



SENTENCIA NUMERO 103

- - - Nuevo Laredo, Tamaulipas a ocho de Agosto del año dos mil veintidós. -----

- - - VISTOS para resolver en definitiva, los autos del expediente número **0017/2022** relativo al Juicio ORDINARIO CIVIL SOBRE RESCISIÓN DE CONTRATO DE PROMESA DE VENTA CON OBLIGACIÓN DE COMPRA el cual está sujeto a CONDICIÓN SUSPENSIVA, promovido por la ciudadana *********, en contra de los ciudadanos ********* y, -----

----- RESULTANDO:-----

- - - ÚNICO.- Por escrito de fecha de presentación dos de febrero del dos mil veintidós, compareció ante este Juzgado ciudadana Licenciada *********, promoviendo Juicio ORDINARIO CIVIL SOBRE RESCISIÓN DE CONTRATO DE PROMESA DE VENTA CON OBLIGACIÓN DE COMPRA el cual está sujeto a CONDICIÓN SUSPENSIVA, en contra de MARIO ********* fundándose para ello en los hechos que refieren y en las disposiciones legales que estimaron aplicables al caso, exhibiendo los documentos en que fundan su acción, precisando como pretensiones las siguientes: PRIMERO.- La Rescisión del CONTRATO DE PROMESA DE VENTA CON OBLIGACIÓN DE COMPRA el cual esta sujeto a

CONDICIÓN SUSPENSIVA de fecha 28-veintiocho de Enero del 2014- Dos mil catorce, que tenemos celebrado respecto al inmueble de una fracción de terreno urbano denominado como un lote marcado con el ***** empalme, en esta ciudad. SEGUNDO. Como consecuencia de la Rescisión de dicho contrato, se decrete la restitución de la posesión y dominio legal por el demandado a la suscrita del inmueble objeto del contrato invocado. TERCERO. El pago de los gastos y costas que se originen durante la tramitación del presente juicio.

- - - La parte actora, sustenta su acción en los hechos que describe es su escrito inicial, los cuales se tienen aquí por reproducidos como si a letra se insertare. - - - - -

- - - Por proveído del cuatro de febrero del dos mil veintidós, se admitió a trámite la demanda, mandando emplazar a la parte demandada para que en el término de diez días produjera su contestación, lo que aparece legalmente practicado por medio de las diligencias de fechas quince febrero del dos mil veintidós, mediante proveído de fecha cuatro de abril del dos mil veintidós, se declaró la rebeldía de la parte demandada al no haber producido su contestación de demanda y se le tuvieron por admitidos los hechos de la demanda que dejo de contestar,



y se abrió el juicio a pruebas por el término de veinte días, dividido en dos periodos de diez días cada uno el primero para ofrecer y el segundo para desahogar. Mediante auto de fecha cuatro de Agosto del dos mil veintidós, habiendo concluido el termino probatorio y el de alegatos se citó a las partes para oír sentencia, la cual es el caso de pronunciar al tenor de los siguientes:- - - - -

- - - - - CONSIDERANDO:- - - - -

- - - PRIMERO: Este Juzgado es competente para conocer y resolver el presente juicio, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 172, 175, 182, 185, 192, 195 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, y la vía intentada es la correcta de conformidad con lo dispuesto por el artículo 462 del Ordenamiento legal invocado. - - - -

- - - SEGUNDO:- Las partes para efecto de justificar su acción ofrecieron de su parte los siguientes medios probatorios:- - - - -

- - - - - PRUEBAS DE LA PARTE ACTORA: - - - - -

- - - La parte actora para demostrar su acción propuso como medios de convicción los siguientes: - - - - -

- - - DOCUMENTAL PUBLICA: consistente en copia certificada por el LICENCIADO ***** , con ejercicio en Nuevo Laredo, Tamaulipas, respecto al CONTRATO DE PROMESA DE COMPRA VENTA CON OBLIGACIÓN DE

COMPRA de fecha veintiocho de Enero del dos mil catorce; Documental Pública a la cual se le concede pleno valor probatorio conforme a lo establecido por los artículos 325 y 397 del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado para tener por acreditada la relación contractual de las partes, y para tener por acreditado el contrato de compraventa respecto del bien inmueble descrito y el precio pactado.- - - - -

- - - DOCUMENTAL PUBLICA consistente en copia certificada por la licenciada ***** secretaria de Acuerdos del Juzgado Primero de Primera Instancia de lo civil del tercer Distrito Judicial del Estado, respecto al expediente número 00170/2021, relativo a MEDIOS PREPARATORIOS A JUICIO EJECUTIVO CIVIL promovido por *****encontra de los ciudadanos*****.

Documental Pública a la cual se le concede pleno valor probatorio conforme a lo establecido por los artículos 325 y 397 del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado para tener por acreditada la celebración de ese contrato.- - - - -

- - - DOCUMENTAL PRIVADA.- Consistente en copias certificadas por el licenciado ***** , respecto de 15 pagares, de los cuales catorce son por la cantidad de ***** veintiocho de noviembre, veintiocho de diciembre



todos del dos mil catorce, así como los de fecha veintiocho de Enero, veintiocho de febrero, veintiocho de marzo, veintiocho de abril, veintiocho de mayo, veintiocho de junio del dos mil quince, mediante el cual se certifica que los ahora demandados tienen un saldo deudor total por la cantidad de *****), a razón de las mensualidades atrasadas a partir del pagare número 3/2017, pagadero el día veintiocho de abril del dos mil catorce, a cargo de los señores ***** relativo al Contrato de promesa de venta con obligación de compra que celebró con ***** respecto al inmueble de una fracción de terreno urbano denominado como un lote marcado con el número (5), con una superficie total de terreno ***** empalme, en esta ciudad, señalando que dejaron de pagar desde el día veintiocho de Abril del dos mil catorce. Documentos los anteriores los cuales no fueron objetados por la parte contraria y al que se le reconoce valor probatorio pleno en términos de los artículos 333 y 398 del Código Adjetivo Civil del Estado, para tener por acreditados los hechos ahí asentados.- - - - -

- - - CONFESIONAL POR POSICIONES cargo de la parte demandada, señores, desahogada mediante diligencia de fecha nueve de Mayo del dos mil veintidós, por virtud de la cual se les declaró confeso de las posiciones sancionadas

de legales, y de las que se advierte que de modo ficto y en lo que aquí interesa.- admitieron haber celebrado contrato de promesa de venta con obligación de compra el cual estaba sujeto a condición suspensiva con la señora ***** , respecto al inmueble de una fracción de terreno urbano denominado como un lote marcado con e ***** aceptaron haber comprendido la totalidad de la clausula sexta de dicho contrato; reconoció que incumplió en los pagos derivados de los pagares comprendidos de los numero 3 al 17. Probanza a la cual, en consonancia a los artículos 306 y 393 del código en comento, se le reconoce valor probatorio pleno para tener por acreditado lo confesado.- -----

PRUEBA TESTIMONIAL:- a cargo de la ciudadanas ***** , mediante diligencia de fecha nueve de Mayo del dos mil veintidós, quienes declararon sin dudas ni reticencias, en forma clara y coincidente, desprendiéndose de sus dichos que conocen a la promovente, y a los señores ***** *****; y que saben y les consta que celebraron un contrato de promesa de venta con obligación a compra de un terreno en fecha veintiocho de Enero del dos mil catorce, que saben y les consta que los señores ***** incumplieron al contrato, el cual estaba sujeto a condición suspensiva, por lo que no ha pagado en su



totalidad el precio pactado en el contrato de promesa de compra; Testimonial a la que se concede pleno valor probatorio conforme a lo dispuesto por los artículos 366, 371, y 409 del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado, para tener por acreditado el hecho del que el demandado incumplió con lo pactado. - - - - -

- - - - -

- - - - - PRUEBAS DE LA PARTE DEMANDADA:- - - - -

- - - La parte demandada los señores ***** no ofreció medios probatorios, habiendo sido declarado rebelde.- - - -

- - - - -

- - - TERCERO: Por razón de método y estructura formal de esta sentencia definitiva – como al efecto impone el artículo 112 fracción IV del Código Adjetivo Civil vigente en la entidad-, acto seguido se lleva acabo el análisis jurídico de la procedencia o improcedencia de la acción, con vista de las pruebas aportadas o del derecho alegado, si el punto a discusión no amerita prueba material. - - - - -

- - - Así las cosas, tenemos que en el particular justiciable, comparece la ciudadana ***** , reclamando la rescisión del Contrato de promesa de venta con obligación de compra el cual esta sujeta condición suspensiva, de fecha veintiocho de Enero del dos mil catorce, celebrado con los

demandados los señores ***** por la falta de pago. - - -

- - - Ahora bien, y para una mejor comprensión del caso a estudio, huelga recurrir, al texto normativo de los artículos 1255, 1030, 1133, 1302, 1582, 1587, 1624, y 1642 del Código Civil del Estado, que a la letra rezan:-----

- - -ARTICULO 1255.- Convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transmitir, modificar, conservar o extinguir obligaciones.-----

- - - ARTICULO 1030.- Cuando la obligación no sea satisfecha voluntariamente, el acreedor puede exigir el cumplimiento ejecutivo o demandar la rescisión del acto jurídico, y el pago de los daños y perjuicios por concepto de indemnización compensatoria y moratoria.-----

- - - ARTICULO 1133.- El pago se hará en el tiempo designado en el convenio, exceptuando aquellos casos en que la ley permita o prevenga expresamente otra cosa. - - -

- - - ARTICULO 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.-----

- - - ARTICULO 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.-----

- - - ARTICULO 1587.- El comprador debe pagar el precio en los términos y plazos convenidos. A falta de convenio lo deberá pagar al contado. La demora en el pago del precio lo constituirá en la obligación de pagar intereses al tipo legal sobre la cantidad que adeude.-----

- - - ARTICULO 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. - - -

- - - ARTICULO 1642.- Si se rescinde la venta, el vendedor y el comprador deben restituirse las prestaciones que se hubieren hecho; pero el vendedor que hubiere entregado el bien vendido puede exigir del comprador, por el uso de él, el pago de un alquiler o renta que fijarán peritos, por el deterioro que haya sufrido el bien. Las convenciones que



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

impongan al comprador obligaciones mas onerosas que las expresadas serán nulas. -----

- - - Y tratándose de juicio sobre rescisión de contrato privado de compraventa, que los artículos citados del Código Civil del Estado, materializan el derecho de rescisión cuando la venta sea de bienes inmuebles y la obligación no sea satisfecha voluntariamente, y que en caso de rescisión de la venta el vendedor y el comprador deben restituirse las prestaciones que se hubieren hecho. De lo que se sigue, que para la procedencia de la acción en trato debe el actor acreditar los siguientes elementos: a).- La celebración del contrato privado de compraventa que refiere como sustento de su acción. y, **b).- Que la parte demandada haya incumplido con las obligaciones a su cargo en dicho pacto.** Aspectos los indicados respecto de los que debe decirse se encuentran debidamente justificados, en su orden, con el contrato de compraventa ponderado en la parte considerativa que antecede, así como también con la confesional por posiciones a cargo del demandado, de los cuales se viene indudablemente al conocimiento de la celebración del contrato de compraventa entre las partes contendientes en juicio, respecto del inmueble materia de este juicio, descrito en la demanda inicial, que se pactó como precio del

inmueble la cantidad de \$10,220.00 (diez mil doscientos veinte dolares 00/100 moneda de los Estados Unidos de América), el cual cubriría la parte compradora los días veintiocho de cada mes, así mismo se probó con las referidas probanzas, el incumplimiento de la parte demandada con el pago del precio pactado en la compraventa y que adeuda la cantidad de \$1,520.00 DOLARES (MIL QUINIENTOS VEINTE DOLARES 00/100 MONEDA DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA), sin haber ilustrado lo contrario la parte reo procesal, sino que mas aun, se advierte de las piezas procesales haber sido estimado rebelde, lo que de suyo propende a la actualización de la presunción legal, en el sentido de tenerle por admitidos lo hechos de la demanda que dejó de contestar en conformidad con el dispositivo legal 268 del Código Procesal Civil local. De ahí que en las anotadas condiciones de suyo es innegable la generación de los supuestos necesarios para originar la rescisión del expresado contrato de compraventa, ante la falta de pago del precio pactado por la supradicha operación contractual, por ende, habiendo acreditado la actora los hechos constitutivos de su acción y que la parte demandada fue rebelde, sin desahogar prueba alguna que desvirtúe las aportadas por la actora, es por lo que resulta decretar



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

procedente y fundado este enjuiciamiento incoado por la ciudadana ***** en contra de los señores ***** , por incumplimiento imputable a éste último frente a su obligación personal de pago en el tiempo y forma convenida y, en elemental congruencia con lo anterior, en su orden, esta autoridad sentenciadora declara la rescisión del contrato privado de compraventa, de fecha veintiocho de Enero del do mil catorce, respecto del inmueble que se describe respecto al inmueble de una fracción de terreno urbano denominado como un lote marcado con el número (5), con una superficie*****; así también se condena a los demandados ***** Y ***** , a desocupar y hacer entrega a la actora, el bien inmueble citado en líneas previas y, que es materia de este juicio. De igual manera y conforme a lo pactado en el contrato base de la acción se condena al demandado a la perdida en favor de la actora, del 70% setenta por ciento de la cantidad entregada como parte del precio convenido del inmueble materia de este juicio. Por otra parte, y dada la naturaleza bilateral del supradicho contrato de compraventa fundatorio de la acción, y siendo un efecto de la acción rescisoria que se atiende, la devolución al demandado de la cantidad que entregó como parte del precio convenio respecto del inmueble materia del juicio, se le dejan a salvo sus

derechos por cuanto a la devolución del treinta por ciento de la cantidad que entrego como parte del precio del inmueble en comento, para que lo haga valer en vía incidental en ejecución de sentencia. Atendiendo a que el presente juicio ha versado sobre acciones de condena, con sustento en el artículo 130 del Código Adjetivo Civil vigente en la entidad, se condena al demandado |***** a pagar a la enjuiciante, los gastos y costas judiciales que le hubiere producido esta instancia judicial, previa su liquidación en la vía incidental, dentro de la etapa ejecutiva de este fallo.- - -

- - - Por lo expuesto, y con apoyo además en los artículos 4°, 23, 105, 109, 112, 113, 115, 130, y 468 del Código de Procedimientos Civiles en Vigor, es de resolverse:- - - - -

- - - PRIMERO:- Por las razones y motivos esgrimidos en el considerando último de este fallo culminatorio, ha resultado procedente y fundado el presente juicio ordinario civil sobre rescisión de CONTRATO DE PROMESA DE VENTA CON OBLIGACIÓN DE COMPRA el cual está sujeto a CONDICIÓN SUSPENSIVA, incoado por la ciudadana ***** en contra de los señores ***** ***** al haber acreditado los hechos constitutivos de su acción el primero, mientras que el reo procesal fue rebelde.- - - - -

condena a los demandados a pagar a la actora los gastos y costas judiciales que le hubiere producido este enjuiciamiento, los cuales deberán liquidarse en vía Incidental dentro de la etapa ejecutiva de esta sentencia.- -
- - - NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.- Así lo acordó y firma electrónicamente el ciudadano **LICENCIADO LUIS GERARDO UVALLE LOPERENA**, Juez Primero de Primera Instancia de lo Civil del tercer Distrito Judicial del Estado, actuando con el ciudadano **LICENCIADO ROBERTO BASILIO MALDONADO**, Secretario de Acuerdos que autoriza y da fe. - - - - -

Enseguida se publicó esta sentencia en la lista del día.
Conste.

*El Licenciado(a) *****, Secretario Proyectista, adscrito al JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL TERCERO DISTRITO, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución (103) dictada el (LUNES, 8 DE AGOSTO DE 2022) por el JUEZ, constante de (17) fojas 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*



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

nombre de las partes, el de sus representantes legales, sus domicilios,) 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 Sesión Ordinaria del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 14 de diciembre de 2022.