previamente por las partes, mediante la estipulación de cierta prestación como sanción. Este convenio, por el que las partes fijan anticipadamente la cuantificación de los daños y perjuicios que deben pagarse para el caso de incumplimiento de las obligaciones contraídas, suele denominarse cláusula penal y no tiene más límite, al respecto, que no deberá exceder en valor ni en cuantía a la obligación principal. Por su parte, el artículo 2311 establece que 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 fijada también por peritos, por el deterioro que haya sufrido la cosa; y que si el comprador ha pagado parte del precio, tiene derecho a los intereses legales de la cantidad que entregó y que las convenciones que impongan al comprador, obligaciones más onerosas que las expresadas, serán nulas. De la interpretación del último párrafo del aludido precepto legal, en relación con lo dispuesto por el artículo 1840, se pone de manifiesto la posibilidad de que las partes pacten la cuantía de una obligación derivada del incumplimiento de un contrato, pero una cláusula en este sentido podrá anularse si resulta ser más onerosa que las estipuladas en el referido numeral 2311, pues el legislador previendo que uno de los contratantes abusando de la necesidad de otro le imponga cargas desproporcionadas, tuteló a éste con la nulidad de las cláusulas excesivas. En ese entendido, la estipulación de la pena convencional prevista en el artículo 1840 del Código Civil para el Distrito Federal, no contradice lo dispuesto por el artículo 2311, en virtud de que la voluntad de las partes es eficaz para fijar anticipadamente una prestación que garantice los daños y perjuicios que pudieran ocasionarse con motivo del incumplimiento de las obligaciones pactadas, y no tiene más límite que no deba exceder en valor ni en cuantía a la obligación principal. Por lo que si bien es cierto que la devolución de la cosa o su precio, o la de ambos, en su caso, constituye una de las consecuencias naturales de la rescisión de un contrato de compraventa; **también es verdad que, si esa rescisión obedece al incumplimiento de las obligaciones, el contratante incumplido debe además reparar los daños e indemnizar los perjuicios causados a su contraparte, ya sea porque así lo dispone la ley o por haberse pactado una cláusula penal, la cual tiene como función determinar convencionalmente esos daños y perjuicios compensatorios que se causen en caso de incumplimiento de la obligación, que se traducen en la cantidad que las partes estimen como equivalente al provecho que hubieran obtenido si la obligación se hubiera cumplido. Sin embargo, cuando forman parte de la acción, prestaciones estipuladas en el contrato, por vía de indemnización por daños y perjuicios, el Juez, dentro del estudio preferente que debe hacer de los elementos de la misma acción, está obligado a examinar la licitud de las pretensiones del actor, en relación con las disposiciones contenidas en el último precepto mencionado, porque son de interés público.**

Contradicción de tesis 5/2005-PS. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Tercero, Quinto y Décimo Cuarto, todos en Materia Civil del Primer Circuito. 8 de junio de 2005. Mayoría de cuatro votos. Disidente: José Ramón Cossío Díaz. Ponente: Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Secretaria: Beatriz Joaquina Jaimes Ramos.

Tesis de jurisprudencia 71/2005. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en 177470. 1a./J. 71/2005. Primera Sala. Novena Época. Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXII, Agosto de 2005, Pág. 142.

sesión de fecha ocho de junio de dos mil cinco.

177470. 1a./J. 71/2005. Primera Sala. Novena Época. Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXII, Agosto de 2005, Pág. 142.

IX.- Por lo que hace al pago de los **intereses moratorios**, pretendidos en la prestación **4)**, no ha lugar a condenar **al reo procesal** en virtud de que tomando en cuenta que el presente juicio versa respecto de la **rescisión de contrato de compraventa** y no sobre el cumplimiento forzoso de éste, aunado a que de acuerdo a la ley, este tipo de juicio no contempla el pago

de intereses, ni de convenciones que se le impongan al comprador más onerosas que las ya condenadas, ya que de lo contrario serán nulas, lo anterior atendiendo a la parte final del numeral 2185 del Código Sustantivo en consulta; motivo por el cual, deberá de absolverse al demandado de las prestaciones en comento. Sirve de apoyo a lo anterior, los siguientes criterios de nuestros tribunales, mismos que a la letra rezan:

"RESCISIÓN DE COMPRAVENTA. LAS PRESTACIONES QUE RECLAME EL VENDEDOR NO DEBEN REBASAR LOS LÍMITES ESTABLECIDOS EN EL ARTÍCULO 2205 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN, VIGENTE HASTA EL 13 DE OCTUBRE DE 2000 PUES, DE LO CONTRARIO, INCURRIRÍA EN UNA NULIDAD QUE DEBE EXAMINARSE Y DECLARARSE DE OFICIO POR EL JUZGADOR.

El artículo 2205 del Código Civil para el Estado de Nuevo León, vigente hasta el 13 de octubre de 2000, establece que: "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.**". Ahora bien, la nulidad que dispone dicho precepto, constituye una limitante a la voluntad contractual, en donde impera el principio de que la voluntad de las partes es la ley suprema en los contratos, bajo el axioma pacta sunt servanda; sin embargo, esa voluntad no es ilimitada, pues las partes deben respetar el orden jurídico establecido, sin rebasarlo, pues en términos del artículo 60. del ordenamiento sustantivo de la entidad, tal voluntad no los exime de la observancia de la ley, ni puede alterarla o modificarla; de ahí que sólo puedan renunciarse derechos privados que no afecten directamente al interés público, siempre que con ello no se perjudiquen derechos de tercero e inclusive, el numeral 80. de la ley en comento, señala: "Los actos ejecutados contra el tenor de las leyes prohibitivas o de interés público serán nulos, excepto en los casos en que la ley ordene lo contrario.". Luego, si las partes contratantes pactan cuestiones que contravienen el ordenamiento jurídico al que se encuentran sometidos, incurren en una ilegalidad que acarrea la nulidad del acto jurídico o de las cláusulas respectivas. En ese sentido se pronunció la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación al resolver la contradicción de tesis 5/2005, que dio lugar a la jurisprudencia 1a./J. 71/2005, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXII, página 142, correspondiente al mes de agosto de 2005, de rubro: "**RESCISIÓN DE LA COMPRAVENTA. EFECTOS. APLICACIÓN DE LOS ARTÍCULOS 1840 Y 2311 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.**", en cuya ejecutoria, examinó el artículo 2311 del Código Civil para el Distrito Federal, cuyo contenido es similar al 2205 del Estado, estableciendo lo siguiente: "... el artículo 2311 del propio código, **constituye una excepción al principio de la libertad contractual, surgido por la propia evolución del derecho, que obligó al Estado a intervenir en las convenciones contractuales, dictando normas de carácter imperativo o prohibitivo que las partes no pueden eludir, de ahí que aun cuando directamente establece un beneficio en favor del comprador, tiene un fin más alto y trascendental: hacer que en los contratos impere la equidad, defendiendo a la parte débil contra una pretensión injustificada del vendedor, que abusando de la necesidad, ignorancia o imprevisión del comprador, obtiene un lucro excesivo y evidentemente desproporcionado a las prestaciones a que se obligaba y, por ello, la parte final del citado precepto, establece que las convenciones que impongan al comprador, obligaciones más onerosas que las expresadas en el mencionado artículo, serán nulas ...**". Luego, al regular el numeral 2205 de la ley sustantiva del Estado los **efectos** de una **rescisión** de la **compraventa** en donde se busca que en los contratos impere la equidad, defendiendo a la parte débil contra una pretensión injustificada del vendedor, que se aprovecha de aquél abusando de su necesidad, ignorancia o imprevisión, tales derechos son irrenunciables, pues las prestaciones que puede reclamar el vendedor no deben rebasar los límites establecidos en el artículo 2205 porque, de lo contrario, se incurriría en una nulidad, que debe examinarse y declararse de oficio por el juzgador, ante el interés público que encierran estas cuestiones.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL CUARTO CIRCUITO.

IV.2o.C.64 C

Amparo directo 425/2006. Hermelinda Mata Sierra. 15 de febrero de 2007. Unanimidad de votos. Ponente: José Gabriel Clemente Rodríguez. Secretario: Francisco Aguilar Pérez.

Amparo directo 509/2006. Olga García Vargas. 15 de febrero de 2007. Unanimidad de votos. Ponente: Juan Manuel Rochín Guevara. Secretario: Fernando Ureña Moreno.

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época. Tomo XXVI, Julio de 2007. Pág. 2699. **Tesis Aislada.”.**

X.- En cuanto al **pago de gastos y costas** que reclama la actora bajo el inciso **6)** del capítulo de prestaciones de la demanda inicial, en virtud de que en el de especie no se concretiza ninguno de los supuestos contenidos en el artículo 141 del Código de Procedimientos Civiles para este Estado, en su oportunidad, se deberá absolver **al demandado** de esta prestación. Aunado a que en su momento, se condenará al pago de la pena convencional que se reclama, como lo han establecido nuestros máximos tribunales, en la siguiente tesis de jurisprudencia: -

COSTAS. ES IMPROCEDENTE LA CONDENA RELATIVA CUANDO EN

LA SENTENCIA SE OBLIGA AL DEMANDADO AL PAGO DE LA PENA

CONVENCIONAL PACTADA EN UN CONTRATO, PARA OBTENER EL

CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES CONTRAÍDAS (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE AGUASCALIENTES).

De los artículos 1719 del Código Civil y 128 a 130 del Código de Procedimientos Civiles, ambos del Estado de Aguascalientes, deriva que la obligación de pagar costas emana de dos fuentes: a) la contractual, cuando las partes convienen el costo que tendrá el trámite del juicio, previsto a manera de pena convencional o cláusula penal; o, b) la legal, que se impone siguiendo los sistemas y los supuestos que para ello prevé el código procesal en cita; sin embargo, tales fuentes no son concurrentes, pues la primera excluye a la segunda. Ahora bien, el hecho de que en un contrato las partes acuerden que si el acreedor tuviera que promover juicio para obtener el cumplimiento de las obligaciones contraídas en aquél, el deudor le pagaría una indemnización, constituye un pacto sobre costas, toda vez que por "indemnización" se entiende resarcir un daño o perjuicio a alguien; además, porque a través de esa cláusula las partes anticiparon el menoscabo patrimonial que el acreedor resentiría por tener que acudir a la vía judicial. Por tanto, si en un juicio se exigió el pago de la pena convencional o cláusula penal, en que las partes estipularon el costo que para el acreedor tendría el trámite del juicio, a fin de obtener el cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato, y tal prestación es estimada en la sentencia, no resulta dable, también, condenar al demandado al pago de las costas del juicio, ya que hacerlo implicaría una doble sanción por un mismo concepto.

PLENO DEL TRIGÉSIMO CIRCUITO.

Contradicción de tesis 4/2013. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Primero y Segundo, ambos del Trigésimo Circuito. 6 de diciembre de 2013. Mayoría de tres votos de los Magistrados Álvaro Ovalle Álvarez, Esteban Álvarez Troncoso y Lucila Castelán Rueda; con ejercicio de voto de calidad del primero de los

nombrados en su carácter de presidente del Pleno. Disidentes: José Luis Rodríguez Santillán, Miguel Ángel Alvarado Servín y Silverio Rodríguez Carrillo. Ponente: Lucila Castelán Rueda. Secretario: Gelacio Villalobos Ovalle. Tesis y/o criterios contendientes: El sustentado por el Primer Tribunal Colegiado del Trigésimo Circuito, al resolver el amparo directo 990/2012, y el sustentado por el Segundo Tribunal Colegiado del Trigésimo Circuito, al resolver los amparos directos 898/2011, 1027/2011 y 508/2013.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento además en lo preceptuado por los artículos 79, 80, 81, 86, 90, 91 y 432 del Código de Procedimientos Civiles para Baja California, es de resolverse y se:

R E S U E L V E :

PRIMERO.- Ha sido **procedente** la vía sumaria civil, en donde, la parte actora [REDACTED], también conocido como [REDACTED], en su carácter de Apoderado Legal de [REDACTED], quien funge como Albacea de la [REDACTED], también conocido como [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] y [REDACTED]. **Sí**, acreditó todos los hechos de su demanda y elementos constitutivos de su acción, siendo procedente la acción de rescisión del contrato fundatorio, y el reo procesal, [REDACTED], se constituyó en contumacia; de conformidad con los considerandos **V, VI, VII y VIII** de este fallo.

SEGUNDO.- En consecuencia, se **declara** rescindido el **contrato de compraventa**, número **332**, de fecha **nueve de junio del dos mil nueve**, celebrado entre [REDACTED], Albacea de la [REDACTED], Representada por [REDACTED] en su carácter de Apoderado Legal, a quien se le denomina el "**vendedor**" y [REDACTED] en su calidad de "**comprador**", respecto del [REDACTED], de la [REDACTED], en esta Ciudad de Playas de Rosarito, Baja California, con una superficie de **229.697** metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: **Al Noreste:** 10.000 mts. con [REDACTED], **Al Noroeste:** 25.000 mts. con [REDACTED], **Al Sureste:** 20.939 mts. con [REDACTED], [REDACTED] en 10.793 mts. con [REDACTED]; con todas sus consecuencias jurídicas; acorde al considerando **VII** de esta resolución.

TERCERO.- Se ordena la devolución material y jurídica a la parte actora del bien inmueble objeto de la transacción antes aludida, con sus frutos y accesiones, con apoyo en el artículo 2185 del Código Civil para Baja California; en consecuencia se **condena al pasivo procesal**, a desocupar y entregar a la parte actora, el inmueble indicado en el resolutivo inmediato

anterior, con sus frutos y accesiones; todo lo anterior en términos del considerando VIII de la presente definitiva.

CUARTO.- Se **condena** a la **activo procesal**, a restituir al **reo procesal** las cantidades recibidas a cuenta del precio de la compraventa; conforme a su considerando VIII.

QUINTO.- Se **condena al reo procesal** al pago de las rentas adeudadas por el uso del inmueble materia del presente juicio, del periodo comprendido desde el momento en que entro en posesión del mismo, y hasta que se realice la entrega material y jurídica a la ahora demandante, a razón de **\$75.00 dólares (setenta y cinco dólares 00/100 Moneda de los Estados Unidos de Norte América), por mes, monto pactado por las partes en la cláusula DECIMA, debiéndose cuantificar en liquidación de sentencia; en el entendido de que dichas cantidades pudieran llegar a ser compensables**; de acuerdo a su considerando VIII.

SEXTO.- Se condena **al demandado** [REDACTED], al pago de la pena convencional a razón del 35% (treinta y cinco por ciento), del total de las cantidades recibidas del precio de venta, **debiéndose calcular en ejecución de sentencia, en el entendido de que pudiera llegar a ser compensable con las cantidades a que se refieren los resolutivos inmediatos anteriores; acorde al considerando VIII.**

SÉPTIMO.- No ha lugar a condenar **al demandado** al pago de **intereses moratorios** que le exige la actora bajo el inciso E); por los motivos expuestos en el considerando IX de este fallo.

OCTAVO.- Se **absuelve al pasivo procesal** del pago de los gastos y costas que les reclama la actora en el inciso **6)** del capítulo de prestaciones de su libelo inicial; de conformidad con el considerando X de este fallo.

NOVENO.- Se **concede** a las partes un término de CINCO DÍAS, computados a partir de aquel en que cause ejecutoria esta sentencia, a fin de que cumpla voluntariamente con la misma.

DÉCIMO.- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE esta sentencia y como legalmente proceda.

ASÍ, definitivamente juzgando lo sentenció y firma electrónicamente EL C. JUEZ DE PRIMERA INSTANCIA CIVIL, MAESTRO HUMBERTO TAMAYO CAMACHO, ante su Secretaria de Acuerdos LIC. MARISELA GARCIA TORRES, 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.

Este documento es una versión pública de su original, en donde se elimina información clasificada como confidencial y/o reservada. Fundamento: Artículos 113 y 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública; fracción III del artículo Trigésimo Octavo de los Lineamientos Generales en materia de clasificación y Desclassificación de la Información, así como para la elaboración de versiones públicas publicados por el Consejo Nacional del Sistema Nacional de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Protección de Datos Personales; fracción XII del artículo 4 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública para el Estado de Baja California; fracción IX del artículo 63 de los Lineamientos de protección de datos personales en posesión de Sujetos Obligados del Estado de Baja California.

HSC/Car

- - - En el número _____ del Boletín Judicial de fecha _____ se hizo la publicación de Ley. CONSTE. _____

PODER JUDICIAL
DE BAJA CALIFORNIA
VERSIONES PÚBLICAS

PODER JUDICIAL
DE BAJA CALIFORNIA
VERSIONES PÚBLICAS