



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

SENTENCIA NO. 178

Ciudad Reynosa, Estado de Tamaulipas, a **Veinticuatro de Junio del año dos mil Veintidós.**

V I S T O S para resolver en definitiva los autos que integran el expediente número **00425/2021** relativo al Juicio Ordinario Civil Rescisión de Contrato, promovido por *********, en si carácter de Apoderados Legales de *********, en contra del **C. *******, y;

R E S U L T A N D O.-

PRIMERO.- DEMANDA INICIAL Y PRESTACIONES

Mediante escrito recibido con fecha **Veintinueve de Septiembre del año dos mil Veintiuno**, compareció ante este Juzgado *********, en su carácter de Apoderados Legales de *********, promoviendo Juicio Ordinario Civil Rescisión de Contrato, en contra del **C. *******, de quien reclama las siguientes prestaciones:

A). - La RESCISION DEL CONTRATO DENOMINADO PROMESA DE VENTA Y OBLIGACION DE COMPRA que celebrara con nuestra representada en fecha 15 de Diciembre de 1998, mismo que se anexa a la presente demanda, y en consecuencia que se declare Judicialmente la terminación del mismo.

B). - la desocupación y entrega voluntaria o forzosa del bien Inmueble objeto del Contrato de Promesa de Venta, la casa habitación numero 114, de la Calle Manuel Gómez Pedraza, en el fraccionamiento el Olmo sector Arboledas.

C).- El pago de los danos y perjuicios ocasionados por el demandado a mi representada.

D). - El pago de los gastos y costas judiciales que se originen con la tramitación del presente juicio.

SEGUNDO.- Mediante auto de fecha **Cuatro de Octubre del año dos mil Veintiuno**, vista la demanda, ajustada a derecho, se admitió a tramite en la vía y forma legal propuesta por la parte actora, formándose expediente y registrándose en el Libro de Gobierno, ordenándose correr traslado al demandado emplazándolo en su domicilio para que dentro del termino de diez días contestara lo que a su derecho conviniera. Consta en autos que en fecha **Veintitrés de Febrero del Año dos mil Veintidós**. el Actuario Adscrito a la Central de Actuarios de esta Adscripción, notificó y emplazó al demandado, para que dentro del término de diez días acudiera a este H. Tribunal, a producir su contestación si a sus intereses conviniera. En fecha **Seis de Abril del año dos mil Veintidós**, y toda vez que el demandado no dio contestación a la demanda instaurada en su contra, se le declaró en rebeldía y se le tuvo por admitidos los hechos expuestos en la misma, por lo que se fijó la litis, se abrió el juicio a pruebas, por el termino legal de CUARENTA DÍAS, dividido en dos periodos de veinte días cada uno, el primero para ofrecer y el segundo para desahogar las propuestas por las partes, certificando el cómputo respectivo la Secretaria de Acuerdos de este Tribunal. Por auto de fecha **Veintidós del año dos mil Veintidós**, se tuvo a la parte actora ofreciendo probanzas de su intención, de las cuales se le dio vista a la contraria por el término de tres días a fin de que manifestara lo que a su derecho conviniera.- Por auto de fecha **Diecisiete de Mayo del**



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

año dos mil Veintidós, y toda vez que las pruebas ofrecidas, por la actora, no ameritan preparación alguna, se dio por concluido el Período probatorio en cuanto a su desahogo.- Con lo anteriormente actuado y por acuerdo de fecha **Tres de Junio del año dos mil Veintidós**, por ser el momento procesal oportuno se ordenó dictar la sentencia que en derecho corresponda al tenor de los siguientes:-

C O N S I D E R A N D O S.-

PRIMERO.- Éste H. Juzgado es competente para conocer y decidir el presente asunto de conformidad con lo dispuesto en los artículos 101 y 102 de la Constitución Política del Estado de Tamaulipas, los ordinales 109, 113, 115, 172, 182, 185, 192, 195 y demás relativos del Código Procedimientos Civiles en vigente en el Estado, y en los numerales 4°, 7° y 38 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado.

SEGUNDO.- La personalidad de las partes es un presupuesto procesal, esto es, un requisito sin el cual no puede iniciarse ni sustanciarse válidamente el juicio, por tal motivo, es procedente estudiar la personalidad de los **C. C. *******, quienes se ostentan como Apoderados Legales de *********, con la **ESCRITURA NUMERO 2,026 (DOS MIL VEINTISEIS) VOLUMEN XXXVI (TRIGESIMO SEXTO)**, de fecha ocho de junio de 1988, otorgada ante la fe del *********, con ejercicio en la Ciudad de Reynosa, Tamaulipas, por lo que se encontraba facultada para otorgar el Poder General para Pleitos y Cobranzas a favor de **C. C. *******, y siendo que éste fue otorgado con todas las facultades generales y especiales conforme a la ley, sin limitación alguna para comparecer a juicio, y que el Fedatario Publico asentó en el instrumento en estudio la

facultad con que se encuentra investido el otorgante para delegar poderes a terceros así como su identidad, y los instrumentos relativos a la personalidad y existencia de la Sociedad que representa, conforme lo señalan los artículos 97, 123 y 124 de la Ley del Notariado vigente en el Estado, se le concede valor probatorio conforme a lo dispuesto en los artículos 325 y 397 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, por consiguiente, se tiene por acreditada la personalidad de **C. C. *******, para comparecer a interponer el presente juicio.

TERCERO.- Ahora bien, en el capítulo de las obligaciones, los artículos 1255 y 1256, del Código Civil señalan que el Convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar, conservar o extinguir obligaciones, de los cuales los que crean o transfieren obligaciones y derechos adquieren el nombre de contratos, así mismo los artículos 1302, 1330, y 1331 fracción I, del citado ordenamiento establecen que, 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, y la rescisión procederá entre otras causas, por incumplimiento del contrato, por su parte, el artículo 49, primer párrafo de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores refiere que los créditos que otorgue el Instituto, se rescindirán y por lo tanto se darán por vencidos anticipadamente, cuando sin su autorización los deudores enajenen, incluída la permuta o graven su vivienda, así como cuando incurran en cualquiera de las causales de violación consignadas en los contratos respectivos.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

CUARTO.- Atendiendo lo anterior, tenemos que el Apoderado Legal de la parte actora compareció dentro del presente juicio, demandando Juicio Ordinario Civil, reclamándole al C. *********, las prestaciones descritas en el Resultando Primero de éste fallo, por lo que en términos de lo que dispone el artículo 273 del Código de Procedimientos Civiles en vigor en el Estado, se procede a analizar las pruebas aportadas en el juicio.-

Así tenemos que a efecto de acreditar los elementos constitutivos de su acción la actora ofreció de su intención las siguientes pruebas:

DOCUMENTAL PRIVADA consistente en: Contrato de promesa de Venta y obligación de compra, celebrado entre ********* y el C. *********, de fecha 15 de Diciembre de 1998, respecto del lote 16 de manzana 3, ubicado en la Calle Manuel Gómez Pedraza Numero 114 entre Calle Primera y Calle Segunda del Fraccionamiento el Olmo Sector Arboledas de esta Ciudad de Reynosa.

Probanza a la cual se le concede pleno valor probatorio de conformidad con lo que disponen los artículos 324, 325 y 397 del Código de Procedimientos Civiles en vigor.

DOCUMENTAL PÚBLICA consistente en: Copia certificada ante Notario Publico del **INSTRUMENTO NOTARIAL NUMERO 2,026 (DOS MIL VEINTISEIS) VOLUMEN XXXVI (TRIGESIMO SEXTO), de fecha ocho de junio de 1988, otorgada ante la fe del *******, Titular de la Notaria 147, con ejercicio en la Ciudad de Reynosa, Tamaulipas, la cual contiene la PROTOCOLIZACION DEL ACTA DE ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA DE **“*****”**

Probanza a la cual se le concede pleno valor probatorio de conformidad con lo que disponen los artículos 324, 325 y 397 del Código de Procedimientos Civiles en vigor.

DOCUMENTAL PÚBLICA consistente en: Copia certificada ante Notario Publico del **ACTA NUMERO 2230 (DOS MIL DOSCIENTOS TREINTA), VOLUMEN XLI (CUADRIGESIMO PRIMERO)**, de fecha Tres de Diciembre del año mil Novecientos Ochenta y seis, otorgada ante la fe del *********, Notario Publico Numero 115 con ejercicio en la Ciudad de Reynosa, Tamaulipas. La cual contiene **PROTOCOLIZACION DEL ACTA CONSTITUTIVA** de la Asociación Civil denominada *********

Probanza a la cual se le concede pleno valor probatorio de conformidad con lo que disponen los artículos 324, 325 y 397 del Código de Procedimientos Civiles en vigor.

DOCUMENTAL PRIVADA consistente en: Informe de Estado de Crédito, de fecha 31 de Agosto del 2021, a nombre de *********, expedido por la C. *********, Tesorera de *********

Documental a la cual se le concede valor probatorio de conformidad con lo que disponen los artículos 324, 329 y 398 del Código de Procedimientos Civiles en vigor en el Estado, toda vez que se hizo constar en el mismo el adeudo del demandado.

DOCUMENTAL PRIVADA consistente en requerimiento de pago de fecha 8 de Septiembre del año 2021, expedido al C. *********, por el C. *********, en el cual se le requiere el adeudo pendiente que tiene con su representada *********

Documental a la cual se le concede valor probatorio de conformidad con lo que disponen los artículos 324, 329 y 398 del Código de Procedimientos Civiles en vigor en el Estado, toda vez que se hizo constar en el mismo el adeudo del demandado.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA.- Que la hace consistir en todas las deducciones lógicas jurídicas que emanen en toda a tramitación de juicio en cuanto beneficie a sus intereses.

A la cual se le concede valor en cuanto le favorezca en los términos del artículo 411 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES, Que la hace consistir en todo lo que favorezca a su representada.

Probanza a la cual se le concede valor probatorio pleno de conformidad con lo que dispone el artículo 392 del Código de Procedimientos Civiles en vigor en el Estado.

Por su parte el demandado no comparecio en el término de ley a ofrecer pruebas

QUINTO.- Bajo el anterior contexto se tiene que los elementos de la acción de rescisión son:

a).- La existencia de un acto jurídico; y

b).- El incumplimiento de la obligación contraída.-

Luego entonces con el Contrato de promesa de Venta y obligación de compra, celebrado entre ***** y el C. *****,, de fecha 15 de Diciembre de 1998, respecto del lote 16, manzana 3, ubicado en la Calle Manuel Gómez Pedraza Número 114, entre Calle Primera y Calle Segunda del Fraccionamiento el Olmo Sector Arboledas de esta Ciudad de Reynosa, Tamaulipas, se acredita el elemento de la acción

citado en primer termino, en virtud de que contiene Contrato de de Promesa de Venta y Obligación de Compra celebrado entre ***** y el ahora demandado, por tanto, se tiene debidamente demostrado la existencia del acto jurídico celebrado entre las partes contendientes con el Contrato de Crédito base de la acción.

Por otra parte, con el Informe de Estado de Crédito y la constancia de requerimiento, se demuestra la existencia del adeudo por parte del demandada, siendo que el incumplimiento en el pago, es un hecho negativo que no corresponde acreditar a la parte actora, sino que el demandado quien debió en todo caso probar que contrario a lo expuesto en la demanda, si se encuentra al corriente en el pago de las amortizaciones o adeudo que se le reclama, lo anterior en términos del artículo 274 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, lo que no sucedió, por lo que se actualiza la hipótesis relativa a las causas de rescisión del contrato, puesto que las partes convinieron en que se daría por rescindido el contrato si el trabajador dejaba de cubrir por causas imputables a él, incumplimiento que no fue desvirtuado por el demandado en ningún momento, puesto que no compareció a juicio, por lo que se les declaró en rebeldía, que trae como consecuencia en el presente caso, que se le tuviera contestando en sentido afirmativo los hechos expuestos en la demanda, aunado a que les correspondía acreditar que cumplieron con su obligación de pago a su cargo, lo cual no hicieron, ya que imponer al actor la carga de probar el incumplimiento sería obligarlo a probar hechos negativos.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

SEXTO.- Ante tales circunstancias es de declararse como se declara, que ha procedido el presente Juicio Ordinario Civil sobre Rescisión de Contrato, promovido por *********, en su carácter de Apoderados Legales de *********, en contra del **C. *******, en virtud de que la parte actora acreditó los elementos constitutivos de su acción y al demandado se le declaró en rebeldía.

Se declara la rescisión del Contrato de promesa de Venta y obligación de compra, celebrado entre ********* y el **C. *******, de fecha 15 de Diciembre de 1998, respecto de un bien inmueble ubicado en la Calle Manuel Gómez Pedraza Número 114, entre Calle Primera y Calle Segunda del Fraccionamiento el Olmo Sector Arboledas de esta Ciudad de Reynosa, Tamaulipas,

Se condena al demandado a la desocupación y entrega del bien inmueble objeto del Contrato de Promesa de Compraventa y Obligación de Compra, con motivo de la rescisión del mismo, por incumplimiento de pago.

Se absuelve al demandado al pago de daños y perjuicios ocasionados en virtud de no haberse acreditado los mismos.

Por otra parte, por haber sido adverso el presente fallo, se condena al demandado al pago de los gastos y costas que la actora haya erogado con la tramitación del presente juicio conforme el artículo 130 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, mismos que serán regulables en la vía incidental.

Se concede al demandado el término de cinco días a partir de que cause ejecutoria esta sentencia, para que den cumplimiento voluntario a las prestaciones a que fue condenado en esta sentencia, apercibido de que en caso contrario se procederá en su contra conforme a las reglas de ejecución forzosa.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, con apoyo además en los artículos 1330, 1331 fracción I, 1537, 1632 y 1641 fracción I del Código Civil; Así como los dispositivos 112, 113, 115118, 462, 464, 465, 466, 467, 468, 469, del Código de Procedimientos Civiles en vigor, es de resolverse y se:

RESUELVE:-

PRIMERO.- Ha procedido el Juicio Ordinario Civil sobre Rescisión de Contrato promovido por *********, en si carácter de Representantes Legales de *********, en contra del **C. *******,
,

SEGUNDO.- Se decreta la rescisión del del Contrato de promesa de Venta y obligación de compra, celebrado entre ********* el C. *********, de fecha 15 de Diciembre de 1998, respecto del lote 16 manzana 3, ubicado en la Calle Manuel Gomez Pedraza Numero 114, entre Calle Primera y Calle Segunda del Fraccionamiento el Olmo Sector Arboledas de esta Ciudad de Reynosa, Tamaulipas.

TERCERO:- Se condena al demandado a la desocupación y entrega del bien inmueble objeto del Contrato de Promesa de Compraventa y Obligación de Compra, con motivo de la rescisión del mismo, por incumplimiento de pago.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

CUARTO:- Se absuelve al demandado al pago de daños y perjuicios ocasionados en virtud de no haberse acreditado los mismos.

QUINTO.- se condena al demandado al pago de los gastos y costas que la actora haya erogado con la tramitación del presente juicio conforme el artículo 130 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, mismos que serán regulables en la vía incidental.

SEXTO.- Se concede al demandado el término de cinco días a partir de que cause ejecutoria esta sentencia, para que den cumplimiento voluntario a las prestaciones a que fue condenado en esta sentencia, apercibido de que en caso contrario se procederá en su contra conforme a las reglas de ejecución forzosa.

SEPTIMO:-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.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE A LAS PARTES.- Así lo resolvió y firma la Ciudadana *********, Jueza Primero de Primera Instancia de lo Civil del Quinto Distrito Judicial en el Estado, quien actúa con Secretario de Acuerdos ********* que autoriza y da fe.- - - - - **DOY FE. - -**

JUEZA

SECRETARIO DE ACUERDOS

- - - Enseguida se publicó en lista del día.- CONSTE.- - - - -

- - - L'MIRL/L'MSC/L'AOG,*

-

- *El Licenciado(a) ADRIANA OLVERA GARZA, Secretario Proyectista, adscrito al JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL QUINTO DISTRITO, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución (número 178) dictada el (VIERNES, 24 DE JUNIO DE 2022) por el JUEZA. LIC. MARISA IRACEMA RODRIGUEZ LOPEZ, constante de (13) 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 nombre de las partes, el de sus representantes legales, sus domicilios), y seguir el listado de datos suprimidos) información que se considera legalmente como (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.