



**SENTENCIA NÚMERO 47  
(CUARENTA Y SIETE)**

En la ciudad de Reynosa, Tamaulipas; a los **cuatro días del mes de marzo del año dos mil veintiséis.**

**VISTOS** Para resolver los autos del expediente judicial 00244/2025, relativo al **JUICIO ORDINARIO CIVIL SOBRE RESCISIÓN DE CONTRATO**, promovido por **\*\*\*\*\*** en contra de **\*\*\*\*\***.

**R E S U L T A N D O**

**PRIMERO.-** Mediante escrito recibido el **ocho de agosto de dos mil veinticinco**, compareció **\*\*\*\*\***, promoviendo **JUICIO ORDINARIO CIVIL SOBRE CANCELACIÓN DE CONTRATO** en contra de **\*\*\*\*\***, de quien reclama las siguientes prestaciones:

**PRESTACIONES**

A). La cancelación definitiva del contrato de promesa de compra venta, mismo que en su momento fue firmado por la parte actora los C. **\*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\*** y la parte demanda el C. **\*\*\*\*\***.

B) .- Se ordene el desalojo y entrega del bien inmueble ubicado en calle **\*\*\*\*\***, en esta ciudad de Reynosa Tamaulipas. Objeto del presente contrato de Promesa de Compra-Venta a los C. **\*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\***.

C). El pago de los gastos y costas que se generen por el trámite del presente juicio.

Para lo anterior se fundó en los hechos que se contienen en su escrito inicial de demanda, hizo cita de las disposiciones legales que estimó aplicables, y concluyó con puntos petitorios y acompañó la documentación conducente.

**SEGUNDO.-** Por auto de **veintiuno de agosto de dos mil veinticinco**, éste Juzgado radicó el presente juicio en la vía y forma legal propuesta, ordenándose correr traslado de ley a la parte demandada, emplazándola para que en el término de diez días, contestara la demanda instaurada en su contra, si así conviniera a sus intereses.

**TERCERO.-** En la constancia de emplazamiento, se hizo constar la diligencia que se practicó para emplazar a la parte demandada, en el domicilio indicado por el actor; de la cual se desprende que se realizó con la **C. \*\*\*\*\***, quien refirió ser pariente del demandado; en ese sentido se procedió a emplazar al demandado; en fecha **veintiséis de agosto de dos mil veinticinco**, conforme a los lineamientos establecidos en la Ley.

**CUARTO.-** Se declaró la rebeldía a la parte demandada por auto de fecha **siete de octubre de dos mil veinticinco**, en virtud de no haber comparecido a dar contestación a la demanda instaurada en su contra.

**QUINTO.-** Mediante auto de fecha **catorce de octubre de dos mil veinticinco**, se ordenó abrir el juicio a pruebas por el término de cuarenta días comunes a las partes, los primeros veinte para ofrecer y los veinte días restantes para desahogarlas; en el que se tuvo solo a la parte actora proponiendo las pruebas de su intención.

**SEXTO.-** En fecha **once de febrero de dos mil veintiséis**, se ordenó citar a las partes para oír sentencia, la cual se emite en los términos siguientes:

## **C O N S I D E R A N D O S**

**PRIMERO.-** Este Juzgado es **competente** para conocer y resolver la presente controversia atento a lo dispuesto por el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en relación con los artículos 100, 101 y 102 de la Constitución Política Local; dado que éste Juzgado como parte integrante del Poder Judicial del Estado de Tamaulipas, es un Órgano encargado de la impartición de justicia. De igual modo se surte la competencia de éste Juzgado atento a lo previsto por los artículos 172, 185, 192 fracciones II y III, y 195 fracción II del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado; 35 fracción I, 38 fracción II y 44 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado.



En cuanto a la **vía procesal** elegida por la parte actora, ésta resulta la correcta, debido a que el derecho de rescindir del contrato encuentra su fundamento en lo dispuesto por los artículos 1330, 1331, 1332, 1333, 1334, 1335 y 1336 del Código Civil.

Respecto a la **legitimación procesal** de las partes, debe precisarse que encuentra satisfecho su requisito, toda vez que de ello se desprende que la parte actora **\*\*\*\*\***, cuya personalidad que se ostenta en este Juicio, se encuentra acreditada con el escrito inicial de demanda y detallado en el auto de radicación; que tiene valor probatorio en términos de los artículos 325 y 397 del Código Procesal Civil del Estado de Tamaulipas; mientras que la parte demandada **\*\*\*\*\***, no dio contestación a la demanda instaurada en su contra, por lo que se declaró su rebeldía; teniéndose así por fijado el debate en términos del diverso 267 del ordenamiento procesal en consulta y con ello entablada la relación jurídico procesal y su legitimación procesal pasiva.

**SEGUNDO.-** Señalan los artículos 113, 114 y 115 del Código de Procedimientos Civiles, en lo que aquí interesa que:

113.- “Las sentencias deberán ser congruentes con la demanda, contestación y demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, y resolver todos los puntos que hayan sido objeto del debate. Cuando sean varios los aspectos litigiosos, se hará la debida separación de cada uno de ellos. Al pronunciarse la sentencia, se estudiarán previamente las excepciones que no destruyan la acción, y si alguna de éstas se declara procedente, se abstendrán los tribunales de entrar al fondo del negocio, dejando a salvo los derechos del actor. Si dichas excepciones no se declaran procedentes, se dedicarán sobre el fondo del negocio, condenando o absolviendo, en todo o en parte, según el resultado de la valuación de las pruebas que haga el juzgador.”

114.- “En la sentencia no podrá concederse a una parte lo que no haya pedido, salvo disposición expresa.”

115.- “Toda sentencia debe ser fundada. Las controversias judiciales se resolverán conforme a la letra de la ley o a su interpretación jurídica, y a falta de la primera, conforme a los principios generales del Derecho. Cuando haya conflicto de derechos, a falta de ley expresa que sea aplicable la controversia se decidirá a favor del que trate de evitarse perjuicios, y no a favor del que pretenda obtener lucro, procurándose observar la mayor igualdad entre las partes. El silencio, oscuridad o insuficiencia de la ley, no autoriza a los jueces o tribunales para dejar de resolver las cuestiones que hayan sido

discutidas en el pleito. El tribunal tendrá libertad para determinar cuál es la ley aplicable y para fijar el razonamiento o proceso lógico de su determinación, sin quedar sobre estos puntos vinculado a lo alegado por las partes.”

De otra parte el artículo 273 de la misma codificación establece:

“El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones; pero sólo cuando el actor pruebe los hechos que son el fundamento de su demanda, el reo está obligado a la contraprueba que demuestre la inexistencia de aquéllos, o a probar los hechos que sin excluir el hecho probado por el actor, impidieron o extinguieron sus efectos jurídicos.”

**TERCERO.-** En el presente negocio, se procede primeramente entrar al estudio de la acción con vista de las pruebas aportadas por las partes, resolviéndose en su caso sí el actor probó o no su acción, y por ende condenando o absolviendo, ya que su estudio debe ser de oficio por éste juzgador, así lo sostiene la Tesis de Jurisprudencia sustentada por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XII, Septiembre de 2000, página 593, número de registro 191,148, cuyos rubro y texto dicen:

**“ACCIÓN. LAS CONDICIONES ESPECIALES PARA SU PROCEDENCIA, DEBEN SER ANALIZADAS DE OFICIO POR EL JUZGADOR EN LA SENTENCIA DEFINITIVA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA).** Es verdad que el artículo 174 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, establece determinados requisitos formales que deben cumplirse cuando se ejercita una acción, independientemente de cuál sea ésta (dicho precepto legal estatuye: "Al ejercitarse una acción, se determinará con claridad la prestación que se exige, el título o causa de la acción y la disposición legal aplicable."). El cumplimiento de tales condiciones, debe ser analizado por el juzgador a fin de determinar la admisión o desechamiento de una demanda. Sin embargo, los citados requisitos formales no son los únicos que deben ser analizados oficiosamente por el juzgador para determinar la procedencia de la acción, pues al momento de fallar, los órganos jurisdiccionales comunes pueden estimar, aun de oficio, tanto los presupuestos procesales como las condiciones necesarias para el ejercicio de la acción. Ahora bien, independientemente de las condiciones que deben satisfacerse para el ejercicio de cualquier acción civil, la ley de la materia establece también condiciones para la procedencia de las acciones en particular; estas condiciones especiales deben ser estimadas de oficio por el juzgador, en los términos del artículo 456 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Puebla, en



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

relación con la jurisprudencia número 3, visible a foja 11, de la Cuarta Parte, Tercera Sala, del último Apéndice al Semanario Judicial de la Federación, con el rubro: "ACCIÓN. ESTUDIO OFICIOSO DE SU IMPROCEDENCIA.", pues es obvio que para declarar probada una acción, deben analizarse, tanto las condiciones generales y especiales para su ejercicio, como sus elementos constitutivos".

**CUARTO.-** Para lo anterior, mediante escrito recibido el **ocho de agosto de dos mil veinticinco**, compareció **\*\*\*\*\***, promoviendo **JUICIO ORDINARIO CIVIL SOBRE CANCELACIÓN DE CONTRATO** en contra de **\*\*\*\*\***, quien se basa en los siguientes hechos:

#### HECHOS.

1.- El día 13 de Febrero del 2013, estando unidos en matrimonio los suscritos realizan los tramites correspondiente para la adquisición de un bien inmueble ubicado en calle **\*\*\*\*\***, en esta ciudad de Reynosa Tamaulipas. Mismo que fuera adquirido mediante crédito INFONAVIT por ambas partes.

2. En fecha 20 de Agosto del 2016, los C. **\*\*\*\*\*** Y **\*\*\*\*\***, deciden llevar acabo la celebración de un contrato de Promesa de Compra Venta con el ahora demandado el C. **\*\*\*\*\***.

Dejando estipulado que el C. **\*\*\*\*\***, se aria cargo de cubrir los descuentos que se siguieran generando a los suscritos por parte de INFONAVIT, cantidades que serian devuelta a los suscritos mediante transferencia bancaria de manera semanal por ser esta la forma en la que recibían los descuentos por tal inmueble.

3. Siendo el caso que en el mes de Agosto del 2024 el C. **\*\*\*\*\***, se atrasa en los pagos a efectuar, asiéndole requerimiento de manera personal y extrajudicial para que se pusiera al corriente de lo adeudado., siendo esto hasta el día 7 de Febrero del 2025, después de variadas insistencias el demandado se pone al corriente mediante deposito de transferencia electrónica al numero de cuenta **\*\*\*\*\*** a nombre de los suscritos de la institución bancaria BBVA, acto que decidimos formalizar mediante acta de manifestación notariada ante la fe publica del Lic. **\*\*\*\*\***, Notario Publico 128. Quedando formalizado el compromiso obtenido mediante el contrato de promesa de Compra Venta de fecha 20

de Agosto del 2016, y la promesa de no volverse atrasar de lo contrario serian efectivas las clausulas estipuladas en el presente contrato por Incumplimiento.

4.- Siendo el caso que a partir del ultimo pago realizado por el C. **\*\*\*\*\***, el día 7 de Febrero del 2025, que entrego a los promoventes constando tal acto mediante escrito notariado con numero de certificación 4454. Y desde entonces ya no a vuelto a realizar deposito alguno y los descuentos a los suscritos por parte del crédito INFONAVIT obtenido, siguen acumulándose por parte del Incumplimiento a a obligación obtenida por el demandado. Haciendo de su conocimiento C. Juez que ya han transcurrido 6 meses desde el ultimo pago realizado.

5- Por lo antes expuesto a usted C. Juez es procedente la cancelación definitiva del Contrato de Promesa de Compra Venta, celebrado en fecha 20 de Agosto del 2016, entre las partes ya que como se hace referencia en el capítulo de clausula numeral octava que a su letra dice:

OCTAVA. En caso de que el PROMINENTE COMPRADOR, incumpla con 2 o mas pagos o aportaciones con referencia al crédito ya mencionado, se dará automáticamente por cancelado y/o rescindido dicho contrato, de igual manera si el PROMINENTE COMPRADOR diera por terminado el presente contrato de promesa de compraventa, sin justificación alguna se dará automáticamente por cancelado dicho contrato en el entendido de que no sera devuelta por parte de los PROMITENTES VENDEDORES, ninguna cantidad de dinero que haya entregado como anticipo de pago por la compra del inmueble mencionado en el presente contrato., así como tampoco le serán bonificados ninguno de los pagos que haya realizado sobre el crédito de dicho Inmueble a los PROMITENTES VENDEDORES, así como tampoco le serán pagados ningunos de los gastos que hubiera echo por concepto de mejoras o construcciones sobre dicho inmueble..

**El ahora demandado a echo incumplimiento a lo acordado.**

Citando las consideraciones legales que estimó aplicables y concluyó con puntos petitorios.

**QUINTO.- Material probatorio.-** A fin de resolver el presente asunto, la suscrita Juzgadora, estima prudente entrar al análisis y valoración del material probatorio aportado al caso, razón por la cual se procede a examinar las pruebas ofrecidas y en base al resultado de la valoración que de tales medios de convicción se haga, determinar la procedencia o improcedencia del juicio.

Para acreditar la acción la **parte actora**, ofreció el siguiente materia probatorio:

**Confesional a cargo del demandado \*\*\*\*\***, a quien se le señaló para el desahogo de la prueba a su cargo, las diez horas, del siete de enero de dos mil veintiséis, haciendo constar que el Absolvente no compareció en la fecha y hora señalada al desahogo de la misma sin causa justificada, no obstante haber sido debidamente notificado de la misma, motivo por el cual en fecha dieciséis de enero de dos mil veintiséis, se le declaró confeso en las posiciones que fueron calificadas de legales. Siendo las siguientes:



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

1. QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES, QUE EN FECHA 20 DE AGOSTO DEL 2016 CELEBRO UN CONTRATO DE PROMESA DE COMPRA-VENTA.

5. QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES, QUE SU DOMICILIO SE ENCUENTRA EN CALLE \*\*\*\*\* , EN ESTA CIUDAD DE REYNOSA TAMAULIPAS.

6. QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES, ACTUALMENTE TIENE EN POSESIÓN EL BIEN INMUEBLE DONDE VIVE.

7.- QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES, QUE OMITE ENTREGAR LA POSESIÓN DEL BIEN INMUEBLE EN DISPUTA AL C. \*\*\*\*\* .

8. QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES, QUE HIZO CASO OMISO DE ENTREGAR LA POSESIÓN DEL BIEN INMUEBLE EN DISPUTA AL C. \*\*\*\*\* .

10.- QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES, QUE A HECHO CASO OMISO A SU COMPROMISO CONTRAÍDO CON LOS CC. \*\*\*\*\* .

13. QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO LO ES, QUE HA INCUMPLIDO EN EL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRA-VENTA DE LA FECHA DE 20 DE AGOSTO DEL 2016.

Medio de prueba el cual se proveyó conforme al numeral 311 fracción II, 286 fracción I, 307 y 308 fracción V; 315 fracción I del Código de Procedimientos Civiles; lo anterior en virtud de no haber comparecido a juicio; haciéndose efectivo el apercibimiento de ley; en dicho desahogo se le tuvo asintiendo de las preguntas que fueron calificada de legales por este juzgador; y que, le favorecen a la parte actora.

**Testimonial** a cargo de **C.C \*\*\*\*\*** desahogada en éste tribunal en fecha once de diciembre de dos mil veinticinco a las diez horas, en la cual se asentó textualmente lo siguiente:

#### PRUEBA TESTIMONIAL

-----Ciudad Reynosa Tamaulipas siendo las diez horas del día once de Diciembre del año dos mil veinticinco, momento señalado para el desahogo de la prueba **TESTIMONIAL**, ordenada en autos del expediente numero se hace constar que siendo la hora indicada es presente en el local de este Juzgado el oferente de la prueba el **C. \*\*\*\*\***, quien se identifico mediante Credencial de Elector expedida por el Instituto Federal Electoral, quien en este acto manifiesta que presenta como testigos de su intención a los \*\*\*\*\* identificándose ambos mediante Credenciales de Elector expedida por el Instituto Federal Electoral, en las cual aparecen sus fotografías, cuyas copias se agregan a los autos, así mismo dan por generales llamarse como quedo escrito, la **PRIMERA** de los testigos es originaria de esta ciudad, mayor de edad y con domicilio en la calle \*\*\*\*\* , de esta Ciudad y el **SEGUNDO** es originario de esta ciudad, mayor de edad, y con domicilio en calle \*\*\*\*\* de esta Ciudad, así mismo se procede

a la calificación del interrogatorio que obra en autos el cual consta de 12, preguntas de las cuales se admitieron todas las preguntas con fundamento en los artículos 366 y 369 del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado.-----

-----Seguidamente se le protesta para que se conduzca con verdad en lo que van a declarar el día de hoy no sin antes hacerles ver las penas en que incurrir las personas que declaran con falsedad ante alguna Autoridad Administrativa o Judicial.- Lo que ofrecieron hacer.-----

**-----DECLARACIÓN DE LA C.**

**\*\*\*\*\***,-----

quien a las **PREGUNTAS DE IDONEIDAD CONTESTO**.- Que si tiene parentesco con los litigantes, que no depende económicamente de los mismos que no tiene ningún tipo de interés en el presente juicio, estas preguntas son de oficio.-----

**INTERROGATORIO DIRECTO:-----**

-----1.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUIENES ERAN LOS PRIMEROS DUEÑOS DE LA PROPIEDAD QUE SE ENCUENTRA UBICADO EN CALLE **\*\*\*\*\***, EN ESTA CIUDAD DE REYNOSA TAMAULIPAS.- **CONTESTO**.- Si era mi hermanada la señora **\*\*\*\*\*** y **\*\*\*\*\***

2.----QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUIENES HABITABAN EL DOMICILIO UBICADO EN CALLE **\*\*\*\*\***, EN ESTA CIUDAD DE REYNOSA TAMAULIPAS. ANTES DEL DÍA 20 DE AGOSTO DEL 2016.- **CONTESTO**.- Si ellos mismos mi hermana y su esposo.-----

3.----QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA COMO OBTUVIERON LA PROPIEDAD DEL DOMICILIO CALLE **\*\*\*\*\***, EN ESTA CIUDAD DE REYNOSA TAMAULIPAS. LOS C.C. **\*\*\*\*\*** Y **\*\*\*\*\***.- **CONTESTO**.- La sacaron por medio de INFONAVIT, con puntos de su trabajo.-----

4.----QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA ACTUALMENTE QUIEN HABITA EN EL DOMICILIO UBICADO EN CALLE **\*\*\*\*\***, EN ESTA CIUDAD DE REYNOSA TAMAULIPAS.- **CONTESTO**.- no se quien exactamente lo habita, pero si se que lo traspasaron por medio de un contrato de promesa de compraventa.-----

5.----QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA POR QUE LOS C.C. **\*\*\*\*\*** Y **\*\*\*\*\***, YA NO VIVEN EN EL DOMICILIO CALLE **\*\*\*\*\***, EN ESTA CIUDAD DE REYNOSA TAMAULIPAS.- **CONTESTO**.- Por lo mismo, porque traspasaron la vivienda mediante dicho contrato de promesa de compraventa.-----

6.----QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE ACCIÓN LLEVARON ACABO LOS C.C. **\*\*\*\*\*** Y **\*\*\*\*\*** CON EL C. **\*\*\*\*\***.- **CONTESTO**.- Fue un contrato en donde el señor **\*\*\*\*\*** se comprometió a pagarles las mensualidades que a mi familiar le descuentan vía nomina.-----

7.----QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE O LE CONSTA SI EXISTE ALGUNA PROBLEMÁTICA ENTRE LOS CC. **\*\*\*\*\*** Y **\*\*\*\*\***, PARA CON EL C. **\*\*\*\*\***.- **CONTESTO**.- El señor **\*\*\*\*\*** no les esta pagando las mensualidades acordados entre mi familiar y el señor **\*\*\*\*\***.-----

8.----QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE O LE CONSTA LOS ACUERDOS CONTRAÍDOS ENTRE LOS CC. **\*\*\*\*\*** Y **\*\*\*\*\***, CON EL C. **\*\*\*\*\***.- **CONTESTO**.- Acordaron que el señor **\*\*\*\*\*** les iba a reembolsar los descuentos que el INFONAVIT les hace de la casa, vía nomina, a mi familiar, pero el no lo esta cumpliendo.-----

9.----QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE O LE CONSTA EL TIPO DE CONTRATO CELEBRADO ENTRE LOS CC. **\*\*\*\*\*** Y **\*\*\*\*\*** CON EL C. **\*\*\*\*\***.- **CONTESTO**.- Es un contrato de una Promesa de Compraventa.-----

10.- --QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI EL C. **\*\*\*\*\***, HA RESPETADO LOS ACUERDOS PACTADOS CON LOS CC. **\*\*\*\*\*** Y **\*\*\*\*\***.- **CONTESTO**.- Tengo entendido que no les



ha pagado desde Enero de este año y lo que les pago en el mismo mes de Enero, fueron pagos atrasados.-----

11.- --QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE O LE CONSTA EL TIPO DE INCUMPLIMIENTO QUE A TENIDO EL C. \*\*\*\*\* CON LOS CC. \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\*.- **CONTESTO.**- si, que no les esta pagando lo acordado.-----

12.- --QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE O LE CONSTA LA FORMA DE INCUMPLIMIENTO QUE A TENIDO EL C. \*\*\*\*\* CON LOS CC. \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\*.- **CONTESTO.**- igual que mi respuesta anterior, el señor \*\*\*\*\* , no les ha pagado a mis familiares, lo acordado.-----

----- *Que diga el testigo la razón de su dicho.*- **contesto.**- Por que la señora \*\*\*\*\* , es mi hermana y nos ha comentado, la problemática y me ha tocado ver como han estado batallando con los descuentos que les hacen y quiero que se arregle su problema.-----

-----**DECLARACIÓN Del C. \*\*\*\*\*.**---- quien a las **PREGUNTAS DE IDONEIDAD CONTESTO.**- Que si tiene parentesco con los litigantes, que no depende económicamente de los mismos que no tiene ningún tipo de interés en el presente juicio, estas preguntas son de oficio.-----

**INTERROGATORIO DIRECTO:**-----

-----1.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUIÉNES ERAN LOS PRIMEROS DUEÑOS DE LA PROPIEDAD QUE SE ENCUENTRA UBICADO EN CALLE \*\*\*\*\* , EN ESTA CIUDAD DE REYNOSA TAMAULIPAS.- **CONTESTO.**-Si es mi hermana \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*-----

2.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA **QUIENES** HABITABAN EL DOMICILIO UBICADO EN CALLE \*\*\*\*\* , EN ESTA CIUDAD DE REYNOSA TAMAULIPAS. ANTES DEL DÍA 20 DE AGOSTO DEL 2016.- **CONTESTO.**- Si la habitaba \*\*\*\*\*-----

3.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA COMO OBTUVIERON LA PROPIEDAD DEL DOMICILIO CALLE \*\*\*\*\* , EN ESTA CIUDAD DE REYNOSA TAMAULIPAS. LOS C.C. \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\*.- **CONTESTO.**- si, La sacaron a través de INFONAVIT.-----

4.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA ACTUALMENTE QUIEN HABITA EN EL DOMICILIO UBICADO EN CALLE \*\*\*\*\* , EN ESTA CIUDAD DE REYNOSA TAMAULIPAS.- **CONTESTO.**- se que lo habita una familia, no se quien sea, pero se que el señor \*\*\*\*\* les presta dicha vivienda.-----

5.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA POR QUE LOS C.C. \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\* , YA NO VIVEN EN EL DOMICILIO CALLE \*\*\*\*\* , EN ESTA CIUDAD DE REYNOSA TAMAULIPAS.- **CONTESTO.**- porque hicieron un contrato de promesa de compraventa con el señor \*\*\*\*\*-----

6.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE ACCIÓN LLEVARON ACABO LOS C.C. \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\* CON EL C. \*\*\*\*\*.- **CONTESTO.**- Fue un contrato de promesa de compraventa.-----

7.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE O LE CONSTA SI EXISTE ALGUNA PROBLEMÁTICA ENTRE LOS CC. \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\* , PARA CON EL C. \*\*\*\*\*.- **CONTESTO.**- Si el señor \*\*\*\*\* no les esta pagando las mensualidades.-----

8.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE O LE CONSTA LOS ACUERDOS CONTRAÍDOS ENTRE LOS CC. \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\* , CON EL C. \*\*\*\*\*.- **CONTESTO.**- si el señor \*\*\*\*\* les iba a pagar las mensualidades del INFONAVIT y por el momento no lo esta haciendo.-----

9.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE O LE CONSTA EL TIPO DE CONTRATO CELEBRADO ENTRE LOS CC. \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\* , CON EL C. \*\*\*\*\*.- **CONTESTO.**- Una promesa Compraventa.-----

10.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI EL C. \*\*\*\*\* , HA RESPETADO LOS ACUERDOS PACTADOS CON LOS CC. \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\*.-**CONTESTO.**- No, ya no esta cumpliendo las mensualidades.-----

11.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE O LE CONSTA EL TIPO DE INCUMPLIMIENTO QUE A TENIDO EL C. \*\*\*\*\* CON LOS CC. \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\*.- **CONTESTO.**- si, que no les esta dando los pagos que le correspondían cada mes.-----

12.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE O LE CONSTA LA FORMA DE INCUMPLIMIENTO QUE A TENIDO EL C. \*\*\*\*\* CON LOS CC. \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\*.- **CONTESTO.**- igual que mi respuesta anterior, el señor \*\*\*\*\* , no les ha pagado a mi hermana y mi cunado, lo acordado en el contrato de promesa de compraventa.-----

----- *Que diga el testigo la razón de su dicho.*- **contesto.**- Por que he platicado con mi hermana y mi cunado, y me ha tocado ver la angustia que ellos tienen ante la problemática de perder su casa.-----

-----Con lo anterior se da por terminada la presente diligencia y en ella intervinieron y quisieron hacerlo ante la presencia del Ciudadana **LICENCIADA \*\*\*\*\***, Juez Segundo de Primera Instancia Civil del Quinto Distrito Judicial del Estado, quien actúa Lic. \*\*\*\*\* , Secretario de Acuerdos Adscrito.- DOY FE.-----

C. \*\*\*\*\* .

C. \*\*\*\*\* .

C. \*\*\*\*\* .

C. JUEZA.

C. SECRETARIO DE ACUERDOS.

-----En seguida se publico en la lista del día.- Conste.-----  
nancy

Probanza a la cual se le concede **valor probatorio** en los términos del artículo 362 y 409 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

**Documentales**, consistentes en:

1- Contrato de promesa de compra venta de fecha veinte de agosto de dos mil dieciséis, celebrado en esta ciudad de Reynosa, Tamaulipas, compareciendo por una parte los **C.C \*\*\*\*\*Y \*\*\*\*\*** como los **PROMITENTES VENDEDORES** y por otra parte **\*\*\*\*\*** , como **PROMITENTE COMPRADOR**, respecto del bien inmueble identificado como **\*\*\*\*\*** , de esta ciudad.

2.- Constancia de reconocimiento de hechos celebrado ante Notario público, el 07 de febrero de 2025, mediante el cual comparecieron los **C.C \*\*\*\*\*Y \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*** , manifestando **BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD** que derivado de un contrato de promesa de compra venta firmado el 20 de agosto de 2016, el **C.**



\*\*\*\*\*, reconoce que ha tenido un atraso de algunos pagos que corresponden a los meses de agosto, septiembre, octubre, noviembre, diciembre del 2024 y enero de 2025, dando como resultado un monto de \$16,877.00 (dieciséis mil ochocientos setenta y siete pesos 00/100 M.N.), los cuales fueron transferidos electrónicamente al C. \*\*\*\*\* , dando fe el LIC. \*\*\*\*\* Titular de la Notaria Pública Número 128.

Documentales anteriores a las cuales en razón de tratarse de documento público se le concede pleno valor probatorio de conformidad con lo que establecen los artículos 324, 325, en relación con el diverso 397 del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado.

En cuanto a la prueba de **declaración de partes**, no se le concede valor probatorio, en virtud de que la misma no fue desahogada.

**Instrumental de Actuaciones**, consistente en todo lo actuado y por actuarse dentro del presente juicio ordinario civil sobre cancelación de contrato, en cuanto a lo que beneficie a la parte actora, en la inteligencia de que se vean favorecidas sus pretensiones; valoración que se reserva para la sentencia, a la que se le otorga valor probatorio pleno conforme al artículo 325 fracción VIII del Código de Procedimientos Civiles.

**Presuncional Legal y Humana.-** Consistente en lo que convenga a los intereses de la parte actora y que se desprenden de los hechos admitidos por la contraria y de los hechos demostrados al presente juicio conforme a las pruebas que anteceden; valoración que se reserva para la sentencia, a la que se le otorga valor probatorio pleno conforme al artículo 325 fracción VIII del Código de Procedimientos Civiles.

En cuanto a la **parte demandada**, este no ofreció probanza alguna de su intención.

**SEXTO.-** Una vez analizadas las pruebas aportadas por la parte actora, y de acuerdo con los principios de la lógica y la experiencia observando además las reglas especiales que la ley fija, en términos del artículo 113 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, se procede al estudio del fondo del presente juicio.

Se debe de atender lo dispuesto en los artículos 1255, 1256, 1257, 1312 y 1331 del Código Civil vigente en el Estado de Tamaulipas que a la letra dice:

**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 1257.-** Para la existencia del contrato se requiere:

I.- Consentimiento;

II.- Objeto que pueda ser materia del contrato.

**ARTÍCULO 1312.-** Los contratantes pueden poner las cláusulas que crean convenientes; pero las que se refieren a requisitos esenciales del contrato o sean consecuencia de su naturaleza ordinaria, se tendrán por puestas aunque no se expresen, a no ser que las segundas sean renunciadas en los casos y términos permitidos por la ley.

**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.

Así mismo lo establecido dentro de los artículos 1134 y 1137 del Código Civil vigente en el Estado de Tamaulipas, que a la letra dicen:

**ARTÍCULO 1134.-** Si no se ha fijado el tiempo en que deba hacerse el pago y se trata de obligaciones de dar, no podrá el acreedor exigirlo sino después de los treinta días siguientes a la interpelación que se haga, ya judicialmente, ya en lo extrajudicial, ante un notario o ante dos testigos.



**Tratándose de obligaciones de hacer, el pago debe efectuarse cuando lo exija el acreedor, siempre que haya transcurrido el tiempo necesario para el cumplimiento de la obligación.**

**ARTÍCULO 1137.- Por regla general, el pago debe hacerse en el domicilio del deudor, salvo que las partes convinieren otra cosa, o que lo contrario se desprenda de las circunstancias, de la naturaleza de la obligación o de la ley.**

Es necesario precisar que el contrato de promesa de compraventa celebrado entre las partes exhibido como documento base de la acción constituye a un contrato de “compraventa a plazos”.

Lo anterior ya que una promesa contractual, solo origina obligaciones de hacer, consistentes en celebrar una compraventa prometida, en la que las partes expresan su consentimiento exclusivamente obligándose a concertar en el futuro un contrato definitivo.

En ese supuesto, el promitente comprador no es dueño de la cosa prometida, sino que solo tiene el derecho de exigir que en el plazo convenido se le venda, por lo cual nos encontramos en presencia de un contrato de compra-venta a plazos pues se perfeccionó con el acuerdo de los contratantes sobre el bien y su precio.

Por lo cual se advierte que ambas partes expresaron su consentimiento y se obligaron a ejecutar determinadas prestaciones de dar, consistentes en la transmisión de dominio de la cosa a cambio de un precio cierto y en dinero.

De ahí que, las partes se sujetaron entre sí a los términos y condiciones contenidas en el contrato base de la acción.

En términos de los artículos 1255, 1256 y 1300 del Código Civil para el Estado de Tamaulipas, un contrato es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar, conservar o extinguir obligaciones, por eso, la voluntad de las partes es la suprema ley

que se traduce en una libertad contractual, que suele darse en dos aspectos, el externo y el interno, también denominado este último por la doctrina como "autonomía de la voluntad", en donde el primero es la facultad de decidir si se celebra o no el contrato y, el segundo, es la posibilidad de establecer el contenido del acuerdo de voluntades, esto es, el derecho y las obligaciones de cada una de las partes; empero ello, no es un derecho ilimitado del que gocen los contratantes, ya que se encuentra acotado por el orden público, la moral o las buenas costumbres. Invoca las siguientes ejecutorias:

**Tesis: I.4o.C. J/18, con número de Registro digital: 180917, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Novena Época Materias(s): Civil Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XX, Agosto de 2004, página 1430 Tipo: Jurisprudencia; CONTRATOS. INTERPRETACIÓN. LA CONDUCTA QUE OBSERVAN LAS PARTES FRENTE A LAS OBLIGACIONES CONTRAÍDAS ES ELEMENTO FUNDAMENTAL.**

La conducta observada por las partes antes, durante y en la fase de ejecución del contrato, posee un valor relevante como medio de su interpretación, en razón del principio de coherencia y continuidad del contrato. Para acudir a dicho medio, es necesario que los actos de las partes tengan relevancia en relación con la voluntad contractual que de ellas ha de deducirse y con el sentido del contrato. Es menester, además, que esos actos sean comunes, o que, si se ejecutan por una sola parte, exista la aceptación expresa o tácita de la otra. Este "comportamiento interpretativo" arroja luz sobre la verdadera intención de los contratantes respecto a los alcances que quisieron dar al compromiso a cuyo cumplimiento quedaron sujetos. Acorde con ello, el artículo 1851 del Código Civil del Distrito Federal, contenido dentro del apartado de interpretación de los contratos, establece en su segundo párrafo, que: "Si las palabras parecieren contrarias a la intención evidente de los contratantes, prevalecerá ésta sobre aquéllas.". Este precepto confirma la superioridad del elemento intencional, que ha de prevalecer sobre las palabras y sobre lo cual la conducta de las partes durante la vigencia del contrato es una valiosa fuente de interpretación.

**CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.**

De igual manera tiene la aplicación la Tesis I.8o.C. J/14, con número de Registro digital: 186972, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época, Materias(s): Civil, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XV, Mayo de 2002, página 951, Tipo: Jurisprudencia:



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

**CONTRATOS. LOS LEGALMENTE CELEBRADOS DEBEN SER FIELMENTE CUMPLIDOS, NO OBSTANTE QUE SOBREVENGAN ACONTECIMIENTOS FUTUROS IMPREVISIBLES QUE PUDIERAN ALTERAR EL CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN, DE ACUERDO A LAS CONDICIONES QUE PRIVABAN AL CONCERTARSE AQUÉLLA.**

De acuerdo al contenido de los artículos 1796 y 1797 del Código Civil para el Distrito Federal, que vienen a complementar el sistema de eficacia de los contratos a partir de su perfeccionamiento no adoptan la teoría de la imprevisión o cláusula rebus sic stantibus derivada de los acontecimientos imprevistos que pudieran modificar las condiciones originales en que se estableció un contrato sino, en todo caso, el sistema seguido en el Código Civil referido adopta en forma genérica la tesis pacta sunt servanda, lo que significa que debe estarse a lo pactado entre las partes, es decir, que los contratos legalmente celebrados deben ser fielmente cumplidos, no obstante que sobrevengan acontecimientos futuros imprevisibles que pudieran alterar el cumplimiento de la obligación de acuerdo a las condiciones que privaban al concertarse aquélla, sin que corresponda al juzgador modificar las condiciones de los contratos.

**OCTAVO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.**

Y la Tesis: I.6o.C.389 C, con número de Registro digital: 175641, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época, Materias(s): Civil, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXIII, Marzo de 2006, página 1970, Tipo: Aislada:

**CONTRATOS. DEBEN REGIRSE POR LA LEY VIGENTE EN EL MOMENTO DE SU CELEBRACIÓN (PRINCIPIO DE IRRETROACTIVIDAD DE LAS LEYES EN MATERIA CONTRACTUAL).**

En cuanto a los límites del tiempo de la ley, conviene apuntar que ésta, lo mismo que cualquier norma jurídica, tiene una eficacia limitada en el tiempo y el espacio. Con respecto al tiempo, como todo hecho humano, tiene un principio y un fin, el principio es su entrada en vigor y el fin, la cesación de su eficacia obligatoria. Dicha cesación puede tener dos especies de causas, una ocasionada por una fuerza extrínseca y puede depender de causas intrínsecas a la misma ley. La cesación de su eficacia por una fuerza extrínseca no es más que su abolición llamada abrogación si es total, y derogación si es parcial. La abolición no puede tener lugar, sino en mérito de una ley posterior, esto es, de un acto emanado del Poder Legislativo, revestido de todas las formas exigidas para su existencia y eficacia. En torno a la retroactividad, es conveniente señalar que si bien es cierto que en el momento en que entra en vigor una ley nueva, cesa la anterior, abrogada por aquélla, no menos verdad es que no cesan las relaciones jurídicas nacidas bajo el imperio de la ley precedente, no sólo en cuanto a hechos realizados, que han producido sus efectos, sino también en cuanto a la capacidad de producir otros, que por la necesidad de las cosas vienen a verificarse cuando ya impera la nueva ley. Surge entonces la cuestión de saber cuál es la ley que debe aplicarse, dado que la norma de ésta no puede obligar antes de existir y por ello es racional y justo que no extienda su eficacia a

los hechos efectuados antes de su aparición, tal es el contenido de la máxima de la no retroactividad contenida en los artículos 14 constitucional y 5o. del Código Civil para el Distrito Federal. En esta tesitura, hay eficacia retroactiva no sólo cuando la nueva ley desconoce las consecuencias ya realizadas del hecho cumplido, es decir, cuando destruye las ventajas ya nacidas, sino también cuando impide una consecuencia futura, de un hecho ya consumado por una razón relativa solamente a este hecho, de modo que la privación de la futura ventaja se muestre como un efecto de la realización de aquel hecho determinado. De acuerdo con lo expuesto, es dable sostener que la ley no tiene fuerza retroactiva, lo que significa que el juzgador no puede aplicar la nueva ley a hechos pasados, desconociendo las consecuencias ya realizadas o quitando eficacia, o atribuyendo una diversa a las nuevas sobre la única base de la apreciación del hecho pasado, lo que se explica de acuerdo a los artículos 1793, 1796 y 1839 del Código Civil para el Distrito Federal en comento, de cuyo contenido se colige que las relaciones contractuales se rigen por las normas que provienen tanto de las cláusulas convenidas expresamente por las partes, como de la ley vigente, en el momento en que se perfecciona el contrato, puesto que al efectuarse tal perfeccionamiento se entiende que las partes han tomado el contenido de la ley vigente que es la que indica qué tipo de relación jurídica se crea, la que suple la voluntad de los contratantes en los puntos que no hubieran sido materia expresa de la convención y que, sin embargo, son necesarios para el cumplimiento y ejecución del contrato, y la que pone límites a la libertad contractual. Lo expuesto pone de manifiesto la existencia de un principio de no retroactividad de las leyes en materia contractual, toda vez que los contratos se rigen por la ley en vigor al momento de celebrarse, lo que da como resultado que las leyes sean obligatorias desde su entrada en vigor, y esto implica en materia contractual que la nueva ley se aplicará a los convenios que se perfeccionen durante su vigencia y no a los celebrados con anterioridad a ella, ya que de lo contrario se le daría efecto retroactivo en perjuicio de alguno de los contratantes, lo que está prohibido por el artículo 14 constitucional. En torno al presupuesto del derecho adquirido, debe decirse que conforme a la doctrina, según la teoría de dicho derecho se puede formular la máxima "la ley no es retroactiva", lo que significa que la nueva ley no puede tocar los derechos adquiridos, de acuerdo con la ley anterior; la inviolabilidad de dicho derecho es el fundamento de la máxima de esta teoría y al mismo tiempo el límite de la aplicabilidad inmediata de la ley. Conforme a esta teoría, si la controversia recae sobre un hecho adquirido, vigente, aun en la antigua ley, no se debe aplicar la nueva, si por el contrario, tiene por objeto un hecho que bajo el imperio de la ley anterior constituía una simple facultad, o una mera expectativa, entonces deberá aplicarse la nueva ley. Pues bien, esta teoría que por su aparente sencillez ha conquistado y aún mantiene cierto crédito, no sólo es vaga e incierta en sí misma y sin sólida base científica, sino también de aplicación difícil y a menudo imposible para resolver los casos que se presentan. Hay incertidumbre sobre el significado del principio en que se funda. Así surge el problema de si la intangibilidad del derecho adquirido, debe significar únicamente respeto de su existencia o también de las consecuencias que constituyen sus diversas manifestaciones. Sobre este tema no hay acuerdo entre los diversos autores de la teoría, sosteniendo algunos que basta el respeto de la existencia y otros, por el contrario, sustentan que también las consecuencias se deben respetar. Al existir incertidumbre y desacuerdo sobre el concepto mismo del derecho adquirido, dado que no puede haber en concreto un derecho subjetivo sin un derecho adquisitivo el cual se deriva a favor de una persona determinada, un poder para con otra, pues un derecho que no



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER JUDICIAL

sea adquirido, en el sentido de que no quede ligado a una persona en virtud de un hecho cualquiera idóneo para producir el poder que forma su contenido, no puede hablarse de titularidad de un derecho. Las críticas que se han plasmado sirven de base para sostener que por ellas, nuestro sistema legal y acorde con él, el Máximo Tribunal del país, no ha acogido esa teoría del derecho adquirido, de ahí que no deba tomarse en cuenta para la interpretación de los ya referidos artículos 14 constitucional y 5o. del código sustantivo civil enunciado, y sí deba prevalecer la interpretación de la Suprema Corte en el sentido de que los contratos y sus efectos se rigen por la ley vigente al momento de su celebración.

**SEXTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.**

**Amparo directo 2116/2004. Ramona Pando Mundet. 10 de junio de 2004. Unanimidad de votos. Ponente: María Soledad Hernández de Mosqueda. Secretario: Jorge Santiago Chong Gutiérrez.**

A fin de contextualizar lo anterior, se desprende que la parte actora solicita la rescisión del contrato en contra de \*\*\*\*\*, en virtud de que refieren que el 13 de febrero de 2013, los promoventes, estando unidos en matrimonio, adquirieron mediante crédito INFONAVIT un inmueble ubicado en calle \*\*\*\*\*, en Reynosa, Tamaulipas.

Señalan que el 20 de agosto de 2016, los promoventes celebraron un contrato de Promesa de Compraventa con el C. \*\*\*\*\*, quien se comprometió a cubrir los descuentos generados por el crédito INFONAVIT y devolver dichas cantidades semanalmente mediante transferencia bancaria.

Exponen que en agosto de 2024, el demandado incurrió en atraso de pagos y, tras diversos requerimientos extrajudiciales, el 7 de febrero de 2025, se puso al corriente mediante transferencia electrónica a cuenta BBVA a nombre de los promoventes, formalizándose dicho acto ante notario público y quedando reiterado que cualquier nuevo incumplimiento daría lugar a la aplicación de las cláusulas contractuales correspondientes.

Manifiestan que, después del pago realizado el 7 de febrero de 2025, el demandado no ha efectuado nuevos depósitos, y continúan acumulándose los descuentos derivados del crédito INFONAVIT y que han transcurrido seis meses desde el último pago realizado.

Por tal motivo, los promoventes solicitan la cancelación definitiva del contrato de Promesa de Compraventa de fecha 20 de agosto de 2016, con fundamento en la cláusula octava, la cual establece la rescisión automática por el incumplimiento de dos o más pagos, así como la no devolución de cantidades entregadas ni de gastos efectuados.

Ahora bien, para la procedencia de la acción en trato debe el actor acreditar los **siguientes elementos**:

**a). La celebración del contrato de arrendamiento que refiere como sustento de su acción. y,**

**b).- Que la parte demandada haya incumplido con las obligaciones a su cargo en dicho pacto.**

Procede el estudio respecto al **primer elemento** base de la acción.

La acción ejercitada se hace consistir en la celebración del contrato de promesa de compraventa que invocan **\*\*\*\*\***, quienes manifiestan que en fecha 20 de agosto de 2016, el C. **\*\*\*\*\***, en su carácter de Promitente Comprador, y los C.C. **\*\*\*\*\***, como Promitentes Vendedores, celebraron contrato de promesa de compraventa respecto del inmueble ubicado en calle **\*\*\*\*\***; circunstancia que se acredita con el contrato de promesa de compraventa exhibido por la parte actora como documento base de la acción.

Lo anterior se robustece con la prueba testimonial ofrecida por la parte actora, mediante la cual los testigos ofrecidos, los C.C. **\*\*\*\*\*** y **\*\*\*\*\***, fueron coincidentes en manifestar que **\*\*\*\*\*** y **\*\*\*\*\***, celebraron un contrato de promesa de compraventa, y que la propiedad que es motivo del ejercicio de la presente acción, fue adquirido por la parte actora por medio de un crédito de INFONAVIT.



Del mismo modo, se adminicula con la prueba confesional a cargo de **\*\*\*\*\***, quien al no haber comparecido al desahogo de dicha prueba, se le declaró confeso, por lo que se le tuvo aceptando tácitamente que efectivamente, celebro un contrato de promesa de compraventa con los C.C. **\*\*\*\*\*** y **\*\*\*\*\***, el 20 de agosto de 2016, y que actualmente tiene la posesión del inmueble ubicado en **\*\*\*\*\***, aceptando tácitamente hizo caso omiso en entregar la posesión de dicho inmueble, así como ha sido omiso al compromiso contraído con la parte actora.

Sin que pase por desapercibido que la parte demandada **\*\*\*\*\***, no compareció a juicio y por ende no aportó probanza alguna que desvirtuara la acción ejercitada por la parte actora.

En virtud de lo anterior, se considera que en autos se encuentra fehacientemente acreditado el primer elemento de la acción de rescisión de contrato de promesa de compraventa, consistente en la existencia de la relación contractual.

Respecto al **segundo elemento** consistente en que la parte demandada haya incumplido con las obligaciones a su cargo en dicho pacto.

Debe precisarse que la norma general, que impera en materia de contratos, es que la voluntad de las partes es la que los rige, siempre y cuando no vaya en contra de las leyes del orden público o de las buenas costumbres.

Por lo cual, en el caso en concreto, se advierte que las partes pactaron en el contrato base de la acción la forma, términos y condiciones en que se efectuarían los pagos, por ende, el incumplimiento quedó determinado desde el momento en que la parte obligada dejó de cubrir las prestaciones en los términos convenidos; tal y como se advierte de la clausula tercera, misma que a la letra refiere lo siguiente:

**TERCERA.- Las partes acuerdan que en relación a la hipoteca que consta sobre el bien inmueble de objeto del presente contrato se procederá de la siguiente manera:**

a). El **PROMITENTE COMPRADOR** se obliga y compromete a seguir efectuando los pagos correspondientes ante "INSTITUTO NACIONAL DEL FONDO DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES, en relación con los créditos numero **\*\*\*\*\***, hasta su total liquidación mediante depósitos bancarios, acordando ambas partes que en el momento en que los **PROMITENTES VENDEDORES** lleguen a tener una nueva relación laboral en la cual su patrón si reporte las aportaciones correspondientes al Instituto mediante descuentos en su nómina, correspondientes a los créditos ya mencionados, el **PROMITENTE COMPRADOR** se compromete y se obliga a cubrirle dichos descuentos a los **PROMITENTES VENDEDORES** en la forma en que le hagan dichos descuentos, contra la entrega de una copia en donde aparezcan los mismos.

Sin embargo, con posterioridad a la firma del contrato, el demandado **\*\*\*\*\***, incumplió con su obligación por lo que la parte actora ante los requerimientos efectuados de manera personal, también lo requirió de manera extrajudicial, por lo que, fue hasta el 07 de febrero de 2025, cuando el demandado siguió con el cumplimiento de su obligación pactada en el contrato, formalizándose el pago efectuado ante Notario Público.

No obstante lo anterior, el demandado, incumplió de nueva cuenta con su obligación contraída en el contrato de promesa de compraventa celebrado con la parte actora, puesto que la parte actora refiere que **\*\*\*\*\***, a partir del pago realizado el 07 de febrero de 2025, no ha realizado pago alguno, motivo por el cual se ejercita la presente acción.

Para lo cual, a fin de sustentar su acción resulta procedente analizar los medios probatorios ofrecidos por la parte actora, desprendiéndose que esta ofreció la prueba testimonial, mediante la cual los testigos ofertados, fueron coincidentes en manifestar que los **C.C. \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\***, celebraron un contrato de promesa de compraventa donde el demandado se comprometió a pagarle a la parte actora las mensualidades que le descontaban vía nómina con motivo de haber adquirido el bien inmueble mediante crédito de INFONAVIT; y que además, **\*\*\*\*\***, no estaba cumpliendo con los pagos de las mensualidades cordadas.



Lo anterior se robustece con la prueba confesional, que como se hizo alusión en párrafos anteriores, ante la incomparecencia de demandado, este fue declarado confeso, por lo que, se le tuvo a **\*\*\*\*\***, aceptando tácitamente que ha sido omiso a su compromiso contraído con los **C.C. \*\*\*\*\***, respecto del contrato de promesa de compraventa celebrado el 20 de agosto de 2016, sin que se omita manifestar que también se le tuvo aceptando que actualmente tiene la posesión del bien inmueble ubicado en **\*\*\*\*\***.

Los anteriores medios de prueba de acuerdo a lo establecido por los artículos 393 y 398 del Código de Procedimientos Civiles<sup>1</sup>, adminiculados entre si conducen a tener por justificado que la parte demandada ha incumplido con su obligación de pago a favor de la actora, ya que después del pago efectuado el 07 de febrero de 2025, no ha realizado pago alguno, por lo que, en ese tenor, y ante el incumplimiento de la clausula octava, el cual a la letra refiere lo siguiente:

**OCTAVA-** En caso de que el PROMITENTE COMPRADOR, incumpliera con 2 o más pagos o aportaciones con referencia al crédito ya mencionado, se dará automáticamente por cancelado y/o rescindido dicho contrato, de igual manera si el PROMITENTE COMPRADOR diera por terminado el presente contrato de promesa de compraventa, sin justificación alguna, se dará automáticamente por cancelado dicho contrato, en el entendido de que no le será devuelta por parte de los PROMITENTES VENDEDORES, ninguna cantidad de dinero que haya entregado como anticipo de pago por la compra del inmueble mencionado en el presente contrato; así como tampoco le serán bonificados ninguno de los pagos que haya realizado sobre el crédito de dicho inmueble a los PROMITENTES VENDEDORES, así como tampoco le serán pagados ningunos de los gastos que hubiere hecho por concepto de mejoras o construcciones sobre dicho inmueble.

Por lo tanto, queda acreditado el segundo elemento, respecto al incumplimiento de la parte demandada actualiza plenamente la hipótesis de rescisión automática prevista en la cláusula octava,

<sup>1</sup>ARTÍCULO 393.- La confesión judicial hace prueba plena cuando concurren en ella las siguientes condiciones: I.- Que sea hecha por persona capaz de obligarse; II.- Que sea hecha con pleno conocimiento y sin coacción ni violencia; y, III.- Que sea de hecho propio o conocido del absolvente, o, en su caso, del representado o del causante. La admisión de hechos en la demanda, en la contestación o en cualquier otro acto del juicio, hará fe sin necesidad de ratificación ni de ser ofrecida como prueba. ARTÍCULO 398.- El documento privado prueba los hechos mencionados en él, sólo en cuanto sean contrarios a los intereses de su autor, cuando la ley no disponga otra cosa. El documento proveniente de un tercero sólo prueba en favor de la parte que quiere beneficiarse con él y contra la otra, cuando ésta no lo objeta. En caso contrario, la verdad de su contenido debe demostrarse por otras pruebas. El escrito privado que contenga una declaración de verdad, hace fe de la existencia de la declaración, mas no de los hechos declarados. Es aplicable al caso lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo anterior.

siendo procedente declarar rescindido el contrato y sus efectos legales correspondientes.

Ante tales circunstancias es por lo que resulta **decretar procedente y fundado** este enjuiciamiento incoado por **\*\*\*\*\*** en contra de **\*\*\*\*\***, 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 promesa de compraventa celebrado el 20 de agosto de 2016, respecto del inmueble que se describe:

\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

En virtud de lo anterior y tomando en consideración que el citado bien inmueble se encuentra en posesión de la parte demandada, es por lo que, una vez que cause firmeza la presente sentencia, se condena a la demandada **\*\*\*\*\***, a desocupar y hacer entrega a la parte actora los **C.C. \*\*\*\*\***, de dicho inmueble, el cual 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 pérdida en favor del actor de las cantidades entregadas como parte del precio convenido del inmueble materia de este juicio, tal y como lo estipularon en la cláusula octava del contrato celebrado el 20 de agosto de 2016, el cual cita lo siguiente:

**OCTAVA-** En caso de que el PROMITENTE COMPRADOR, incumpliera con 2 o más pagos o aportaciones con referencia al crédito ya mencionado, se dará automáticamente por cancelado y/o rescindido dicho contrato, de igual manera **si el PROMITENTE COMPRADOR diera por terminado el presente contrato de promesa de compraventa, sin justificación alguna, se dará automáticamente por cancelado dicho contrato, en el entendido de que no le será devuelta por parte de los PROMITENTES VENDEDORES, ninguna cantidad de dinero que haya entregado como anticipo de pago por la compra del inmueble mencionado en el presente contrato; así como tampoco le serán bonificados ninguno de los pagos que haya realizado sobre el crédito de dicho inmueble a los PROMITENTES VENDEDORES, así como tampoco le serán pagados ningunos de los gastos que hubiere hecho por concepto de mejoras o construcciones sobre dicho inmueble.**



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 a la demandada a pagar al 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:

### RESOLUTIVOS

**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**, promovido por \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\* , en razón de que la parte actora acreditó su acción y el demandado no compareció a producir contestación a la demanda instaurada en su contra, por lo cual se le tuvo por admitidos los hechos expuestos en la misma.

**SEGUNDO.-** En consecuencia, se declara la rescisión del **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA**, celebrado el 20 de agosto de 2016, propalado por las partes aquí contendientes, a saber, \*\*\*\*\* , como vendedores, y el señor \*\*\*\*\* , como comprador, respecto del bien inmueble descrito en el considerando final de esta sentencia decisoria, y se condena a la demandada una vez que cause firmeza a desocupar y hacer entrega a la parte actora, el bien inmueble citado y que es materia de este juicio.

**TERCERO.-** De igual manera se condena a la parte demandada a la pérdida en favor de la parte actora de las cantidades entregadas como parte del precio convenido del

inmueble materia de este juicio, tal y como lo estipularon en la cláusula octava del contrato celebrado el 20 de agosto de 2016.

**CUARTO:** Atendiendo a que el presente juicio ha versado sobre acciones de condena, con sustento en el artículo 130 del Código Adjetivo Civil del Estado, se condena a la demandada a pagar al actor 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.

**QUINTO.-** 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 firmó electrónicamente la Ciudadana **Licenciada \*\*\*\*\***, Jueza del Juzgado Segundo de Primera Instancia de lo Civil del Quinto Distrito Judicial en el Estado, quien actúa asistida del Ciudadano **Licenciado \*\*\*\*\***, Secretario de Acuerdos que autoriza y da fe.

**C. JUEZA**

**C. SECRETARIO DE ACUERDOS**

Enseguida se publicó la Sentencia en lista del día.- **CONSTE.**



Gobierno de Tamaulipas  
Poder Judicial

*La Licenciada SUSANA CAVAZOS VELA, Secretaria Proyectista, adscrita al JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL QUINTO DISTRITO, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución (47) dictada el (MIÉRCOLES, 4 DE MARZO DE 2026) por el JUEZ, constante de (25) 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 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.*

SENTENCIA

Documento en el que de conformidad con lo previsto en los artículos 3 fracciones XXIV; 90, 91 fracción III; 97, 98, 100, 103, 108 Y 109 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 Sesión de Instalación del nuevo Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 29 de abril de 2026.