

Sentencia número 75/2020

GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

En la Heroica Ciudad de Matamoros, Tamaulipas; a **seis** de **abril** de dos mil **veinte**.

Visto, para resolver el expediente **179/2020**, relativo al juicio ordinario civil sobre acción de rescisión de contrato, promovido por el ingeniero ***** en contra de ***** ***** *****; y,

Resultando.

Primero.- Mediante escrito recibido en la oficialía de partes común acudió ante este juzgado **el ingeniero *******, promoviendo juicio ordinario civil sobre acción de rescisión de contrato, en contra de ***** ***** ***** , de quien reclamó el pago de las siguientes prestaciones:

*“A).- Se declare por sentencia firme la rescisión del contrato de cesión oneroso de derechos de posesión, celebrado entre el suscrito ING. ***** y la C. ***** ***** , de fecha 22 de MAYO del año 2008, respecto al inmueble que se identificará en el cuerpo de esta demanda; rescisión que demando por el incumplimiento del pago pactado.*

B).- La restitución Jurídica y material del inmueble objeto del contrato.

C).- El pago de los gastos y costas que el presunto juicio origine.

Para ello, se basó en el relato de hechos contenidos en su demanda, citó las disposiciones legales que consideró aplicables, concluyó con puntos petitorios, acompañó con su escrito los documentos que estimó conducentes.

Segundo.- Se tuvo por recibida la demanda, ordenándose formar el expediente y emplazar a juicio a la parte demandada en el domicilio señalado por el actor, con las copias de traslado, para que dentro del término de diez días, posteriores a que fuera legalmente emplazada, produjera contestación conforme a lo que a sus derechos conviniera.

Tercero.- En el acta de emplazamiento, se hizo constar la diligencia que se practicó para emplazar a las parte demandada, en el domicilio indicado por el demandante; de la cual se desprende que fueron cumplidos los requisitos legales para ello, firmando en el acta correspondiente a dicha diligencia los que en ella intervinieron y quisieron hacerlo.

Cuarto.- ***** no produjo contestación, a pesar de haber sido emplazada, por lo que se le declaró en rebeldía y por perdido el derecho que dejó de ejercitar dentro del término de ley.

Quinto.- Se abrió el juicio a pruebas por el término de cuarenta días comunes a las partes; los primeros veinte días para ofrecer y los días restantes para recibirlas y desahogarlas; procediéndose a certificar el cómputo probatorio correspondiente.

Sexto.- Ninguna de las partes formuló alegatos de su intención, por ende enseguida se ordenó citarlas para oír sentencia, la cual se emite en los términos siguientes:

Considerando

Primero.- El suscrito, Juez Primero de Primer Instancia de lo Civil del Cuarto Distrito Judicial en el Estado es competente para conocer y resolver el presente asunto, de conformidad con los artículos 14, párrafo II y 16, párrafo I, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 173, 185 y 192, fracción II, del código procesal civil del Estado de Tamaulipas; y, 38, fracción II, de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Tamaulipas.

Segundo.- La vía ordinaria en la que se tramitó este juicio, es la correcta en términos de lo dispuesto por el artículo 642, fracción I, del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas.

Tercero.- La parte actora, el ingeniero ***** reclama las prestaciones transcritas previamente, ya que en lo esencial manifiesta, que conforme a las constancias de los medios preparatorios



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

que glosa con su demanda, el veinte de mayo del año dos mil ocho, en esta ciudad, celebró con la parte demandada un contrato verbal de cesión onerosa, respecto de un bien inmueble identificado como lote número 508, con superficie total de 200.00 metros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias: Al Norte, en 20.00 metros, con lote 506; al Sur, en 20.00 metros, con lote de *****; al Oriente, en 10.00 metros, con calle *****; y, al Poniente, en 10.00 metros, con lote 507, ubicado en la calle ***** de la colonia ***** en esta ciudad.

Lo anterior además, bajo el argumento toral de que a la demandada se le declaró por confesa de las posiciones formuladas y previamente calificadas de legal en la prueba confesional a su cargo, celebrada en fecha veinticuatro de enero del año dos mil veinte, en los medios preparatorios a juicio ordinario civil de rescisión de contrato de cesión onerosa de derechos de posesión con reserva de dominio y poder, las cuales, son las siguiente:

*"1.-QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO ES QUE, CONOCE A SU ARTICULANTE, SR *****.*

*2.- QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO ES QUE, EN ESTA CIUDAD DE MATAMOROS TAMAULIPAS EL DÍA VEINTIDÓS DE MAYO DEL AÑO DOS MIL OCHO, CELEBRÓ CON EL SUSCRITO ***** CONTRATO VERBAL DE CESIÓN ONEROSO DE DERECHOS DE POSESIÓN CON RESERVA DE DOMINIO Y POSESIÓN PARA LA ADQUISICIÓN DE UN PREDIO, LOCALIZADO EN ESTA CIUDAD.*

3.- QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO ES QUE, DICHO CONTRATO LO CELEBRÓ CON EL CARÁCTER DE CESIONARIO, EN TANTO QUE EL SUSCRITO FUE CON EL CARÁCTER DE CEDENTE.

*4.- QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO ES QUE, EL PREDIO OBJETO DEL CONTRATO EN CITA ES LOTE No. 508, CON SUPERFICIE TOTAL DE 200.00 M², CON LAS MEDIDAS Y COLINDANCIAS: AL NORTE, EN 20.00 MTS CON LOTE 506; AL SUR, EN 20.00 MTS CON LOTE DE *****; AL ORIENTE, EN 10.00 MTS CON CALLE *****; Y AL PONIENTE, EN 10.00 MTS CON LOTE 507.*

5.- QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO ES QUE, EN DICHO CONTRATO VERBAL SE PACTÓ UN PREDIO TOTAL DE 63 MIL PESOS, QUE SE LIQUIDARÍA DE LA SIGUIENTE FORMA; LA CANTIDAD DE \$29 MIL AL MOMENTO DE LA FIRMA POR CONCEPTO DE ENGANCHE; Y \$179 MENSUALIDADES POR LA

CANTIDAD DE 188 Y UNA ÚLTIMA DE 348 PAGADEROS LOS DÍAS 30 DE CADA MES.

7.- QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO ES QUE, NO OBSTANTE DE ESTAR YA ELABORADO EL CONTRATO SE NEGÓ A FIRMARLO.

8.- QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO ES QUE, FIRMÓ Y PAGARÉS EN FAVOR DEL SUSCRITO PARA GARANTIZAR EL PAGO DEL INMUEBLE.

9.- QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO ES QUE, VERBALMENTE SE PACTÓ UN INTERÉS MORATORIO DEL 2 % MENSUAL SOBRE PAGARES VENCIDOS.

11.- QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO ES QUE, EN DICHO CONTRATO VERBAL SE PACTÓ QUE, DOMINIO Y POSESIÓN DE LOS PREDIOS MOTIVO DE LA PROMESA DE CONTRATO LA DETENTARÍA Y SEGUIRÍA DETENTANDO EL SUSCRITO ***** HASTA EN TANTO QUEDARA TOTALMENTE PAGADO EL PREDIO PACTADO EN EL CITADO CONTRATO.

12.- QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO ES QUE, SE PACTÓ QUE HASTA QUE SE HUBIERA PAGADO TOTALMENTE EL PRECIO PACTADO EN EL CONTRATO VERBAL, EL SUSCRITO LE DARÍA POSESIÓN JURÍDICA Y MATERIAL AL ABSOLVENTE MEDIANTE UNA CARTA DE FINIQUITO O LIBERACIÓN.

13.- QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO ES QUE, SE PACTÓ VERBALMENTE QUE QUEDABA PROHIBIDO PARA EL ABSOLVENTE HABITAR, CONSTRUIR Y EJERCER CUALQUIER ACTO DE POSESIÓN EN LOS PREDIOS HASTA EN TANTO NO SE LIQUIDARA EL PRECIO TOTAL DE LA OPERACIÓN COMERCIAL.

14.- QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO ES QUE, QUE VERBALMENTE SE PACTÓ QUE LA FALTA DE PAGO DE CUATRO O MÁS MENSUALIDADES SERÍA CAUSA DE LA RESCISIÓN DEL CONTRATO.

15.- QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO ES QUE, QUE A LA FECHA ADEUDA LAS MENSUALIDADES CORRESPONDIENTES A LOS MESES DE ENERO A DICIEMBRE DEL DOS MIL TRECE, TODOS LOS MESES DE LOS AÑOS DOS MIL CATORCE, DOS MIL QUINCE, DOS MIL DIECISÉIS, DOS MIL DIECISIETE DOS MIL DIECIOCHO Y LOS MESES DE ENERO A SEPTIEMBRE DEL DOS MIL DIECINUEVE.

16.- QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO ES QUE, SE PACTÓ QUE EN CASO DE QUE EDIFICARA DENTRO DE LOS PREDIOS, EN CASO DE INCUMPLIMIENTO DE PAGO, PERDERÍA EN FAVOR DEL SUSCRITO ING ADÁN RAUL LOZANO GONZÁLEZ TODO LO CONSTRUIDO.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

17.- QUE DIGA EL ABSOLVENTE SI ES CIERTO COMO ES QUE, SIN CONTAR CON MI AUTORIZACIÓN POR EL SUSCRITO CONSTRUYÓ Y EDIFICÓ DENTRO DE LOS PREDIOS OBJETO DEL CITADO CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA.”.

De tal suerte, que ante la falta de pago de tales mensualidades, es por solicita la rescisión del contrato base de su acción.

La parte demandada no produjo contestación.

Quinto.- Precisado lo anterior, se procede a abordar el estudio de la acción con vista de las pruebas aportadas por el actor, para lo cual, se advierte que éste ofreció a título de prueba, lo siguiente:

1).- Copia certificada por la secretaria de acuerdos de este juzgado, respecto del expediente 809/2019, relativo a los medios preparatorios a juicio ordinario civil de rescisión de contrato de cesión onerosa de derechos de posesión con reserva de dominio y posesión, promovido por el accionante en contra de la demandada; y,

2).- Presuncional legal y humana, consistente en las presunciones que favorezcan al actor.

Pruebas que tienen valor probatorio en términos de lo previsto por los artículos 325 y 392 del código procesal civil del Estado.

3).- Además del elemento probatorio que antecede, obra en autos la confesión ficta relativa al reconocimiento tácito por parte de ***** al incurrir en rebeldía, debiéndose tener como ciertos los hechos sobre los cuales no generaron explícita controversia.

Prueba a la que se le concede valor probatorio pleno de conformidad con lo establecido por el artículo 268 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, toda vez que no se advierte la existencia de pruebas en contrario que desvirtúen las manifestaciones realizadas por la parte actora en su escrito de demanda, respecto de los hechos en los cuales hizo descansar sus pretensiones.

Sexto.- Ahora bien, tomando en consideración que de acuerdo a los hechos expuestos en la demanda, la acción intentada por el actor en

este juicio es la de rescisión, por causas de incumplimiento, prevista por el artículo 1331, fracción I, del Código Civil, deberá dejarse puntualizado que los elementos necesarios para declarar procedente la misma se encuentran acreditados, a saber: a).- La existencia de una obligación, b).- la exigibilidad de ésta; y, c).- el incumplimiento del deudor.

Lo anterior es así, porque por lo que hace al primer y segundo de los elementos de la acción ejercida; los mismos se encuentran acreditados con la confesión tácita respecto de las posiciones formuladas en la prueba confesional a cargo de la parte demandada, celebrada en fecha veinticuatro de enero de dos mil veinte, en los medios preparatorios a juicio ordinario civil de rescisión de contrato de cesión onerosa de derechos de posesión con reserva de dominio y poder; pues en éstas se le cuestionó a la demandada, si era cierto que en esta ciudad el día veintidós de mayo del año dos mil ocho, celebró con el actor el contrato verbal base de esta acción para la adquisición del predio objeto de este juicio, así como si en dicho contrato se pactó como precio total de la operación, la cantidad de \$63,000.00 (sesenta y tres mil pesos 00/100 moneda nacional), que se liquidarían en los términos planteados por el actor; pero además, se le cuestionó si era cierto que se pactó que la falta de pago de cuatro o más mensualidades sería causa de rescisión del contrato.

En tanto que el tercer elemento de la acción se encuentra justificado con el sólo hecho de que en autos no consta que la parte demandada hubiere cumplido con la obligación derivada del contrato aludido, pues es a ésta a la que le corresponde la carga de la prueba del pago o cumplimiento de la obligación, y no así al acreedor la prueba del incumplimiento, como lo sustentó la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la tesis de jurisprudencia civil de la extinta Tercera Sala, Apéndice 1995, Tomo IV, Parte Civil, Tesis número 305, Página 205, de rubro y contenido siguiente:

“PAGO O CUMPLIMIENTO. CARGA DE LA PRUEBA. El pago o cumplimiento de las obligaciones corresponde demostrarlo al obligado y no el incumplimiento al actor.”.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

Por lo tanto, al acreditarse con los anteriores medios de convicción los requisitos necesarios para la procedencia de esta acción, es decir, la de rescisión, se declara judicialmente rescindido el contrato de cesión onerosa de derechos de posesión con reserva de dominio y poder, celebrado el veinte de mayo del año dos mil ocho, en esta ciudad, entre el ingeniero ***** y ***** ***** , respecto del bien inmueble identificado como lote número 508, con superficie total de 200.00 metros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias: Al Norte, en 20.00 metros, con lote 506; al Sur, en 20.00 metros, con lote de *****; al Oriente, en 10.00 metros, con calle *****; y, al Poniente, en 10.00 metros, con lote 507, ubicado en la calle ***** de la colonia ***** en esta ciudad; por ende deberá la demandada restituir al actor la posesión del inmueble objeto de dicho contrato.

Finalmente, como no se observó temeridad o mala fe por parte de la prenombrada demandada, no se hace especial condena en el pago de gastos y costas; por lo que cada parte deberá soportar las costas que hubiere erogado.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, y con apoyo además en los artículos 105 fracción III, 109, 113 y 118 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, es de resolverse y se:

Resuelve

Primero.- Resultó fundada la acción de rescisión de contrato, ejercida en este juicio por el ingeniero ***** en contra de ***** ***** .

Segundo.- Se declara judicialmente rescindido el contrato de cesión onerosa de derechos de posesión con reserva de dominio y poder, celebrado el veinte de mayo del año dos mil ocho, en esta ciudad, entre el ingeniero ***** y ***** ***** , respecto del bien inmueble identificado como lote número 508, con superficie total de 200.00 metros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias: Al Norte, en 20.00 metros, con lote 506; al Sur, en 20.00 metros, con lote de *****; al Oriente, en 10.00 metros, con calle *****; y, al

Poniente, en 10.00 metros, con lote 507, ubicado en la calle ***** de la colonia ***** en esta ciudad.

Tercero.- Se condena a la demandada a restituir a favor del actor la posesión del inmueble objeto del contrato base de esta acción.

Cuarto.- No se hace especial condena en el pago de los gastos y costas originados en este juicio.

Notifíquese personalmente. Así lo resolvió el licenciado Gastón Ruiz Saldaña, Juez Primero de Primera Instancia de lo Civil del Cuarto Distrito Judicial en el Estado, quien actuando asistido de la licenciada Claudia Patricia Escobedo Jaime, Secretaria de Acuerdos que da autoriza y da fe, lo firman eléctricamente, en virtud de lo previsto por el Acuerdo General 32/2018, así como el punto de acuerdo Quinto del Acuerdo General 11/2020 y reiterado por el oficio SEC/1215/2020, de la Secretaria Ejecutiva del Consejo de la Judicatura del Estado, de fecha siete de mayo de dos mil veinte.

En esta misma fecha se publicó en lista el expediente 179/2020.-
Conste.

L'GRS/L'CPEJ/I'JINV.-

El Licenciado JONATHAN ISAIAS NAVARRO VASQUEZ, Secretario Projectista, adscrito al JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CUARTO DISTRITO, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución (75/2021) dictada el (MARTES, 6 DE ABRIL DE 2021) por el JUEZ, constante de (9) 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.

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

Versión pública aprobada en la Séptima Sesión Extraordinaria 2021 del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 16 de julio de 2021.