



## SENTENCIA NÚMERO (45)

En la Ciudad de Altamira, Tamaulipas, a los catorce días del mes de febrero del año dos mil veinte.

**V I S T O** para resolver el expediente número **00076/2018**, relativo al Juicio Ordinario Civil sobre rescisión de contrato de compraventa, promovido por \*\*\*\*\* por sus propios derechos, en contra de \*\*\*\*\* , y;

### RESULTANDO

**ÚNICO.** Mediante promoción recibida el veinticinco de enero del año dos mil dieciocho compareció ante este Órgano Judicial \*\*\*\*\* por sus propios derechos, promoviendo Juicio Ordinario Civil en contra de \*\*\*\*\* de quien reclama las siguientes prestaciones: “A) La Declaratoria Judicial de Rescisión del Contrato Privado de Compraventa a Plazos celebrado entre el suscrito y el hoy demandado el día 01 de Diciembre del año dos mil ocho, ante la fe del Notario Público Numero 155 Lic. José Rafael Reyes Tiburcio, sobre el bien inmueble identificado como lote de terreno numero cuatro, de la manzana N-2, del Sector I, Sección IV, Región I, del Municipio de Ciudad Madero, Tamaulipas, con superficie de 176.00 metros cuadrados y su construcción ahí enclavada, con las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE, en 22.00 metros con lote 5; AL SUR, en 22.00 metros con el lote 3; AL ESTE, en 8:00 metros con Calle Allende; AL OESTE: En 8:00 metros con lote 6. Inscrito ante el Registro Publico de la Propiedad del Estado de Tamaulipas en la Sección IV, bajo el número 611, Legajo 13, del municipio de Ciudad Madero, Tamaulipas, de fecha 16 de Junio del año de 1976. b).- La restitución de los

pagos realizados a cuenta del Contrato Privado de Compraventa a Plazos o de la Compraventa a Plazos del inmueble descrito en la prestación a), ello motivo del incumplimiento, del mismo derivado de que no ha cumplido con la condición de la Cláusula segunda para poder firmar la escritura definitiva. C).- El pago de los daños y perjuicios ocasionados al suscrito por el hoy demandado, con motivo de su incumplimiento, ello en razón de ha sido omiso en concluir el Juicio Sucesorio Intestamentario a bienes de su esposa la extinta \*\*\*\*\* , por lo que no he podido hacer uso del inmueble ni he podido hacer actividades comerciales o negocios con el mismo. Fundándose para ello en los hechos y disposiciones legales que estimo aplicables al caso, por auto de fecha veintinueve de enero del año dos mil dieciocho se admitió a trámite la demanda en la vía y forma propuesta, ordenándose emplazar a la demandada para que en el término de diez días produjera contestación si para ello tuviera excepciones legales que hacer valer. Mediante diligencia del veintiuno de agosto del año dos mil diecinueve se emplazó al demandado por conducto de tercera persona previa cita de espera, en los términos que consta en el acta que se levantó con tal motivo, el veintitrés de septiembre del año dos mil diecinueve se abrió el periodo probatorio de cuarenta días comunes a las partes divididos en dos periodos de veinte cada uno, sirviendo el primero para ofrecer pruebas y el segundo para el desahogo de las que se hubieran admitido, por lo que transcurrido el período probatorio, así como su subsecuente de alegatos, por acuerdo del seis de febrero del año en curso se citó a las partes para oír sentencia, y.



## CONSIDERANDO

**PRIMERO.** Este Juzgado, es competente para conocer y en su caso dirimir la controversia sustentada de conformidad con lo dispuesto por los Artículos 172, 173, 182, 184, 185, 192, 195 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado.

**SEGUNDO.** La vía elegida es la correcta de acuerdo a lo que establece el artículo 462 fracción I de la Ley Adjetiva Civil que dispone que se ventilarán en Juicio Ordinario todas las cuestiones entre partes que no tengan señalada en este Código tramitación especial.

**TERCERO.** En el presente caso tenemos que \*\*\*\*\* por sus propios derechos, promovió juicio ordinario civil sobre rescisión de contrato de compraventa en contra de \*\*\*\*\* , basándose para ello en que en fecha primero de diciembre del año dos mil ocho, celebros contrato privado de compraventa a plazos con el hoy demandada, certificado ante notario publico, el objeto del contrato fue el bien inmueble identificado como lote de terreno numero cuatro, de la manzana N-2, del Sector I, Sección IV, Región I, del Municipio de Ciudad Madero, Tamaulipas, con superficie de 176.00 metros cuadrados y su construcción ahí enclavada, con las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE, en 22.00 metros con lote 5; AL SUR, en 22.00 metros con el lote 3; AL ESTE, en 8:00 metros con Calle Allende; AL OESTE: En 8:00 metros con lote 6. Inscrito ante el Registro Publico de la Propiedad del Estado de Tamaulipas en la Sección IV, bajo el número 611, Legajo 13, del municipio de Ciudad Madero, Tamaulipas, de fecha 16 de Junio del año de 197, que dentro de la clausula

segunda del contrato del contrato privado de compraventa el C. \*\*\*\*\* se comprometía a celebrar el juicio sucesorio intestamentario a bienes de su finada esposa \*\*\*\*\* , dicha cláusula se cumplió en forma parcial pues en fecha cinco de diciembre del año dos mil ocho el ahora demandado dio inicio al juicio pactado y este fue debidamente radicado ante el Juzgado Quinto Familiar bajo el numero de expediente 1084/2008, sin embargo el mismo no ha sido concluido, lo cual se puede observar dentro del portal del Tribunal Electrónico del Poder Judicial del Estado de Tamaulipas, haciendo mención que al momento de la celebración del contrata materia de la presente controversia bajo el tenor de la cláusula tercera realizo el pago de la cantidad de \$330,867.00 ( Trescientos treinta mil ochocientos sesenta y siete mil pesos 00/100 MN), así como el pago efectuado el día once de enero del año dos mil diez, realizado por la cantidad de \$209,483.00 ( Doscientos nueve mil cuatrocientos ochenta y tres mil pesos 00/100 M.N.) lo cual da un total de \$540,350.00 ( Quinientos cuarenta mil trescientos cincuenta mil pesos 00/100 MN), es por ello que solicita que se rescinda el contrato de compraventa privado celebrado con el demandado así como el pago de las demás prestaciones reclamadas , en atención a que se actualiza la hipótesis prevista en los artículos 1030 y 1331 fracción I del Código Civil del Estado de Tamaulipas.

Y a efecto de acreditar su acción ofreció y desahogo en autos el siguiente material probatorio. **1.- DOCUMENTAL PRIVADA.-** Consistente en Contrato de compraventa a plazos, de fecha primero de diciembre del año dos mil ocho, que celebran por una parte el



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

\*\*\*\*\* como vendedor y el señor  
\*\*\*\*\* como comprador, respecto del bien inmueble identificado como lote de terreno numero cuatro, de la manzana N-2 del Sector I, Sección IV, Región I, del Municipio de Ciudad Madero, Tamaulipas, con superficie de 176:00 metros cuadrados y su construcción ahí enclavada, con las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE: En 22:00 metros con lote 5, AL SUR, en 22.00 metros con lote numero 3,; AL ESTE, en 8.00 metros con calle Allende; y al OESTE, en 8:00 metros con lote 6, inmueble que se encuentra inscrito en el Registro Publico de la Propiedad del Estado en la sección IV, numero 611, Legajo 13, del Municipio de Ciudad Madero, Tamaulipas, de fecha 16 de Junio de 1976. - Prueba a la cual se le concede valor probatorio de conformidad a lo dispuesto en el numeral 398 del Código de Procedimientos Civiles. **2.- DOCUMENTAL PRIVADA.-** Consistente en el recibo de pago de fecha once de enero del año dos mil diez, suscrito por el Arquitecto \*\*\*\*\* , donde hace constar que recibe la cantidad de doscientos nueve mil cuatrocientos tres pesos (00/100 MN) a cuenta de saldo del precio en la que vendió el lote 4 de la manzana N-2 del Sector I, Sección IV, del municipio de Ciudad Madero, Tamaulipas.- Prueba a la cual se le concede valor probatorio de conformidad a lo dispuesto por el numeral 398 del Código de Procedimientos Civiles. **3.- PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA.-** Consistente en las actuaciones y del enlace de las pruebas ofrecidas.- Prueba a la cual se le concede valor probatorio de conformidad a lo dispuesto en el numeral 411 del Código de Procedimientos Civiles.

**CUARTO.** Por su parte el demandado no dio contestación a la demanda entablada en su contra, por lo que se le tienen por admitidos los hechos de la demanda que dejo de contestar .

**QUINTO.** Ahora bien y a efecto de analizar la procedencia o improcedencia de la acción ejercitada, es necesario partir de lo que dispone nuestra legislación civil, así tenemos que el Código Civil del Estado, establece en sus siguientes artículos lo siguiente: **ARTÍCULO 1255 .-** Convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar, conservar o extinguir obligaciones. **ARTÍCULO 1256.-** Los convenios que crean o transfieren obligaciones y derechos toman el nombre de contratos. **ARTÍCULO 1302.-** En los contratos 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. **ARTÍCULO 1330.-** Sólo pueden rescindirse los contratos que son válidos. La falta de forma del contrato no impide la acción rescisoria cuando ha sido total o parcialmente cumplido, por una o por las dos partes. **ARTÍCULO 1331.-** La rescisión procederá por alguna de las siguientes causas: **I.-** Por incumplimiento del contrato; **II.-** Porque se realice una condición resolutoria; **III.-** Porque el bien perezca o se pierda por caso fortuito o fuerza mayor, salvo que la ley disponga otra cosa; **IV.-** Porque el bien padezca de vicios o defectos ocultos, sin perjuicio de que la ley confiera otra acción al perjudicado, además de la rescisoria; **V.-** En los demás casos expresamente previstos por la ley. **ARTÍCULO 1582.-** La compraventa es un contrato mediante el cual una parte transfiere o se obliga a



transferir a otra la propiedad de un bien, a cambio de un precio cierto y en dinero. **ARTÍCULO 1613.-** El vendedor está obligado: **I.-** Mantenerse en aptitud de transmitir el dominio o en su caso realizar los actos necesarios para que se produzca la traslación de la propiedad del bien enajenado...; **ARTÍCULO 1624.-** El comprador está especialmente obligado: **I.-** A pagar el precio del bien en el tiempo, lugar y forma convenidos o en los términos establecidos en este Título si nada se pactó al respecto; **II.-** A recibir el bien.-

Preceptos legales de los cuales se establece que los elementos de la rescisión son: a).- **La existencia del acto jurídico y b) el incumplimiento de la obligación contraída**

Así tenemos que en el presente caso el primero elemento quedo acreditado con las copias certificadas del contrato privado de compraventa de fecha primero de diciembre del año dos mil ocho, celebrado entre el \*\*\*\*\* como vendedor y el señor \*\*\*\*\* como comprador, respecto del bien inmueble identificado como lote de terreno numero cuatro, de la manzana N-2 del Sector I, Sección IV, Región I, del Municipio de Ciudad Madero, Tamaulipas, con una superficie de 176.00 metros cuadrados y su construcción ahí enclavada, con las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE: En 22:00 metros con lote 5, AL SUR, en 22.00 metros con lote numero 3,; AL ESTE, en 8.00 metros con calle Allende; y al OESTE, en 8:00 metros con lote 6, inmueble que se encuentra inscrito en el Registro Publico de la Propiedad del Estado en la sección IV, numero 611,

Legajo 13, del Municipio de Ciudad Madero, Tamaulipas, de fecha 16 de Junio de 1976.

Ahora bien el segundo elemento consistente en el incumplimiento de la obligación contraída, se acredita dado que en el Contrato base de la acción se estableció en su cláusula segunda que la escritura definitiva se otorgará hasta que se concluya el juicio sucesorio intestamentario a bienes de \*\*\*\*\* esposa del Arquitecto \*\*\*\*\* ., argumentado el actor, que dicho juicio si fue iniciado pero no concluyo por inactividad ,en consecuencia el demandado no ha dado cumplimiento a la obligación contraída en el contrato, consistente en realizar los actos tendieres a efecto de entregar la escritura en su favor, circunstancia que quedo acreditada con la rebeldía del demandado, teniéndose por cierto dicho hecho, es decir se le tiene aceptando que en efecto no ha concluido el juicio sucesorio intestamentario a bienes de su esposa, a que se obligo en el contrato respectivo, por tanto no ha entregado la escritura de propiedad en favor del actor.

Atento a lo anterior se declara procedente el juicio ordinario civil sobre rescisión de contrato promovido por \*\*\*\*\* por sus propios derechos, en contra de \*\*\*\*\* , toda vez que la parte actora acredita los elementos constitutivos de su acción, y la demandada no compareció a juicio.

Se declara la rescisión del contrato privado de compraventa a plazos, celebrado el primero de diciembre del año dos mil ocho que celebran por una parte el \*\*\*\*\* como vendedor y el señor \*\*\*\*\* como comprador, respecto del bien inmueble identificado como lote de terreno numero cuatro,



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

de la manzana N-2 del Sector I, Sección IV, Región I, del Municipio de Ciudad Madero, Tamaulipas, con una superficie de 176.00 metros cuadrados y su construcción ahí enclavada, con las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE: En 22:00 metros con lote 5, AL SUR, en 22.00 metros con lote numero 3,; AL ESTE, en 8.00 metros con calle Allende; y al OESTE, en 8:00 metros con lote 6, inmueble que se encuentra inscrito en el Registro Publico de la Propiedad del Estado en la sección IV, numero 611, Legajo 13, del Municipio de Ciudad Madero, Tamaulipas, de fecha 16 de junio de 1976;, se condena al demandado a la restitución de los pagos que le fueron realizados cuenta de la compraventa, los cuales se reserva su liquidación en virtud de que no establece cantidad precisa, por otra parte en cuanto a la prestación señalada con el inciso c) consistente en el pago de los daños y perjuicios ocasionados, se le dice que no ha lugar a declararla procedente atendiendo a que no establece a cuanto ascienden esos daños ni lo demuestra con algún medio de convicción, lo cual debió de realizar durante la dilación probatoria en el presente juicio. Sin que se haga especial condena al pago de los gastos y costas del juicio, al ser la presente resolución declarativa con efectos de condena, ser parcialmente procedente, y no advertirse temeridad o mala fe por ninguna de las parte, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 130 y 131 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, debiendo cada parte reportar las que erogo

Por lo expuesto y fundado y con apoyo además en los numerales 105, 109, 112, 113 y 115 del Código de Procedimientos civiles en el Estado, es de resolverse y se:

L'GBC / L'MGM / NGE

## R E S U E L V E

**PRIMERO.** Ha procedido la acción de rescisión de contrato promovida por \*\*\*\*\* por sus propios derechos, en contra de \*\*\*\*\* , por lo tanto.

**SEGUNDO .** Se declara la rescisión del contrato privado de compraventa a plazos, celebrado el primero de diciembre del año dos mil ocho, entre el \*\*\*\*\* como vendedor y el señor \*\*\*\*\* como comprador, respecto del bien inmueble identificado como lote de terreno numero cuatro, de la manzana N-2 del Sector I, Sección IV, Región I, del Municipio de Ciudad Madero, Tamaulipas, con una superficie de 176.00 metros cuadrados y su construcción ahí enclavada, con las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE: En 22:00 metros con lote 5, AL SUR, en 22.00 metros con lote numero 3,; AL ESTE, en 8.00 metros con calle Allende; y al OESTE, en 8:00 metros con lote 6, inmueble que se encuentra inscrito en el Registro Publico de la Propiedad del Estado en la sección IV, numero 611, Legajo 13, del Municipio de Ciudad Madero, Tamaulipas, de fecha 16 de junio de 1976.

**TERCERO:** Se condena al demandado a la restitución de los pagos que le fueron realizados a cuenta de la compraventa, los cuales se reserva su liquidación, en virtud de que no establece cantidad precisa; - Sin que se haga especial condena a la prestación marcada en el inciso c), por las razones expuestas en la parte considerativa de la presente resolución.

**CUARTO.-** No se hace especial condena al pago de los gastos y costas del juicio, por las consideraciones que se establecen en este fallo.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

**NOTIFIQUESE PERSONALMENTE.** Así lo resolvió y firma el licenciado GILBERTO BARRÓN CARMONA Juez Primero de Primera Instancia de lo Civil del Segundo Distrito Judicial del Estado, actuando con la licenciada MA. IGNACIA GALICIA MARTÍNEZ, Secretaria de Acuerdos que autoriza. Doy fe.

Licenciado GILBERTO BARRÓN CARMONA  
Juez Primero Civil

Licenciada MA. IGNACIA GALICIA MARTÍNEZ  
Secretaria de Acuerdos

Enseguida se publicó en lista de acuerdos. Conste.

L´GBC/L´MIGM/nege

Notifíquese a las partes que, de conformidad con el Acuerdo 40/2018 del Consejo de la Judicatura de fecha doce de diciembre de dos mil dieciocho, una vez concluido el presente asunto contarán con 90 (noventa) días para retirar los documentos exhibidos, apercibidos de que en caso de no hacerlo, dichos documentos serán destruidos junto con el expediente.

L´GBC / L´MGM / NGE

*La Licenciada NORMA EDITH GUZMAN ENRIQUEZ, Secretario Proyectista, adscrito al JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL SEGUNDO DISTRITO, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución numero 45 dictada el VIERNES, 14 DE FEBRERO DE 2020 por el JUEZ PRIMERO CIVIL DEL SEGUNDO DISTRITO, , constante de oncefojas útiles. Versión pública a la que de conformidad con lo previsto en los artículos 3 fracciones XVIII, XXII, y XXXVI; 102, 110 fracción III; 113, 115, 117, 120 y 126 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Tamaulipas, y trigésimo octavo, de los Lineamientos generales en materia de clasificación y desclasificación de la información, así como para la elaboración de versiones públicas; se suprimieron: (el nombre de las partes, el de sus representantes legales, sus domicilios, y sus demás datos generales, y seguir el listado de datos suprimidos) información que se considera legalmente como confidencial, sensible o reservada por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.*

Documento en el que de conformidad con lo previsto en los artículos 3 fracciones XVIII, XXII, y XXXVI; 102, 110 fracción III; 113, 115, 117, 120 y 126 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Tamaulipas, se suprimió la información considerada legalmente como reservada o confidencial que encuadra en el ordenamiento mencionado.

Versión pública aprobada en la Tercera Sesión Extraordinaria del ejercicio 2021 del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 29 de abril de 2021.