



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

SENTENCIA NO. 46

Ciudad Reynosa, Estado de Tamaulipas, a **Veintiuno de Febrero del año dos mil Veintitrés.**

V I S T O S para resolver en definitiva los autos que integran el expediente número **00121/2022** relativo al Juicio Ordinario Civil sobre Rescisión de Contrato de Cesión de Derechos, promovido por el C. *********, 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 **Diez de Marzo del año dos mil Veintidós**, compareció ante este Juzgado el C. *********, promoviendo Juicio Ordinario Civil, en contra del C. *********, de quien reclama las siguientes prestaciones:

A).-La declaración Judicial de la rescisión del Contrato de Cesión de Derechos a Título Oneroso de fecha 13 de Enero del 2020 (dos mil veinte), pasado ante la fe del Licenciado Alfonso Fuentes García, Notario Publico numero 233 (doscientos treinta y tres), con ejercicio en esta ciudad de Reynosa, bajo el numero de protocolo 27986 (veintisiete mil novecientos ochenta y seis). Y sus demás accesorios, legales que del mismo emanen.

B).-La desocupación, entrega inmediata y material al promovente del bien inmueble mencionado ubicado en la CALLE: RIO GRANDE, NUMERO 103 (CIENTO TRES) MANZANA 106 (CIENTO SEIS) LOTE 2 (DOS) NIVEL 3

TRES) , DEL FRACCIONAMIENTO: HACIENDA DEL SOL, CODIGO POSTAL 88736, EN ESTA CIUDAD DE REYNOSA.

C).-La cancelación que en el mismo se otorgó del mandato Poder General Para Pleitos y Cobranzas y los Actos que en el se establecieron.

D).-El pago de los gastos y costas que se generen con motivo del presente juicio.

SEGUNDO.- Mediante auto de fecha **Quince de Marzo del año dos mil Veintidós**, 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 término 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 **Once de Octubre 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 **Once de**



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

Noviembre 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.- Consta en autos que en fecha **Veintidós de Noviembre del año dos mil Veintidós**, se llevo acabo el desahogo de la Prueba Testimonial de manera virtual y a través de ZOOM, y estuvo a cargo de los **C. C. *******, con los resultados que obran en la video grabación. -Por auto de fecha **Nueve de Diciembre del año dos mil Veintidós**, y en virtud de que el demandado no compareció en la fecha y hora señalada para su desahogo, se le declaro confeso en las posiciones calificadas de legales.- Con lo anteriormente actuado y por acuerdo de fecha **Treinta de Enero del año dos mil Veintitrés**, por ser el momento procesal oportuno se ordenó citar a las partes para oír sentencia que en derecho corresponda al tenor de los siguientes:-

CONSIDERANDOS.-

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.

La personalidad de las partes es un presupuesto procesal, esto es, un requisito sin el cual no puede iniciarse ni sustanciarse válidamente el juicio, resultando innecesario estudiar la personalidad del promovente el C. *********, en virtud de comparecer por sus propios derechos dentro del presente

juicio; por consiguiente, se tiene por acreditada la personalidad del C. *********, para comparecer a interponer el presente juicio.

SEGUNDO.- La parte actora, reclama de la demandada, la rescisión de un contrato de Cesión de Derechos, basándose para ello en los siguiente:

1.- *El suscrito adquirí mediante un crédito Hipotecario de Infonavit (Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores), con número de Crédito 2819205944, una casa-habitación ubicada en Calle: Rio Grande, Número 103 (Ciento Tres) Manzana 106 (Ciento Seis) Lote 2 (Dos) Nivel 3 (Tres), Fraccionamiento Hacienda Del Sol, en esta Ciudad de Reynosa, el cual no se ha liquidado en su totalidad.*

2.-*En fecha trece (13) de Enero del dos mil veinte (2020), suscribí con el C. *********, un Contrato de Cesión de Derechos a Título Oneroso, ante la Fe del Licenciado Alfonso Fuentes García, Notario Público número 233 (doscientos treinta y tres), con ejercicio en esta ciudad de Reynosa, bajo el número de protocolo 27986 (veintisiete mil novecientos ochenta y seis). Sobre el bien inmueble de mi propiedad el cual se ubica en CALLE RIO GRANDE, NUMERO 103 (CIENTO TRES) MANZANA 106 (CIENTO SEIS), LOTE 2 (DOS) NIVEL 3 (TRES), DEL FRACCIONAMIENTO HACIENDA DEL SOL, EN ESTA CIUDAD DE REYNOSA, misma documental Pública que me permito anexar a la presente.*

3.- *En dicho Contrato de Cesión de Derechos a Título Oneroso, el suscrito como propietario de dicho bien inmueble se me dio la calidad de CEDENTE, y al ahora demandado el C. *********, la calidad de CESIONARIO, y en donde en dicho contrato base de la presente acción, en su CLAUSULA SEGUNDA, las partes acordamos lo siguiente ...*

“Que el CESIONARIO SE COMPROMETE A SEGUIR PAGANDO LAS CUOTAS REQUERIDAS HASTA CUBRIR LA TOTALIDAD DEL CREDITO ANTE INFONAVIT, así mismo en el mismo Contrato de Cesión de Derechos, las partes también acordamos en su CLAUSULA TERCERA, lo siguiente ... “ QUE EN CASO DE QUE LOS "CESIONARIOS" DEJASE DE CUBRIR HASTA TRES (3) MENSUALIDADES, SERA ESTE SUFICIENTE MOTIVO PARA LA RESICION DE ESTE CONTRATO.”

4.-*Ahora bien C. Juez de lo Civil, hago de su conocimiento que el CESIONARIO, ahora demandado el C. *********, cada semana tenía que resarcirme mediante depósito, la cantidad que se me descontaba de mi*



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

recibo de nómina laboral, ya que el suscrito le enviaba cada semana fotografía mediante mensaje de whatsapp de la cantidad de dinero que se me descontaba de dicho crédito de INFONAVIT, y el me depositaba dicha cantidad a la cuenta Bancaria 10347564163 de Bancoppel, dicha cantidades eran variaban según mi jornada laboral, ya que en el año del 2021 (dos mil veintiuno) se me descontaba entre las cantidades de \$562.02 (quinientos sesenta y dos pesos 02/100 moneda nacional) y \$609.55 (seiscientos nueve pesos 55/100 moneda nacional), y en lo que va del año del 2022 (dos mil veintidós) se me ha descontado semanalmente de dicho crédito de INFONAVIT, las cantidades que van de \$539.76 (quinientos treinta y nueve pesos 76/100 moneda nacional) y en algunas otras semanas la cantidad de \$629.72 (seiscientos veintinueve pesos 72/100 moneda nacional), como lo acredito con los 19 (diecinueve) recibos de nómina que me permito agregar a la presente donde se señalan las cantidades que se me descontaban cada semana por dicho crédito de INFONAVIT.

*Pero es el caso que aproximadamente desde el mes de Junio del año 2021 (dos mil veintiuno) el ahora demandado el C. ***** , empezó hacer irregular en los pagos que tenía que resarcirme cada semana por la transacción que hablamos acordado, ya que se atrasaba un mes completo y no me depositaba y ese mes que se atrasaba me depositaba al siguiente mes y sin ponerse al corriente, depositándome el 30 de Noviembre del 2021 (dos mil veintiuno), la cantidad de \$1,759.00 (mil setecientos cincuenta y nueve pesos 00/100 moneda nacional), misma que correspondía al mes de Septiembre del 2021 (dos mil veintiuno), el 12 de Diciembre del 2021 (dos mil veintiuno), la cantidad de \$2,368.00 (dos mil trescientos sesenta y ocho pesos 00/100 moneda nacional), misma que correspondía al mes Octubre del 2021 (dos mil veintiuno), y el 19 de Enero del 2022 (dos mil veintidós), me depositó la cantidad de \$2,389.00 (dos mil trescientos ochenta y nueve pesos 00/100 moneda nacional) el cual corresponde al mes de Noviembre del 2021 (dos mil veintiuno), mismo que lo acredito con tres (3) estados de cuenta expedidos por BANCOPPEL, de los meses de Noviembre, Diciembre del 2021 (dos mil veintiuno), Enero y Febrero del 2022 (dos mil veintidós), mismos que me permito agregar a la presente, debiendo actualmente los meses de DICIEMBRE DEL 2021, ENERO, FEBRERO Y HATA EL DÍA 11 DE MARZO DEL 2022 (DOS MIL VEITIDOS), Y que a la fecha del día de hoy ha suspendido dichos pagos,*

L'MRL / L'MSC / AOG

*no obstante que el suscrito a un le seguía mandando fotografías de mi recibo de nómina cada semana y ni aun si me ha hecho los pagos que adeuda, así mismo hace unos días pasados del presente mes lo vi y le pregunté, que estaba pasando que no me ha pagado los meses que me debe y en vez de pedirme una disculpa o darme una explicación se molestó y me manifestó que no me iba a pagar nada, en virtud de que por causas imputables el demandado se ha abstenido de dar cumplimiento a las **CLAUSULAS SEGUNDA Y TERCERA**, del mismo, le demando la Rescisión del Contrato de Cesión de Derechos a Título Oneroso, y en consecuencia a ello la cancelación del mandamiento señalado en la Clausula **Cuarta** de dicho contrato.”*

La parte demandada, no produjo contestación alguna a la demanda por lo que se le declaró en rebeldía, por lo que con lo anterior se fijó la litis en el presente juicio.

TERCERO.- Enseguida y 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 copia Certificada de Contrato de Cesión de Derechos a Título Oneroso, celebrado entre el C. *********, en su carácter de CEDENTE y por la otra parte el C. *********, de fecha 13 de Enero del año 2020, respecto de un bien inmueble ubicado en la Calle Rio Grande Número 103 Manzana 106, Lote 2 NIV 03 Fraccionamiento Hacienda del Sol en esta Ciudad de Reynosa, Tamaulipas, en el cual consta que la parte demandada en efecto, se obligó a pagar al actor, las amortizaciones que le



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

serían descontadas de su pago de nomina con el fin de pagar el crédito que a su vez la parte actora adquirió con el INFONAVIT, así como que por dicho contrato, la parte actora otorgó la posesión del bien de su propiedad, al demandado.

Probanza a la cual se le otorga valor probatorio , al tenor de los artículos 329 y 398 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, en virtud de que la parte demandada no objeto su existencia y contenido.-

DOCUMENTALES PRIVADAS.- Consistente en Diecinueve recibos de nomina a nombre del **C. *******, en los cuales aparecen los descuentos realizados por concepto de crédito de INFONAVIT.

Probanzas a las cuales se les otorga valor probatorio al tenor de los artículos 329 y 398 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, acreditándose con las mismas su contenido, en virtud de no haber sido objetadas por la parte demandada.

DOCUMENTAL PRIVADA.- Consistente en tres Estados de Cuenta expedidos por BANCOPEL a nombre de *********, de los meses de Enero y Febrero del año 2021 y y Enero y Febrero del año 2022, en la que se observa los depósitos a que se refiere la parte actora respecto de la obligación contraída por el demandado.

Probanzas a las cuales se les otorga valor probatorio al tenor de los artículos 329 y 398 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, en virtud de no haber sido impugnados por la parte demandada.

PRUEBA TESTIMONIAL:- La cual tuvo verificativo el día Veintidós de Noviembre del año dos mil Veintidós, y que estuvo a cargo de los C.C. *********, Vía remota, a través de la Plataforma ZOOM , con los resultados que obran en la video grabación, y a la cual se le otorga valor probatorio al tenor de los artículos 371 y 409 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, lo anterior toda vez que los testigos fueron claros en sus respuestas, amen de que no se advierte que haya contestado con dudas ni reticencias, coincidiendo entre sí así como con lo expresado por el oferente de la prueba, amen de que no fueron tachados por la parte demandada.

PRUEBA CONFESIONAL:- La cual estaría a cargo del demandado el C. *********, el día Veinticuatro de Noviembre del año dos mil Veintidós, quien no compareció a la misma sin justa causa, no obstante de estar debidamente notificado para tal efecto, razón por la cual se le declaró confeso de las posiciones calificadas de legal, por lo que se obtuvo la confesión ficta respecto de los hechos en que el actor sustenta su demanda.-

Probanza a la cual se le otorgo valor probatorio al tenor de los artículos 392 y 393 del Código de Procedimientos Civiles en vigor.

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 probatorio conforme lo previsto por los artículos 385 y 411 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, sin embargo se encuentra a expensas del resultado del restante material probatorio.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

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 325 y 397 del Código de Procedimientos Civiles en vigor en el Estado.

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

CUARTO.- 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.”* Bajo el anterior contexto legal, 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.-

Elementos de los cuales, el primero se encuentra acreditado en autos, con el propio Contrato de Cesión de Derechos de fecha Trece de Enero del año dos mil Veinte,

celebrado entre el C. *****, en su carácter de **CEDENTE** y por la otra parte el C. *****, en su carácter de **CESIONARIO**, respecto de un bien inmueble ubicado en la CALLE: RIO GRANDE, NUMERO 103 (CIENTO TRES) MANZANA 106 (CIENTO SEIS) LOTE 2 (DOS) NIVEL 3 TRES), DEL FRACCIONAMIENTO: HACIENDA DEL SOL, CODIGO POSTAL 88736, EN ESTA CIUDAD DE REYNOSA. Cuyas medidas y colindancias se encuentran debidamente detalladas en el mismo, el cual en aras de la economía procesal, se tienen por reproducidas a su letra, como si en este espacio obrasen, y en el cual, en el que interesa, la parte demandada se obligó con el actor a realizar pagos mensuales ante el INFONAVIT hasta la liquidación total del crédito. Probanza a la cual, se le otorgó valor probatorio, pleno, toda vez que no fue objetado por la parte demandada.

En cuanto al segundo elemento de la acción, consistente en el incumplimiento en el pago convenido entre las partes, se tiene que resulta ser un hecho negativo, por lo que conforme lo previene el artículo 274 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, corresponde a la parte demandada acreditar que, contrario a lo expuesto por el acto, en efecto, realizó los pagos mensuales ante el INFONAVIT, en la forma a que se obligó en el contrato base de la acción, lo que no fue el caso, toda vez que fue omiso en comparecer al juicio, siguiéndose el mismo en su rebeldía. Por lo que analizadas las constancias que anteceden y toda vez que el ahora demandado dejó de cubrir las mensualidades de pago del Contrato base de la acción, la suscrita juzgadora determina declarar, que ha procedido el presente Juicio Ordinario Civil sobre Rescisión de Contrato de Cesión de Derechos promovido por el C. *****, en contra del C. *****, en virtud de que la parte actora acreditó los



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

elementos de su acción, y al demandado se le declaro en rebeldía; por tanto, se condena al demandado el C. **GEONVANNI CRUZ GARCIA**, a la desocupación y entrega del bien inmueble ubicado en la **CALLE RIO GRANDE NUMERO 103 (CIENTO TRES) MANZANA 106 (CIENTO SEIS) LOTE 2 (DOS) NIVEL 3 TRES) , DEL FRACCIONAMIENTO HACIENDA DEL SOL, CODIGO POSTAL 88736, EN ESTA CIUDAD DE REYNOSA;** Así mismo, y con motivo de la rescisión del contrato, y con fundamento en lo previsto por el artículo 1537, en relación con el diverso 1332 del Código Civil en vigor, el actor, deberá a su vez devolver al demandado, las cantidades depositadas por este último, con motivo del contrato de cesión de derechos ahora rescindido, lo cual deberá hacer previa regulación en la vía incidental y en ejecución de sentencia- Se condena al demandado al pago de los gastos y costas erogados con motivo de la tramitación del presente juicio, los cuales serán regulados en vía incidental. Se concede al demandado el termino de cinco días una vez que cause ejecutoria la presente sentencia, para que desocupe el bien inmueble objeto del presente juicio, y en caso de incumplimiento se sujetara 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:

R E S U E L V E:-

PRIMERO.- Ha procedido el Juicio Ordinario Civil sobre Rescisión de Contrato promovido por el C. *********, en contra del C. *********, en virtud de que la parte actora acredita su

acción y el demandado se le declaro en rebeldía; En consecuencia:

SEGUNDO.- Se condena al demandado, el C. *********, a la desocupación y entrega del bien inmueble ubicado en la **CALLE RIO GRANDE, NUMERO 103 (CIENTO TRES) MANZANA 106 (CIENTO SEIS) LOTE 2 (DOS) NIVEL 3 TRES) , DEL FRACCIONAMIENTO: HACIENDA DEL SOL, CODIGO POSTAL 88736, EN ESTA CIUDAD DE REYNOSA.**

TERCERO:- Con motivo de la rescisión del contrato, y con fundamento en lo previsto por el artículo 1537, en relación con el diverso 1332 del Código Civil en vigor, el actor, deberá a su vez devolver al demandado, las cantidades depositadas por este último, con motivo del contrato de cesión de derechos ahora rescindido, lo cual deberá hacer previa regulación en la vía incidental y en ejecución de sentencia.

CUARTO.- Se condena al demandado al pago de los gastos y costas erogados con motivo de la tramitación del presente juicio, los cuales serán regulados en vía incidental.

QUINTO:- Se concede al demandado el termino de cinco días una vez que cause ejecutoria la presente sentencia, para que desocupe el bien inmueble objeto del presente juicio, y en caso de incumplimiento se sujetara a las reglas de ejecución forzosa.

SEXTO:-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



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

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 **LICENCIADA *******, Jueza Primero de Primera Instancia de lo Civil del Quinto Distrito Judicial en el Estado, quien actúa con Secretario de Acuerdos **LICENCIADO ******* que autoriza y da fe.- - - **-DOY FE. - - - -**

LIC. *****

JUEZA

LIC. *** .**

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 46) dictada el (MARTES, 21 DE FEBRERO DE 2023) por la JUEZA. LIC. MARISA IRACEMA RODRIGUEZ LOPEZ, constante de (14) 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

L'MRL / L'MSC / AOG

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), 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 Séptima Sesión Ordinaria 2023 del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 14 de julio de 2023.