



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
 PODER JUDICIAL
 SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA
 SEGUNDA SALA COLEGIADA
 CIVIL - FAMILIAR

TOCA 29/2025

1

--- **RESOLUCIÓN: (67) SESENTA Y SIETE.**-----

--- Ciudad Victoria, Tamaulipas, a (13) trece de marzo de (2025) dos mil veinticinco.-----

--- **V I S T O** para resolver el **Toca 29/2025**, formado con motivo del recurso de apelación interpuesto por **la parte demandada**, en contra de la **sentencia del (18) dieciocho de julio del (2024) dos mil veinticuatro**, dictada por el **Juez Segundo de Primera Instancia Civil del Tercer Distrito Judicial** con residencia en Nuevo Laredo, Tamaulipas, dentro del **expediente 75/2024**, relativo al **juicio ordinario civil sobre rescisión de contrato de compraventa**, promovido por ****** ***** **** y **** ***** ******, en contra de ******* y **** ***** ******; visto el escrito de expresión de agravios, la sentencia impugnada, con cuanto más consta en autos, y;-----

----- **RESULTANDO** -----

--- **PRIMERO.-** La sentencia impugnada concluyó con los siguientes puntos resolutivos:

“--- **Primero.-** Se declara procedente el presente **JUICIO ORDINARIO CIVIL SOBRE RESCISIÓN DE CONTRATO DE COMPRA VENTA A PLAZOS**, promovido por ****** ***** **** y **** ***** ******, en contra de ******* y **** ***** ******.--- **Segundo.-** La parte actora justificó su acción. Se declararon improcedentes las excepciones de los demandados.- En consecuencia--- **Tercero.-** Se decreta la rescisión del **contrato de compraventa a plazos de seis de mayo de dos mil diecisiete**, celebrado por las partes de este juicio, respecto del inmueble identificado como fracción de terreno ubicado en esta ciudad, con una superficie de ********* con su construcción existente, **marcada con el número ***** de la calle **** de esta ciudad de Nuevo Laredo, Tamaulipas**, con las siguientes medidas y colindancias:

*****;
 *****; con lave catastral: *****; por las consideraciones expuestas en la presente sentencia.--- **Cuarto.-** Se condena a los demandados ***** y ***** a desocupar y hacer entrega a la parte actora ***** y ***** el bien inmueble citado en el punto resolutive anterior.--- Así mismo, se condena a los demandados ***** y ***** a pagar a la parte actora ***** y ***** dentro del término de **cinco días hábiles**, a partir de que sea ejecutable la presente sentencia, **una renta mensual, desde el día quince de octubre de dos mil veintiuno**, a razón de **\$366,000.00 (trescientos sesenta y seis mil pesos 00/100 moneda nacional)**, hasta la terminación del presente juicio.--- De igual forma, se condena a la parte demandada a pagar a la actora dentro del término de **cinco días hábiles**, a partir de que sea ejecutable la presente sentencia, **intereses moratorios** a razón del 5% cinco por ciento mensual sobre cada mensualidad adeudada, pactados en la **CLÁUSULA TERCERA** del contrato base de la acción, los cuales serán computables en vía Incidental en ejecución de sentencia.--- Y se condena a la parte demandada **a la perdida de las cantidades que hayan cubierto a la parte actora como anticipo o mensualidades**, en términos de la **CLÁUSULA CUARTA** del contrato base de la acción.--- **Quinto.-** Atendiendo a que el presente juicio ha versado sobre acciones de condena, con sustento en el artículo 130, del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se condena a la parte demandada, a pagar a la parte actora los gastos y costas judiciales que le hubiere producido el presente juicio, los cuales serán computables en vía Incidental en ejecución de sentencia.--- **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 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.--- **Séptimo:- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE...**"

--- **SEGUNDO.-** Notificada que fue la sentencia anterior a las partes, inconforme la parte demandada, interpuso recurso de apelación, el cual se admitió en ambos efectos, mediante auto de (16) dieciséis de agosto de (2024) dos mil veinticuatro; ordenándose la remisión de los autos originales al Supremo Tribunal de Justicia del Estado para la sustanciación; lo que se hizo por oficio 1355, del (25) veinticinco de



noviembre del (2024) dos mil veinticuatro. Llegados los autos a este Tribunal, previo el sorteo correspondiente, fueron turnados a ésta Segunda Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar con el oficio 303, del (14) catorce de enero del (2025) dos mil veinticinco, radicándose el presente toca el día (15) quince de enero del referido año, cuando se tuvo a la parte apelante expresando en tiempo y forma los agravios que estima le causa la resolución impugnada mediante su escrito recibido el (13) trece de agosto del (2024) dos mil veinticuatro.-----

--- Así quedaron los autos en estado de fallarse; y,-----

----- **CONSIDERANDO** -----

--- **PRIMERO.**- Esta Segunda Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia en el Estado, es competente para resolver el presente recurso de apelación, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 26 y 27 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado. -----

--- **SEGUNDO.**- La parte apelante expresaron en concepto de agravios:

“PRIMERO: La sentencia que se impugna transgrede los artículos 1137 y 1624 del Código Civil vigente en el Estado, así como de las jurisprudencias con números de registro 196969 y 188453, y la tesis con número de registro 159812 por una falta de aplicación, las que para mayor facilidad a continuación los transcribo:

“ARTÍCULO 1137, 1624.”...

“PAGO. SU REQUERIMIENTO, ES UN ELEMENTO DE LA ACCIÓN DE RESCISIÓN POR MORA, CUANDO NO SE SEÑALA EL DOMICILIO EN EL QUE SE DEBE DE CUBRIR EL PRECIO.”, “ACCIÓN RESCISORIA DE CONTRATO. LA MORA O INCUMPLIMIENTO DEL DEUDOR, ES UN REQUISITO PARA SU PROCEDENCIA Y SU ACREDITAMIENTO DEBE SER ESTIMADO DE OFICIO POR EL JUZGADOR.”, “RESCISIÓN DE CONTRATO. LA MORA ES ELEMENTO CONSTITUTIVO DE LA ACCIÓN Y PARA PROBARLA DEBE EXISTIR EL REQUERIMIENTO DE PAGO EN EL DOMICILIO DEL DEUDOR, SALVO PACTO EXPRESO EN CONTRARIO (INTERPRETACIÓN DEL ARTÍCULO 2082 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL).”....,

Las violaciones a las que nos referimos se encuentran inmersas en el considerando CUARTO de la sentencia, concretamente en lo siguiente:

“[...] Aunado a lo anterior, si bien la parte demandada basó su defensa en que, no han incurrido en mora, ya que del propio contrato de compraventa de fecha seis de mayo de dos mil diecisiete...”

Con base a lo transcrito, el motivo de inconformidad reside en el indebido estudio de los elementos de la acción de la parte actora, así como excepción opuesta por la parte demandada ya que, transgrediendo los preceptos legales aplicables al caso y la jurisprudencia invocada, erróneamente declara procedente el presente juicio.

Contrario a lo expuesto por el juzgador, en el presente juicio no quedó demostrado la existencia de lugar de pago ni menos que las mensualidades deberían ser pagadas en el domicilio de los actores. Si bien es cierto que en la cláusula décima se asentaron los domicilios convencionales para oír y recibir toda clase de notificaciones aún las de carácter personal de las partes contratantes, no menos cierto es que carece de las características para ser considerado propiamente como un señalamiento de LUGAR DE PAGO.

Lo anterior dado a que el señalamiento debe ser preciso y atendiendo al contenido de esa cláusula, la misma no sólo carece de señalamiento preciso y expreso, sino que tampoco particulariza para qué efectos, es decir, no particulariza para el cumplimiento de qué obligación ni menos que sea para la de pago como supone el juzgador.

Además, no debe perderse de vista que el contrato no especifica si el pago de las obligaciones a cargo de los deudores debe realizarse en el domicilio de los vendedores o en el de los compradores, pues en todo caso debió especificarse plenamente cuál era la intención de las partes, circunstancia que no aconteció y que el juzgador omitió tomar en cuenta al momento de resolver el juicio.

De ahí que lo dispuesto en la cláusula décima del contrato sea insuficiente para relevar a la parte actora del requerimiento de pago a la demandada, puesto que carece de todos los elementos que permitan dilucidar, sin dejar dudas, que las partes convinieron en pactar cierto domicilio como lugar de pago.

Por otra parte, también resulta desacertada la afirmación del A quo consistente en que está demostrado que el lugar de pago era el domicilio de los actores ubicado en calle ***** de esta ciudad y no el del deudor porque, dejando de lado el contrato base de la acción (que ya se explicó no constituye un señalamiento expreso de lugar de pago), en el expediente no existe prueba alguna que conduzca a tener por acreditada esa afirmación.



Al analizar las constancias que obran en autos únicamente se encuentran la testimonial a la cual no se le otorgó valor probatorio pleno por ser procedente el incidente de tachas promovido por el suscrito. Asimismo, obra la confesional y declaración de parte a cargo de los demandados, las cuales no tienen el efecto pretendido por la parte actora toda vez que los declarantes en ningún modo reconocen que el lugar de pago sea el de ***** de esta ciudad ni menos que ese domicilio fue donde realizaron los pagos.

De igual modo, es incorrecto la apreciación del Juzgador relativa a que incurrieron en mora porque habían realizado con anterioridad 53 pagos de las mensualidades, debido a que la parte actora ni siquiera acreditó que los 53 pagos se hubiesen realizado en el domicilio de ***** de esta ciudad, es decir, que estuviera plenamente identificado y pactado en lugar de pago. Esto último tomando en cuenta que es carga de la prueba de la parte actora acreditar que los demandados incurrieron en mora.

Aunado a lo ya expuesto, también es falso que se hayan designado varios lugares para hacer el pago y que entonces el acreedor pudiese exigir el pago en cualquiera de ellos. En primer término, no designaron lugares de pago y lo asentado en la cláusula décima del contrato no constituyen señalamiento de lugares de pago.

En segundo término, suponiendo sin conceder que existieran varios lugares de pago la exigibilidad de la obligación sigue implicando que el acreedor acredite el requerimiento de pago al deudor en cualquiera de dichos domicilios, lo cual no quedó acreditado.

Así las cosas, la mora es un elemento que debe ser analizado de oficio por el juzgador (lo cual se realizó de forma deficiente como ya se explicó), y contrario a lo argumentado por el A quo, el requerimiento de pago por parte del actor al demandado, constituye uno de los requisitos para la procedencia de la acción al igual que la existencia de la obligación, la exigibilidad de esta y el incumplimiento del deudor.

Es por ello que, como lo establece el artículo 1137 del Código Civil vigente y las jurisprudencias aplicables, al no haber pacto expreso, opera la regla general en supletoriedad de la voluntad de las partes, para establecer que el lugar de pago es el domicilio del deudor. De acuerdo con ello, se le arroja la carga al acreedor de probar que previo a la presentación de la demanda requirió el pago al deudor para demostrar la mora y que la acción rescisoria sea procedente, aspecto que no fue debidamente analizado por el juzgador. Al respecto me permito citar el siguiente criterio:

“RESCISIÓN DE CONTRATO DE COMPRAVENTA. INTERPELACIÓN JUDICIAL RESPECTO DEL PAGO. DEBE CONSTAR EXPRESAMENTE Y NO DEDUCIRSE DE SIMPLES INFERENCIAS (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO).”...

SEGUNDO: Violación al artículo 63 del Código De Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas. El presente agravio tiene relación con las fechas en que se dictaron la resolución del incidente de nulidad de actuaciones y la sentencia, puesto que sin estar firme la primera el juzgador procedió a dictar la sentencia definitiva. Lo anterior vulnera en perjuicio de mi autorizante el artículo 63 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas que dispone:

“ARTÍCULO 63.”...

En el presente asunto en fecha 16 de julio de 2024 se dictó la resolución del incidente de nulidad de actuaciones promovido en contra de la diligencia de desahogo de la prueba testimonial y en esa misma fecha también se citó a las partes para oír sentencia. Posteriormente, el 18 de julio de 2024 sin que estuviese firme la interlocutoria, se dictó la sentencia.

Lo antes narrado constituye una violación procesal, ya que sin estar firme la interlocutoria se dictó la sentencia. Incluso, la parte demandada fue notificada el 17 de julio de 2024 de la interlocutoria y se encontraba transcurriendo el término para inconformarse con la misma. Pese a ello, el juzgador de manera anticipada procedió al dictado de la sentencia definitiva.

Para apoyar mi argumento, me permito citar la siguiente tesis aislada:

“VIOLACIÓN PROCESAL ANÁLOGA. LA CONSTITUYE EL DICTADO DE LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA ESTANDO PENDIENTE DE RESOLVERSE UN RECURSO DE REVOCACIÓN (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO).”...

LOS SIGUIENTES AGRAVIOS TIENEN RELACIÓN CON VIOLACIONES PROCESALES COMETIDAS DURANTE EL PROCEDIMIENTO

TERCERO: Violación al debido proceso, la defensa adecuada y la equidad procesal, ya que transgrede los artículos 371 fracción VI del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado de Tamaulipas por una inexacta aplicación e interpretación deficiente, también viola por una falta de aplicación, los artículos 366, 367 y 368 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado de Tamaulipas, los que para mayor facilidad para el tribunal de alzada a continuación los transcribo:

(premisa mayor).

“ARTÍCULOS 366, 367, 368, 371.”...

Contrario a las reglas establecidas por el Código Adjetivo Civil, el Juez de Primera Instancia durante la diligencia de desahogo de la prueba testimonial



ofrecida por la contraparte permitió que el autorizado de la actora formulara nuevas preguntas directas, fundado su determinación en que el artículo 371 fracción VI del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tamaulipas faculta para tal efecto.

Cabe señalar que en contra de lo acontecido durante la audiencia se promovió el incidente de nulidad de actuaciones, el cual se declaró improcedente.

Dicho argumento del juzgador refleja una interpretación deficiente, de manera aislada sin estudiar e interpretar de manera íntegra el contenido del capítulo VII de la testimonial, específicamente los artículos 366, 367, 368 y 371 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado de Tamaulipas, es decir, no lo hace de manera correcta, e íntegra, si bien es cierto las partes pueden hacer preguntas para el esclarecimiento de la verdad, también es cierto que debe cumplir con los presupuestos procesales establecidos en los artículos 366 al 368 del Código Procesal, por ello expondré artículo por artículo:

PRIMERO: ARTÍCULO 366....

En este artículo queda claro que primero el examen de testigos se sujeta al interrogatorio por escrito que presente el oferente, segundo que el único que no tiene limitante es el Juez para ampliar preguntas, pero solo él (juez) no así las partes, y tercero que antes de la diligencia de los testigos los litigantes podrán presentar interrogatorios de repreguntas.

SEGUNDO: ARTÍCULO 367...

Esto tiene un porque, y lo es porque de esta manera el juzgado le da a la parte contraria que no ofreció la prueba testimonial (principio de equidad procesal) la oportunidad de conocer el contenido del pliego interrogatorio y formular antes del examen de los testigos las repreguntas que considere pertinentes, teniendo un plazo razonable para formularlas y presentarlas al juzgado antes del desahogo de la testimonial.

TERCERO: ARTÍCULO 368...

De lo subrayado en este artículo se desprende que al momento de la audiencia solo pueden realizarse verbalmente segundas repreguntas sobre las contestaciones dadas a las primeras repreguntas, esto conlleva a que si no se hicieron repreguntas antes del examen de los testigos no puedes hacer nuevas repreguntas, sí no puedes hacer segundas repreguntas, mucho menos preguntas directas.

De los tres puntos citados dentro de este agravio, se puede ver claramente, que existen presupuestos procesales, reglas que cumplir dentro de la testimonial y que violó el juez al no interpretar integralmente el capítulo VII del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado de Tamaulipas, sino que tergiversa y

erróneamente de manera aislada e incorrecta, hace una deficiente interpretación y aplicación de la ley, violando el debido proceso y la equidad procesal.

Pensar como el Juez de primera instancia, equivaldría a que las partes ofrecieran un pliego interrogatorio con una sola pregunta ¿Qué diga cual es su nombre? y con ello tu garantizas que la contraparte no pueda hacer primeras repreguntas y mucho menos segundas repreguntas y con ello se le privaría a la contraria de defenderse adecuadamente y también la privas de la equidad procesal, al impedirle hacer repreguntas basadas en el pliego interrogatorio, así como segundas repreguntas dadas a las primeras, es decir, a las primeras repreguntas, porque las repreguntas deben presentarse sin excepción, antes del desahogo de la prueba testimonial.

CUARTO: Independientemente de que en contra de la resolución del incidente de nulidad de actuaciones tengo a mi alcance el recurso de apelación, me permito exponer como agravio la violación a los artículos 14 y 16 constitucionales específicamente al principio del debido proceso, falta de fundamentación y motivación al momento de dictar la interlocutoria del incidente de nulidad de actuaciones en contra de la diligencia de desahogo de la prueba testimonial.

El juez erróneamente lo siguiente:

“Aunado a ello, como bien lo menciona el autorizado de la parte demandada, se advierte que se hizo presente también a dicha diligencia la licenciada Ana Paola Castillo Quintero, quien también es autorizada de la parte demandada, y a quien se le dio el uso de la voz y en el acto de la diligencia no se inconformo con el hecho de que se le haya autorizado y acordado de conformidad la solicitud de realizar nuevas preguntas al autorizado de la actora y contrario a ello, en uso de la voz solicitó formular también repreguntas a las nuevas preguntas formuladas, por tanto se advierte que de forma tácita consintió el que se haya autorizado y acordado de conformidad la solicitud de realizar nuevas preguntas”

La concesión de permitir realizar preguntas directas a los testigos de la contraparte y no objetarlo en ese momento no trae como consecuencia una preclusión para combatir la diligencia ilegal, ni tampoco trae como consecuencia la aceptación tácita, lo anterior simplemente porque no existen medios ordinarios para combatirlo al momento de la diligencia como podría hacer una revocación o apelación, por lo tanto es ilegal afirmar que por una ausencia de manifestación por parte de los hoy recurrentes traiga como consecuencia la preclusión del derecho a combatirla mediante la incidencia de nulidad de actuaciones que si trae sus presupuestos procesales como que sea en la primera actuación posterior a la ilegal diligencia.



Por todo lo anterior insisto el juez viola los artículos constitucionales citados no funda ni motiva su determinación porque simplemente no existe fundamento para ello y por eso el debido proceso, la defensa adecuada y la equidad procesal...”

--- **TERCERO.-** Previo al análisis de los anteriores motivos de inconformidad, este Órgano Colegiado estima pertinente reproducir en lo conducente las consideraciones emitidas en el fallo impugnado; lo cual se efectúa de la siguiente manera:

“...para la procedencia de la acción en trato debe el actor acreditar los siguientes elementos:

- a).- **La celebración del contrato de promesa de compra venta que refiere como sustento de su acción; y,**
- b).- **Que el demandado ha incumplido con las obligaciones a su cargo en dicho pacto.**

Así tenemos, que los artículos **1255, 1256, 1257, 1259 y 1582, 1583, 1613, 1614, 1624 y 1653** del Código Civil en vigor establecen: “Convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar, conservar o extinguir obligaciones”; “Los convenios que crean o transfieren obligaciones y derechos toman el nombre de contratos; “Para la existencia del contrato se requiere: **I.-** Consentimiento; **II.-** Objeto que pueda ser materia del contrato”; “Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, excepto aquellos que deben revestir una forma establecida por la ley. Desde que se perfeccionan, obligan a los contratantes no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, son conforme a la buena fe, al uso o a la ley”; “habrá cesión de derechos cuando el acreedor transfiere a otro los que tenga contra su deudor; “La compraventa es un contrato mediante el cual una parte transfiere o se obliga a transferir a otra la propiedad de un bien, a cambio de un precio cierto y en dinero.”; “Por regla general, tratándose de bienes determinados individualmente, la compraventa se perfecciona para las partes por el sólo acuerdo de las mismas sobre el bien y su precio, aunque el primero no haya sido entregado y el segundo cubierto.”; “El vendedor está obligado: **I.-** Mantenerse en aptitud de transmitir el dominio o en su caso realizar los actos necesarios para que se produzca la traslación de la propiedad del bien enajenado. **II.-** A conservar y custodiar el bien entre tanto lo entregue. **III.-** A entregar al comprador el bien vendido; **IV.-** A garantizar al comprador

una posesión pacífica respecto al bien, contra los actos jurídicos de tercero fundados en causas anteriores a la enajenación. V.- A responder de los vicios de defectos ocultos del bien. VI.- A responder del saneamiento para el caso de evicción. VII.- A otorgar el los documentos legalmente necesarios para acreditar el traslado de dominio, o los que exijan las leyes fiscales”; “La entrega puede ser real, jurídica o virtual. La entrega real consiste en la entrega material del bien vendido. Hay entrega jurídica cuando aún sin estar entregado materialmente el bien la ley considera recibido por el comprador. Desde el momento en que el comprador acepte que el bien vendido quede a su disposición, se tendrá por virtualmente recibido de el, y el vendedor que lo conserve en su poder solo tendrá los derechos y obligaciones de un depositario.”; “El comprador está especialmente obligado: I.- A pagar el precio del bien en el tiempo y forma convenidos o en los términos establecidos en este Título si nada se pactó al respecto. II.- A recibir el bien.”; “El contrato de compraventa no requiere para su validez formalidad alguna especial. Deben constar en escritura pública los contratos por los cuales se transfiere o modifique el dominio de los bienes inmuebles, o se constituya un derecho real sobre ellos. Las enajenaciones de vivienda o lotes de interés social que realice el Estado o Municipios no requerirán de escritura pública, sino únicamente de certificación notarial en las firmas que en ella se contengan. Los contratos que al efecto se otorguen, serán los instrumentos que acrediten la titularidad de derechos de compraventa y sus formas serán las que autorice cada una de las respectivas autoridades. Para la venta de automóviles, maquinaria agrícola y demás vehículos de fuerza motriz, bastará el endoso de la factura, o mediante escritura privada, se firmará en ambos casos el vendedor y el comprador ante dos testigos.”.

--- Bajo este contexto legal la parte actora ofreció dentro del presente juicio las pruebas siguientes:

La documental privada, consistente en **contrato de compra venta a plazos**, celebrado por ***** y ***** , como vendedores y por otra parte ***** y ***** , como compradores, del que se advierte que ***** y ***** vendieron, cedieron, traspasaron y enajenaron a plazos, en favor de ***** y ***** , el inmueble materia de este juicio.

Documental antes citada la cual se acompañó a los autos, y se le concede valor probatorio conforme a lo dispuesto por los artículos 392 y 398, del Código de Procedimientos Civiles en vigor, probanza además de la cual se puede



establecer la acreditación del elemento consistente en la **celebración del contrato de compra venta a plazos, celebrado entre los actores y los demandados en fecha seis de mayo de dos mil diecisiete, el cual sirve de sustento de la acción del actor; además de que se desprende en dicho documento la obligación que se plasmó en la CLÁUSULA SEGUNDA a cargo de los demandados, ya que las partes convinieron en que, el precio total de la operación es la de \$20,000.00 (veinte mil dólares 00/100 moneda americana), los cuales se cubrirían de la siguiente manera: Mediante 80 ochenta pagos mensuales y consecutivos por la cantidad de \$250,000.00 (doscientos cincuenta dólares 00/100 moneda americana), cada uno, los cuales se empezarían a cubrir a partir del día 15 quince de mayo de 2017, dos mil diecisiete; y que de acuerdo a la CLÁUSULA TERCERA, en caso de que los compradores no realizaran el pago de las mensualidades establecidas en la cláusula segunda, inciso a) del contrato, se les daría oportunidad de cubrirlo 5 cinco días después, de lo contrario se les cobraría un 5% cinco por ciento de intereses moratorios; así mismo, conforme a la CLÁUSULA CUARTA, ambas partes estuvieron de acuerdo en que, sería motivo de RESCISIÓN del contrato, a) por falta de pago de tres mensualidades consecutivas, que b).- al cuarto mes de incumplimiento, quedaría sin efecto el contrato perdiendo automáticamente los compradores las cantidades que hayan cubierto los vendedores como anticipo o mensualidades.**

Así mismo, obra como medio de convicción ofrecido por la parte actora las **documentales privadas** consistentes en **tres recibos con número 51/80, 52/80 y 53/80**, por las cantidades de \$250.00 (doscientos cincuenta dólares 00/100 moneda americana), de quince de julio, de quince de agosto, de quince de septiembre, todos de dos mil veintiuno, por concepto de la compraventa.

Documentales a las cuales se les concede valor probatorio conforme a lo dispuesto por los artículos 392 y 398, del Código de Procedimientos Civiles en vigor, probanzas además de las cuales se puede corroborar la celebración del acuerdo de voluntades, así como que los demandados cumplieron parcialmente con el valor pactado por el inmueble, pues los demandados no han cumplido con los pagos a partir de octubre de dos mil veintiuno, como se puede establecer con dichas documentales.

Lo que se robustece con las **documentales privadas** consistentes en recibos insolutos con número **54/80**, de quince de octubre de dos mil veintiuno, **55/80**, de quince de noviembre de dos mil veintiuno, **56/80**, de quince de diciembre de dos mil veintiuno, **57/80**, de quince de enero de dos mil veintidós, **58/80**, de quince de febrero de dos mil veintidós, **59/80**, de quince de marzo de dos mil veintidós, **60/80**, de quince de abril de dos mil veintidós, **61/80**, de quince de mayo de dos

mil veintidós, **62/80**, de quince de junio de dos mil veintidós, **63/80**, de quince de julio de dos mil veintidós, **64/80**, de quince de agosto de dos mil veintidós, **65/80**, de quince de septiembre de dos mil veintidós, **66/80**, de quince de octubre de dos mil veintidós, **67/80**, de quince de noviembre de dos mil veintidós, **68/80**, de quince de diciembre de dos mil veintidós, **69/80**, de quince de enero de dos mil veintitrés, **70/80**, de quince de febrero de dos mil veintitrés, **71/80**, de quince de marzo de dos mil veintitrés, **72/80**, de quince de abril de dos mil veintitrés, **73/80**, de quince de mayo de dos mil veintitrés, **74/80**, de quince de junio de dos mil veintitrés, **75/80**, de quince de julio de dos mil veintitrés, **76/80**, de quince de agosto de dos mil veintitrés, **77/80**, de quince de septiembre de dos mil veintitrés, **78/80**, de quince de octubre de dos mil veintitrés, **79/80**, de quince de noviembre de dos mil veintitrés y **80/80**, de quince de diciembre de dos mil veintitrés, todos y cada uno por las cantidades de **\$250.00 (doscientos cincuenta dólares 00/100 moneda americana)**.

Documentales a las cuales se les concede valor probatorio conforme a lo dispuesto por los artículos 392 y 398, del Código de Procedimientos Civiles en vigor, probanzas además de las cuales se puede corroborar la celebración del acuerdo de voluntades entre las partes, así como que los demandados incumplieron con los pagos a partir de octubre de dos mil veintiuno, como se puede establecer con dichas documentales, y con las mismas, la acreditación del elemento consistente en **que los demandados han incumplido con las obligaciones a su cargo en en el contrato base de la acción.**

Cabe mencionar que si bien la parte demandada objetó el alcance y valor probatorio de los documentos adjuntos a la demanda, argumentando que los mismos no habían sido ofrecidos como medio probatorio alguno, que se les dejó en estado de indefensión, al no poder identificar plenamente si los documentos de los que habla la contraparte en el capítulo de hechos en su demanda inicial y con lo que trata de acreditar su dicho, son los que se les había corrido traslado, mencionando además que el ofrecimiento incumple con el requisito legal de acuerdo al artículo 288, del Código de Procedimientos Civiles del Estado que establece “en ellos se expresara con claridad los hechos que se trata de probar, lugar, tiempo y forma y demás requisitos que sean necesarios para su recepción de otra manera no se tendrán por ofrecidas”.

De lo anterior, se puede advertir que no le asiste la razón a la parte demandada en cuanto a su objeción que hace de los documentos, pues se trata de documentos base de la acción, los cuales constituyen el soporte sobre el cual descansa la demanda intentada, de tal suerte que su naturaleza es fundatoria y no probatoria. En ese contexto, si el documento base de la acción fue exhibido en el escrito inicial de demanda, no requiere ser ofrecido como prueba con las



formalidades exigidas por el artículo 288, del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, que establece que ***se expresara con claridad los hechos que se trata de probar, lugar, tiempo y forma y demás requisitos que sean necesarios para su recepción de otra manera no se tendrán por ofrecidas.***

Lo anterior es así, ya que para tomar en consideración los documentos anexados a la demanda, como lo es el base de la acción, basta que el actor se remita a este en la narrativa de "Hechos", lo que implica que al documento fundatorio, no le son aplicables los requisitos del citado artículo, sirviendo como criterio orientador la tesis aislada con número de registro digital: 168932, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época, Materias(s): Civil, Tesis: IV.2o.C.81 C, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXVIII, Septiembre de 2008, página 1260, Tipo: Aislada, la cual dice lo siguiente:

“DOCUMENTO BASE DE LA ACCIÓN EN EL PROCEDIMIENTO CIVIL. NO REQUIERE SER OFRECIDO FORMALMENTE COMO PRUEBA, POR LO QUE BASTA QUE SEA EXHIBIDO CON EL ESCRITO INICIAL DE DEMANDA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN).

(Transcribe texto).

Aunado a ello, se considera que basta con que dichos documentos base se exhiban anexos a la demanda, como lo exige el artículo 248 fracción II, del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, para que se tomen como pruebas al momento de resolver el asunto, sin necesidad de que sean ofrecidos formalmente, con los requisitos de idoneidad y pertinencia prevista en el artículo 288, del citado código, esto es, expresar con claridad los hechos que se trata de probar con ellos, lugar, tiempo y forma, y demás requisitos que sean necesarios para su recepción, puesto que al tratarse de elementos de prueba que se relacionan al momento de relatar los hechos de la demanda, por ser fundatorios de la acción ejercida, queda definido el papel que juega su aportación.

Además, tomando en consideración que la demanda constituye un todo, su interpretación debe ser integral, de manera que si su contenido se advierte que se expusieron los motivos esenciales de la causa de pedir, y en relación con ellos **se hace cita de los documentos fundatorios de la acción así como de los relacionados con el litigio**, exhibiéndolos, **debe considerarse que forman parte de la demanda y su contenido, integrado a ella**; pues estimar lo contrario implicaría que en la demanda respectiva se tuvieran que reproducir íntegramente todas aquellas cuestiones contenidas en esos medios de convicción, lo cual resultaría tan complejo como innecesario, pues para el juzgador el estudio de la demanda no se limita al escrito inicial, sino que comprende además el análisis de los documentos que la acompañan, porque son

parte integrante de ella. **De no ser así, se podría incurrir en rigorismos tales como el tener que reproducir en el escrito inicial de demanda, tanto los documentos base de la acción como los que se relacionen con el litigio;** sirviendo de apoyo a esto la tesis con Registro digital: 178475, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época, Materias(s): Civil, Tesis: XVII.2o.C.T. J/6, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXI, Mayo de 2005, página 1265, Tipo: Jurisprudencia, la cual dice lo siguiente:

“DEMANDA EN EL JUICIO NATURAL. EL ESTUDIO INTEGRAL DEBE COMPRENDER LOS DOCUMENTOS ANEXOS.

(Transcribe texto).

Sin que pase desapercibido para quien esto resuelve que, contrario a lo manifestado por la parte demandada, y si bien como ya se dijo dichas documentales objetadas por la demandada, se tratan de documentos fundatorios de la acción, sin embargo, la parte actora si cumplió con lo previsto por el artículo 288, del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, pues, mediante el escrito recibido el día **trece de mayo de dos mil veinticuatro**, la parte actora ofreció medios de convicción dentro de las cuales destacan las documentales aquí mencionadas e hizo mención a los hechos que trataba de probar con las mismas (fojas 1 y 2 del cuadernillo de pruebas de la actora), por tanto, como ya se hizo mención a dichas documentales se les da valor probatorio en términos de los artículo 392 y 398, del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

Se cuenta además con la **confesional expresa**, ofrecida por el actor, la cual hizo consistir en que los demandados admitieron como ciertas las afirmaciones contenidas en los puntos 1 y 2 de hechos de la demanda, sin suscitar controversia en forma alguna.

Medio de convicción al que se le concede valor probatorio en términos del artículo 392 y 393, del Código Adjetivo Civil, en relación con el artículo 258, del citado código; pues del escrito de contestación de demanda se puede observar que los demandados manifestaron lo siguiente, “...En cuanto a los HECHOS nos permitimos manifestar lo siguiente: 1.-Es cierto. 2.- Es cierto; en ese sentido si los demandados dijeron que eran ciertos los hechos 1 y 2, del escrito inicial de demanda, se advierte que los mismos aceptaron que en esta ciudad de Nuevo Laredo, Tamaulipas, con 06 de mayo del año 2017, celebraron un contrato de compraventa a plazos, con los ahora actores ***** y ***** , como vendedores y ellos (demandados), como compradores, respecto del inmueble materia de este juicio; así mismo, que el precio de la compraventa, dentro del contrato referido en el párrafo anterior lo fue en términos de la CLÁUSULA SEGUNDA del multicitado contrato la cantidad de \$20,000.00 dólares (veinte mil dólares moneda de curso legal en los Estados Unidos de



Norteamérica 00/100), cantidad que se pactó se liquidaría de la siguiente forma: Que se cubriría mediante 80 pagos mensuales y consecutivos por la cantidad de 250.000 dólares (doscientos cincuenta dólares moneda de curso legal en los Estados Unidos de Norteamérica 00/100) cada uno, los cuales empezarán a cubrirse a partir del día 15 de mayo del 2017, esto en términos de la propia cláusula segunda del multicitado contrato. Así mismo, que se pactó en la cláusula tercera del contrato controvertido un interés mensual sobre saldos insolutos del 3% por ciento. Igualmente que en la cláusula cuarta del contrato de referencia se pactó con motivo de la rescisión del contrato la falta de pago de 3 o más mensualidades consecutivas. Así mismo, que se pactó dentro de la propia cláusula cuarta del contrato citado, que al cuarto mes de incumplimiento quedaría sin efectos el contrato, perdiendo automáticamente los compradores como anticipo o mensualidades. Y por último, en términos de la cláusula décima del contrato motivo de la controversia, que la parte actora ***** y ***** señalaron como domicilio convencional para oír y recibir notificaciones aun las de carácter personal y para todos los efectos del contrato, el ***** ubicado en ***** y que los señores demandados ***** y ***** para los mismos efectos el ***** ubicado en ***** ..”

Así mismo, obran las **testimoniales**, las cuales tuvieron verificativo el día **veintisiete de mayo de dos mil veinticuatro**, y como testigos ***** y de la cual se desprende que los mismos fueron interrogados conforme a los interrogatorios presentados por el autorizado de la parte actora, así como repreguntas presentadas por la parte demandada, y de las cuales se destaca que:

...

En el mismo orden de ideas, por cuanto hace al testigo ***** , respondió a las preguntas de idoneidad que se calificaron de legales, presentadas por la parte demandada:

...

Testimoniales contra las cuales el autorizado de la parte demandada, promovió el incidente de tachas, manifestando carecen de idoneidad, refiriendo por cuanto a ***** , que “... se encuentra **AFECTADO DE PARCIALIDAD** ya que su declaración es vertida con la intención de favorecer los intereses de la parte actora, puesto que al formularse las preguntas de oficio por este H. Juzgado respondió lo siguiente: *Si es dependiente o empleado del que lo*

presenta, o tiene con él sociedad o alguna otra relación de intereses, **CONTESTÓ: me dan trabajos en su casa. Por lo tanto, el testigo tiene dependencia económica hacia la parte oferente de la prueba**, debido a que como lo manifestó, le da trabajos en su casa, es decir, es empleado de los señores ***** y ***** estando entonces impedido para rendir su testimonio. Que su testimonio **CARECE DE CREDIBILIDAD** ya que su declaración es vertida con imprecisiones, contradicciones, y sin tener conocimiento original ni directo de los hechos sobre los cuales depone. Lo anterior queda de manifiesto con las respuestas dadas a las repreguntas ofrecidas por esta parte actora, concretamente sobre las respuestas dadas a las interrogantes siguientes: **DIRECTA 15.- Que diga el testigo si sabe y le consta, cuantos pagos realizaron los señores ***** Y ***** respecto del precio fijado al inmueble referido.- A lo cual el testigo contesto: cincuenta y tres.- --REPREGUNTAS: 1.- ¿POR QUÉ LO SABE?.- A lo cual el testigo contesto: platicas de *******, porque nos juntamos y platicamos. 2.- ¿POR QUÉ SE ACUERDA?.- A lo cual el testigo contesto: pues ese día estábamos ahí todos y hacia comentarios. 3.-**¿ESTUVO USTED PRESENTE CUÁNDO SE REALIZARON LOS PAGOS?.- A lo cual el testigo contesto: no, no todos, a veces sí.** 4.- ¿QUIÉN SE LO DIJO?.- A lo cual el testigo contesto: ***** **hacia platicas y me platicaba que no había ido.** 5.- ¿RECUERDA LAS FECHAS EN LAS QUE SE REALIZARON LOS PAGOS?. A lo cual el testigo contesto: **no, no recuerdo** De estas respuestas se obtiene que el testigo ***** , afirma que sabe y le consta que supuestamente los señores ***** Y ***** realizaron exactamente 53 pagos. Sin embargo, al realizar las repreguntas el testigo refiere que no estuvo presente en todos los pagos, es decir, realmente no le consta que hubiesen realizado 53 pagos e incluso manifiesta que lo sabe porque el señor ***** se lo platicó. Por lo tanto, es evidente que se trata de un testigo de oídas, cuyo testimonio no puede tener valor alguno en el presente juicio. Adicionalmente, de las preguntas directas números 16 y 17 y sus respectivas repreguntas, el testigo nuevamente incurre en contradicciones que hacen que su testimonio carezca de credibilidad: **DIRECTA 16.- Que diga el testigo si sabe y le consta, donde realizaron los pagos los señores ***** Y ***** respecto del precio fijado al inmueble referido.- A lo cual el testigo contesto: en *******. -- **REPREGUNTAS: 1.- ¿POR QUÉ LO SABE?.- A lo cual el testigo contesto: pues ahí iba yo a visitarlos.** 2.- ¿QUIÉN SE LO DIJO?.- A lo cual el testigo contesto: **pues yo estaba ahí a veces, dos o tres veces llegue a ver.** 3.- **¿ESTUVO USTED PRESENTE CUÁNDO SE REALIZARON LOS PAGOS?.- A lo cual el testigo contesto: algunas dos o tres**



veces. 4.- EN CASO AFIRMATIVO A LA PREGUNTA ANTERIOR ¿PUEDE DESCRIBIR EL LUGAR DE PAGO?.- CONTESTO.- casa color beige con portón blanco con negro. DIRECTA 17.- Que diga el testigo si sabe y le consta, cual fue la última mensualidad pagada por los señores ***** Y ***** respecto del precio fijado al inmueble referido.- *A lo cual el testigo contesta:* quince de septiembre del dos mil veintiuno.- -- REPREGUNTAS: 1- ¿POR QUÉ LO SABE?.- *A lo cual el testigo contesta:* porque yo me junto con ellos y ***** **me dice este muchacho no ha venido,** ***** ya no regreso. 2.- ¿DESDE CUÁNDO LO SABE?.- *A lo cual el testigo contesta:* ya tiene como un año yo creo. 3.- ¿POR QUÉ SE ACUERDA?.- *A lo cual el testigo contesta:* porque **de las ultimas platicas que el hacía.** De lo anterior se advierte que, pese a que el testigo afirma fecha exacta de las mensualidades pagadas y el último pago realizado, únicamente puede manifestar que lo sabe porque algunas veces estuvo presente y porque ***** se lo dijo. Es decir, con sus respuestas se contradice porque no estuvo presente en todos los pagos y no le consta sobre lo que declaró, ya que todo es por inducción o referencia de otra persona, quien es precisamente el oferente de la prueba y que le da empleo. En esas circunstancias es evidente que la postura del C. ***** no es imparcial, ya que desde un inicio manifiesta que en ocasiones ha sido empleado de sus presentantes, aunado al hecho de que el testigo reconoce no tener conocimiento original ni directo de los hechos puesto que sus declaraciones provienen de narraciones o referencias de un tercero, ya que de su propia declaración se desprende que solo estuvo presente en algunos de los pagos realizados por lo que no tiene certeza directa de la cantidad de pagos realizados y adeudados, ni menos si las supuestas visitas de la parte demanda al domicilio ***** en esta ciudad fueron para con motivo de realizar pagos..”.

Y por cuanto a ***** , argumento que “...también carece de idoneidad por encontrarse afectado de parcialidad, ya que al proporcionar sus generales manifiesta ser hermano y cuñado de sus presentantes e incluso menciona vivir en el mismo domicilio que ellos y afirma creer que quien tiene la razón es su hermano *****. “Este Tribunal procede a preguntarle a la testigo: que manifieste sus generales CONTESTÓ: Llamarse como quedó escrito, nacionalidad mexicana, de 51 años de edad, estado civil ***** , ocupación ***** , originario de esta ciudad, con domicilio en ***** .” “Que diga el testigo, si es pariente por consanguinidad o afinidad de alguno de los litigantes y en que grado, CONTESTÓ: **si, ***** es mi hermano y **** es mi cuñada.**” 9.- QUE DIGA EL TESTIGO DESDE SU PUNTO DE VISTA QUIÉN CREE QUE TENGA

LA RAZÓN EN EL PRESENTE JUICIO.- *A lo cual el testigo contesto:* **CREO QUE *******. Segunda repregunta a la pregunta directa número 16 del interrogatorio:

1.- QUIEN ES EL PROPIETARIO DEL DOMICILIO *****.- **SE CALIFICA DE LEGAL. CONTESTO.- *******. Lo anterior claramente refleja la inclinación que tiene el testigo por favorecer a ***** y ***** toda vez que tiene un vínculo de parentesco, pues expresamente manifestó que considera que su hermano ***** tiene la razón en el presente juicio, de manera que se encuentra predispuesto en apoyar a sus familiares, siendo esta razón suficiente para que su declaración carezca de valor probatorio. Adicionalmente, el testigo es dependiente de sus presentantes, ya que vive con los señores ***** y ***** en el domicilio que es propiedad de los referidos actores. Por lo tanto, se presume que el testigo se conduce con parcialidad a raíz de los nexos con los oferentes de la prueba, así como sentimientos de gratitud por permitirle vivir en su domicilio. **2.** Asimismo, su testimonio también se encuentra vertido de imprecisiones, contradicciones y sin tener conocimiento directo de los hechos sobre los que declara, esto se desprende de las respuestas dadas a las siguientes interrogantes: **DIRECTA 5.-** Que diga el testigo si sabe y le consta, a quien pertenece el inmueble identificado como fracción de terreno y su construcción, con superficie de 176.40 metros cuadrados, ubicado en calle **** número 5401, a que se refiere en la respuesta dada a la pregunta inmediata anterior.- *A lo cual el testigo contesto:* SI ES DE *****.- ---

REPREGUNTAS: 1.- ¿CÓMO SE ENTERÓ A QUIÉN PERTENECE EL INMUEBLE?.- *A lo cual el testigo contesto:* **PORQUE EL ME DIJO, ***** ME DIJO QUE SE LO COMPRO A *******. 2.-¿DESDE CUÁNDO LO SABE?.- *A lo cual el testigo contesto:* DESDE QUE LO COMPRO. 3.- ¿POR QUÉ LE CONSTA?.- *A lo cual el testigo contesto:* **PORQUE SE LO COMPRO POR UN CONTRATO.** -- SEGUNDAS REPREGUNTAS.- 1.- QUIEN SE LO DIJO.- *A lo cual el testigo contesto:* **ME DIJO *******, **LOS DOS ME DIJERON, LOS DOS CONOZCO YO DE TODA LA VIDA.** 2.- CUANDO SE LO DIJERON.- *A lo cual el testigo contesto.-* CUANDO LO COMPRO EN MAYO EN EL DOS MIL DIECISIETE, NO SE EXACTAMENTE QUE DIA. **DIRECTA 15.-** Que diga el testigo si sabe y le consta, cuantos pagos realizaron los señores ***** Y ***** respecto del precio fijado al inmueble referido.- *A lo cual el testigo contesto:* si se, cincuenta y tres pagos dio.-

REPREGUNTAS: 1.- ¿POR QUÉ LO SABE?.- *A lo cual el testigo contesto:* **porque me dijo *******. 2.- ¿POR QUÉ SE ACUERDA?.- *A lo cual el testigo contesto:* porque desde que no fue a pagarle **me dijo** ya tiene años que no le pagaba. 3.-¿ESTUVO USTED PRESENTE CUÁNDO SE REALIZARON LOS



PAGOS?.- *A lo cual el testigo contesto: no siempre*, pero el iva (sic) ahí a mi casa a pagar, exactamente no estaba en los cincuenta y tres pagos pero yo ahí vivo. 4.- **¿QUIÉN SE LO DIJO?.-** *A lo cual el testigo contesto: *****.* 5.- **¿RECUERDA LAS FECHAS EN LAS QUE SE REALIZARON LOS PAGOS?.-** *A lo cual el testigo contesto: no*, pero se los pagaba casi siempre los quince, cada mes. **DIRECTA 16.-** Que diga el testigo si sabe y le consta, donde realizaron los pagos los señores ***** respecto del precio fijado al inmueble referido.- *A lo cual el testigo contesto: si*, si se en la *****.- --- **REPREGUNTAS:** 1.- **¿POR QUÉ LO SABE?.-** *A lo cual el testigo contesto: porque ahí vivo...* 3.- **¿ESTUVO USTED PRESENTE CUÁNDO SE REALIZARON LOS PAGOS?.-** *A lo cual el testigo contesto: no todos los pagos pero si varias veces estaba ahí.* 4.- EN CASO AFIRMATIVO A LA PREGUNTA ANTERIOR **¿PUEDE DESCRIBIR EL LUGAR DE PAGO?.-** *A lo cual el testigo contesto: una casa de infonavit.-* **DIRECTA 17.-** Que diga el testigo si sabe y le consta, cual fue la última mensualidad pagada por los señores ***** Y ***** respecto del precio fijado al inmueble referido.- *A lo cual el testigo contesto: NO SE EXACTAMENTE EL DIA PERO FUE EN EL AÑO DOS MIL VEINTIUNO.-* --- **REPREGUNTAS:** 1.- **¿POR QUÉ LO SABE?.-** *A lo cual el testigo contesto: PORQUE AHI VIVEN CONMIGO ***** ME DIJO QUE LE HABIN (sic) DADO ESE ULTIMO PAGO EN EL VEINTIUNO.* 2.- **¿DESDE CUÁNDO LO SABE?.-** *A lo cual el testigo contesto: DESDE QUE ME DIJO DOS MIL VEINTIUNO.* 3.- **¿POR QUÉ SE ACUERDA?.-** *A lo cual el testigo contesto: PUES ME ACUERDO PORQUE ME DIJO, ES SU TERRENO SU DINERO TIENE QUE COBRAR.* **DIRECTA 19.-** Que diga el testigo si sabe y le consta, cual es el monto total de las mensualidades pagadas por los señores ***** Y ***** respecto del precio fijado al inmueble referido.- *A lo cual el testigo contesto: EXACTAMENTE NO SE CUANTO DIO, NO SE EXACTAMENTE CUANTO LE PAGO.-* Que diga el testigo la razón de su dicho.- *A lo cual el testigo contesto: PORQUE YO CONOZCO A LOS DOS DESDE NIÑOS.-* **REPREGUNTAS:** 1.- **¿QUIÉN SE LO DIJO?.-** *A lo cual el testigo contesto: ELLOS ME CONTARON DE LA COMPRA DEL NEGOCIO QUE HICIERON* Dentro de las repreguntas realizadas por el abogado de la contraparte, en específico en la repregunta número (8) ocho la cual dice: **8.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA EL DOMICILIO QUE SE PACTO PARA CUMPLIR CON EL CONTRATO QUE SE HA REFERIDO ANTERIORMENTE POR PARTE DE ***** Y SU ESPOSA.-** *A lo cual el testigo contesto: SI SI SE, *****.* **REPREGUNTAS 1.- EN QUE CLAUSULA DEL CONTRATO SE PACTO EL DOMICILIO.- SE CALIFICA DE LEGAL.-** *A lo cual el testigo contesto:- YO*

NUNCA VI EL CONTRATO, NO LO LEI, NO QUE NO LO VI, NO ES MIO. De las respuestas referidas anteriormente, es evidente que el testigo no tiene conocimiento directo de los hechos, ya que el mismo afirma que lo que sabe es porque se lo ha comentado su presentante, por lo que su declaración resulta inadmisibles como autentico testimonio. Además de admitir que no le consta si dentro del contrato se menciona lugar de pago, pues el mismo reconoce que nunca leyó el contenido del mismo y refiere que tampoco tiene certeza de cuántos pagos se realizaron ni cuantos se deben puesto que solo estuvo presente en algunos de los pagos realizados. Así pues, su testimonio carece totalmente de valor probatorio suficiente....”.

Es por ello que, de conformidad con los artículos 372, 371 fracción V, 392 y 409, del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado de Tamaulipas, se procede a declarar procedente el incidente de tachas de testigos, ya que como es de verse, a preguntas de idoneidad realizadas por este tribunal el testigo ***** , cuando se le preguntó si es dependiente o empleado del que lo presenta, o tiene con el sociedad o alguna otra relación de intereses, contestó que le dan trabajados en su casa, en ese sentido, se advierte que dicho testimonio no cumple con lo previsto por el artículo 409 fracción IV, del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, pues el mismo ha dicho ser empleado de su presentante, pues manifestó que le dan trabajos en su casa, en ese sentido el mismo no tiene completa imparcialidad, pues su testimonio se encuentra afectado de parcialidad.

Y esto es corroborado con lo testificado en dicha diligencia pues también dicho testigo cuando se le preguntó cuantos pagos realizaron ***** y ***** , respecto del precio fijado al inmueble, contesto que **cincuenta y tres**, sin embargo, a las repreguntas formuladas por la autorizada de la demandada manifestó que esto lo sabe por platicas con ***** , porque se juntan y platican; que se acuerda porque ese día estaban ahí todos y que hacía comentarios; que no estuvo presente cuando se realizaron todos los pagos, que a veces si; que se lo dijo ***** que hacía platicas y que le platicaba que no había ido; de esto se puede advertir que si bien el testigo manifestó que sabía y le constaba que cincuenta y tres pagos realizaron ***** y ***** , respecto al precio fijado al inmueble, al mismo no le consta esta circunstancia pues con posterioridad a repreguntas dice que esto lo sabe por el dicho de ***** , que no estuvo presente cuando se realizaron todos los pagos, que a veces si, en ese sentido es evidente que no le consta lo declarado; lo mismo ocurre cuando se le preguntó si sabía y le constaba donde realizaron los pagos ***** y ***** , y en donde refirió que en ***** , que lo sabe porque ahí el iba a visitarlos; que el estaba



ahí a veces, dos o tres veces llegó a ver, siendo incongruente que de inicio haya dicho que le consta los cincuenta y tres pagos realizados por los demandados, y que con posterioridad diga que dos o tres veces llego a ver; por tanto, de lo testificado se advierte que su testimonio, contraviene lo previsto por la fracción II, del artículo 409, del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, pues es evidente que los hechos narrados por el mismo son por referencias de otra persona, que en el presente caso como el ateste lo manifestó por el actor *****
***** *****

Lo mismo ocurre con el testimonio de ***** , quien dijo de inicio que los actores ***** es su hermano y que **** es su cuñada, además como se puede observar a las preguntas de idoneidad presentadas por la demandada dijo que cree que ***** tiene la razón en el presente juicio; en ese sentido, se advierte que dicho testimonio no cumple con lo previsto por el artículo 409 fracción IV, del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, pues el mismo no tiene completa imparcialidad.

Además que, de lo testificado se puede advertir que el mismo no cumple con lo previsto por la fracción II, del artículo 409, del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, ya que el mismo cuando le preguntaron cuantos pagos realizaron ***** y ***** , respecto al precio del inmueble, manifestó que cincuenta y tres pagos dio, sin embargo, el mismo dijo que lo sabe porque le dijo ***** , que se acuerda porque desde que no fue a pagarle le dijo que ya tenía años que no le pagaba, y cuando se le preguntó si el estuvo presente cuando se realizaron los pagos, dijo que no siempre, pero el iba a su casa a pagar exactamente no estaba en los cincuenta y tres pago, pero que el ahí vive; de tal suerte que resulta incongruente haya dicho que le consta los cincuenta y tres pagos realizados por los demandados, siendo que el mismo ha manifestado no haber estado siempre presente cuando se realizaron los pagos; además el ateste cuando se le preguntó cual fue la última mensualidad pagada por ***** y ***** , respecto del precio fijado al inmueble, manifestó que no sabe exactamente el día pero fue en el año dos mil veintiuno, y a repreguntas manifestó que lo sabe porque ahí viven con el ***** y que le dijo que le habían dado ese último pago en el veintiuno, y que lo sabe desde que le dijo dos mil veintiuno y que se acuerda porque le diho, que es su terreno, su dinero tiene que cobrar; advirtiéndose que al testigo no le constan los hechos que narró, pues lo declarado lo fue por referencias de lo manifestado por su hermano ***** quien es la parte actora en el presente juicio.

Es por lo anterior que, se declara procedente la tacha de testigos y se les resta valor probatorio al testimonio de ***** , en virtud de que los mismos carecen

de imparcialidad, pues se advierte que el primero de ellos trabaja para la parte actora, ya que le da trabajos en su casa y el segundo es hermano y cuñado de los actores ***** y ***** , respectivamente, así lo manifestaron dichos testigos, aunado al hecho de que dichos testimonios no cumplen con lo previsto por el artículo 409 fracción II, del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, en lo concerniente a que “...**ARTÍCULO 409.-** El valor de la prueba testimonial quedará al prudente arbitrio del tribunal, quien, para apreciarla, tendrá en consideración: **II.-** Que hayan oído pronunciar las palabras de quien se dice las pronunció, presenciado, el acto o visto el hecho material sobre que depongan; que por sí mismos conozcan los hechos sobre que declaren, y no por inducciones ni referencias de otras personas.

Se cuenta además con la **confesional tacita**, ofrecida por el actor, la cual hizo consistir en la que se deriva de los hechos admitidos por la parte demandada con su contestación, en términos del artículo 258 del Código adjetivo, por no suscitar explícita controversia.

Medio de convicción al que se le concede valor probatorio en términos del artículo 392 y 393, del Código Adjetivo Civil, en relación con el artículo 258, del citado código; sin embargo, la misma es en cuanto a los HECHOS 1 y 2, del escrito inicial de demanda, los cuales los demandados dijeron que eran ciertos.

Se cuenta también con la **confesional por posiciones**, a cargo de la parte demandada ***** , llevada a cabo el día **cuatro de junio de dos mil veinticuatro**, de la cual se desprende la siguiente información, - ...

Medio de convicción al que se le concede valor probatorio en términos del artículo 306, 392 y 393, del Código Adjetivo Civil, y con el cual se acredita la **celebración de un contrato que refiere la actora como sustento de su acción**, pues contestó que es cierto que el inmueble materia de este juicio lo adquirió mediante contrato de compraventa a plazos, de fecha 6 de mayo de 2017, así mismo que es cierto que el contrato de compraventa de 6 de mayo de 2017, lo celebró con los señores ***** y ***** , como vendedores, además la misma resulta suficiente para tener por acreditado el segundo de los elementos que consiste en **que el demandado ha incumplido con las obligaciones a su cargo en dicho pacto**, ya que el absolvente contestó en sentido afirmativo cuando se le preguntó si es cierto que como consecuencia de haber interrumpido el pago de las mensualidades pactadas, adeuda 27 mensualidades de \$250.00 dólares cada una; así mismo, que como consecuencia de haber interrumpido el pago de 27 mensualidades de \$250.00 dólares cada una, adeuda la cantidad de \$6,750.00 (seis mil setecientos cincuenta dólares americanos).



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
 PODER JUDICIAL
 SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA
 SEGUNDA SALA COLEGIADA
 CIVIL - FAMILIAR

Lo anterior, se enlaza con la prueba consistente en la **confesional por posiciones**, a cargo de la parte demandada ***** , llevada a cabo el día **cuatro de junio de dos mil veinticuatro**, de la cual se desprende la siguiente información, - Una vez que se dio lectura a la POSICIÓN NÚMERO **UNO** del pliego, referente a que es cierto (que tiene la posesión del inmueble identificado como fracción de terreno y su construcción, con superficie de 176.0 metros cuadrados, ubicado en calle **** número ****, con las siguientes medidas y colindancias:

 ***** , con clave catastral ***** ,

contesto que: **SI**. Una vez que se dio lectura a la POSICIÓN NÚMERO **DOS** del pliego referente a que es cierto (que el inmueble referido en la posición anterior, lo adquirió usted mediante contrato de compraventa a plazos, de fecha 6 de mayo del año 2017), contesto que: **SI**. Una vez que se dio lectura a la POSICIÓN NÚMERO **TRES** del pliego, referente a que es cierto que (el contrato de compraventa del 6 de mayo 2017 mencionado en la posición inmediata anterior, lo celebró usted con los señores **** ***** **** y **** ***** ****, como vendedores), contesto que: **SI**. Una vez que se dio lectura a la POSICIÓN NÚMERO **CUATRO**, referente a que (el valor del precio fijado al inmueble materia del contrato de compraventa del 6 de mayo 2017, lo fue por la cantidad de \$20,000.00 DLS, veinte mil dólares, moneda de curso legal en los Estados Unidos de Norte América) del pliego, contesto que: **SI**; Una vez que se dio lectura a la POSICIÓN NÚMERO **CINCO** del pliego, referente a que es cierto (en el contrato de compraventa a que nos hemos venido refiriendo, se estableció que el precio de \$20,000.00 DLS, veinte mil dólares, moneda de curso legal en los Estados Unidos de Norte América, se pagaría mediante 80 pagos mensuales consecutivos, por la cantidad de \$250.00 DLS doscientos cincuenta dólares americanos, cada uno) contesto que: **SI, ASI ES**; Una vez que se dio lectura a la POSICIÓN NÚMERO **SEIS** del pliego, consistente en que, es cierto (en el contrato de compraventa a que nos hemos venido refiriendo, se estableció que los 80 pagos mensuales por la cantidad de \$250.00 DLS doscientos cincuenta dólares, cada uno, se empezarían a cubrir a partir del 15 de mayo del año 2017) contesto que: **SI**. Una vez que se dio lectura a la POSICIÓN NÚMERO **SIETE** del pliego, referente a que es cierto que (en el contrato de compraventa del 6 de mayo 2017, se estableció por los vendedores, como domicilio convencional para todos los efectos del contrato, el ubicado en calle *****
 *****) contesto que: **NO**; Una vez que se dio lectura a la POSICIÓN NÚMERO

OCHO del pliego, referente a que (usted realizó oportunamente el pago de 53 mensualidades por la cantidad de \$250.00 (doscientos cincuenta dólares cada una) contesto que:**SI**. Una vez que se dio lectura a la POSICIÓN NÚMERO **NUEVE** del pliego, referente a que (los pagos de las 53 mensualidades referidas en la posición inmediata anterior, los realizó usted en el domicilio convencional señalado por los vendedores para todos los efectos del contrato) contesto que: **NO**. - Una vez que se dio lectura a la POSICIÓN NÚMERO **DIEZ** del pliego, referente a que (el pago de las 53 mensualidades lo realizó usted en calle *****) contesto que: **NO**. Una vez que se dio lectura a la POSICIÓN NÚMERO **ONCE** del pliego, referente a que (el último pago realizado por usted, fue el correspondiente a la mensualidad número 53 de fecha 15 de septiembre del 2021) contesto que: **NO**. Una vez que se dio lectura a la POSICIÓN NÚMERO **DOCE** del pliego, referente a que (el último pago de 250 dólares, correspondiente a la mensualidad número 53, lo realizó usted en calle *****) contesto que: **NO**. - Una vez que se dio lectura a la POSICIÓN NÚMERO **TRECE** del pliego, referente a que (en el contrato de compraventa de fecha 6 de mayo del año 2017, se estableció que sería motivo de rescisión la falta de pago de tres mensualidades consecutivas) contesto que: **NO, YO NO LEÍ EL CONTRATO**. - - Una vez que se dio lectura a la POSICIÓN NÚMERO **CATORCE** del pliego, referente a que (en el contrato de compraventa de fecha 6 de mayo del año 2017, se estableció que al cuarto mes de incumplimiento de pago se quedará sin efecto el contrato) contesto que: **NO, YO TAMPOCO LEÍ ESO**. - Una vez que se dio lectura a la POSICIÓN NÚMERO **QUINCE** del pliego, referente a que, (en el contrato de compraventa de fecha 6 de mayo del año 2017, se estableció que al quedar sin efecto el contrato por falta de pago, perdería usted automáticamente las cantidades que hubiere cubierto como anticipo o mensualidades, a favor de los vendedores) contesto que: **NO, NO SE ESTABLECIÓ, A MI NO ME DIJO NADA LA SECRETARIA**.-- Una vez que se dio lectura a la POSICIÓN NÚMERO **DIECISÉIS** del pliego, referente a que (en el contrato de compraventa de fecha 6 de mayo del año 2017, se estableció que, en caso de incumplimiento en el pago de las mensualidades, se aplicaría un interés moratorio por el 5% del valor de la mensualidad incumplida) contesto que: **NO, AHÍ NO SE ESTABLECIÓ NADA**. Una vez que se dio lectura a la POSICIÓN NÚMERO **DIECISIETE** del pliego, referente a que (de manera injustificada dejo usted de cumplir con el pago de las restantes 27 mensualidades) contesto que: **NO**. Una vez que se dio lectura a la POSICIÓN NÚMERO **DIECIOCHO** del pliego, referente a que (como consecuencia de haber interrumpido el pago de las



mensualidades pactadas, adeuda usted 27 mensualidades de \$250.00 dólares cada una) contesto que: **SI, SI ADEUDO.** - Una vez que se dio lectura a la POSICIÓN NÚMERO **DIECINUEVE** del pliego, referente a que (como consecuencia de haber interrumpido el pago de 27 mensualidades de \$250.00 dólares cada una, adeuda usted la cantidad de \$6,750.00 seis mil setecientos cincuenta dólares americanos) contesto que: **SI.** - Una vez que se dio lectura a la POSICIÓN NÚMERO **VEINTE** del pliego, referente a que (ha sido usted requerido extrajudicialmente por los vendedores, por el pago de las mensualidades adeudadas) contesto que: **NO, NO ME LO HAN REQUERIDO.**

Medio de convicción al que se le concede valor probatorio en términos del artículo 306, 392 y 393, del Código Adjetivo Civil, y con el cual se acredita la **celebración de un contrato que refiere la actora como sustento de su acción**, pues contestó que es cierto que el inmueble materia de este juicio lo adquirió mediante contrato de compraventa a plazos, de fecha 6 de mayo de 2017, así mismo que es cierto que el contrato de compraventa de 6 de mayo de 2017, lo celebró con los señores *****, y *****, como vendedores, además la misma resulta suficiente para tener por acreditado el segundo de los elementos que consiste en **que el demandado ha incumplido con las obligaciones a su cargo en dicho pacto**, ya que el absolvente contestó en sentido afirmativo cuando se le preguntó si es cierto que como consecuencia de haber interrumpido el pago de las mensualidades pactadas, SI adeuda 27 mensualidades de \$250.00 dólares cada una; así mismo, que como consecuencia de haber interrumpido el pago de 27 mensualidades de \$250.00 dólares cada una, SI adeuda la cantidad de \$6,750.00 (seis mil setecientos cincuenta dólares americanos).

En el mismo orden de ideas se ofreció por parte de la actora la prueba consistente en **declaración de parte a cargo de la misma demandada** *****, con el resultado que es de verse en la citada diligencia; y en la cual a preguntas del Autorizado de la parte actora se desprende lo siguiente: 1.- Con fecha 6 de mayo del año 2017, celebró usted como comprador, un contrato de compraventa a plazos, con los señores SR. *****, como vendedores, respecto del inmueble identificado como Fracción de terreno y su construcción, con superficie de 176.40 metros cuadrados, ubicado en calle **** número ****, de esta ciudad. ¿Es correcto?.- **CONTESTO.- SI.** 2.- En el referido contrato de compraventa del 6 de mayo del año 2017, respecto del inmueble ubicado en calle **** número ****, de esta ciudad, se fijó como precio del inmueble la cantidad de \$20,000.00 DLS, VEINTE MIL DÓLARES, moneda de curso legal en los Estados Unidos de Norte América, ¿Es correcto?.- **CONTESTO.- SI.** 3.- En el referido

contrato de compraventa del 6 de mayo del año 2017, se estableció que el precio de \$20,000.00 DLS, VEINTE MIL DÓLARES, se pagaría mediante 80 pagos mensuales consecutivos, por la cantidad de \$250.00 DLS DOSCIENTOS CINCUENTA DÓLARES AMERICANOS, cada uno. ¿Es correcto?.- **CONTESTO.-**

SI. 4.- En el referido contrato de compraventa del 6 de mayo del año 2017, se estableció que el pago de las 80 mensualidades de DOSCIENTOS CINCUENTA DÓLARES, CADA UNA, se empezarían a cubrir a partir del 15 de mayo del año 2017. ¿Es correcto?.- **CONTESTO.- SI.** 5.- En el contrato de compraventa del 6

de mayo 2017, la parte vendedora estableció como domicilio convencional para todos los efectos del contrato, el ubicado en calle

*****. ¿Es correcto?.- **CONTESTO.- NO.** 6.- En el contrato de compraventa del 6 de mayo 2017, las partes vendedora y compradora establecieron como domicilio convencional para realizar los pagos de las 80 mensualidades, el ubicado en calle

*****. ¿Es correcto?.- **CONTESTO.- NO.** 7.- Usted realizó oportunamente el pago de 53 mensualidades por la cantidad de \$250.00 (Doscientos cincuenta dólares cada una). ¿Es correcto?.- **CONTESTO.- SI.** 8.- Usted empezó a cumplir a cabalidad con el pago de las mensualidades, hasta llegar a pagar 53 mensualidades por la cantidad de \$250.00 (Doscientos cincuenta dólares cada una). ¿Es correcto?.- **CONTESTO.- SI.** 9.- Usted realizó el pago de 53

mensualidades referidas en la pregunta inmediata anterior, en calle

*****, que fuera señalado como domicilio convencional para todos los efectos del contrato. ¿Es correcto?.- **CONTESTO.- NO.** 10.- El último pago realizado por usted, fue el correspondiente a la mensualidad número 53 de fecha 15 de septiembre del 2021. ¿Es correcto?.- **CONTESTO.- NO.** 11.- El último pago de 250 dólares, correspondiente a la mensualidad número 53, lo realizó usted en calle

*****. ¿Es correcto?.- **CONTESTO.- NO.** 12.- **En su escrito de contestación de la demanda**, dice usted que no pagó el precio del inmueble materia del contrato de compraventa, porque no fue requerido de pago. Diga entonces la demandante, en qué domicilio realizó usted el pago de las 53 mensualidades, fechadas desde el 15 de mayo 2017, hasta el mes de septiembre del año 2021.- **CONTESTO.- FUE EN MI DOMICILIO.** 13.- Diga la declarante, en qué domicilio realizó usted el pago de la primera mensualidad (1/80), de las 80 establecidas para cubrir el monto total del precio del inmueble.- **CONTESTO.- EN MI**



DOMICILIO. 14.- Diga la declarante, en qué fecha realizó usted el pago de la primera mensualidad (1/80), de las 80 establecidas para cubrir el monto total del precio del inmueble..- **CONTESTO.- EL QUINCE DE MAYO DEL DOS MIL DIECISIETE.** 15.- Diga la declarante, en qué domicilio realizó usted el pago de la segunda mensualidad (2/80), de las 80 establecidas para cubrir el monto total del precio del inmueble..- **CONTESTO.- EN MI DOMICILIO.** 16.- Diga la declarante, en qué fecha realizó usted el pago de la segunda mensualidad (2/80), de las 80 establecidas para cubrir el monto total del precio del inmueble..- **CONTESTO.- EL QUINCE DE JUNIO DEL DOS MIL DIECISIETE.** 17.- Diga la declarante, en qué domicilio realizó usted el pago de la tercera mensualidad (3/80), de las 80 establecidas para cubrir el monto total del precio del inmueble..- **CONTESTO.- EN MI DOMICILIO.** 18.- Diga la declarante, en qué fecha realizó usted el pago de la tercera mensualidad (3/80), de las 80 establecidas para cubrir el monto total del precio del inmueble..- **CONTESTO.- EL QUINCE DE JULIO DEL DOS MIL DIECISIETE.** 19.- Diga la declarante, en qué domicilio realizó usted el pago de la cuarta mensualidad (4/80), de las 80 establecidas para cubrir el monto total del precio del inmueble..- **CONTESTO.- EN MI DOMICILIO.** 20.- Diga la declarante, en qué fecha realizó usted el pago de la cuarta mensualidad (4/80), de las 80 establecidas para cubrir el monto total del precio del inmueble..- **CONTESTO.- EL QUINCE DE AGOSTO DEL DOS MIL DIECISIETE.** 21.- Diga la declarante, en qué domicilio realizó usted el pago de la quinta mensualidad (5/80), de las 80 establecidas para cubrir el monto total del precio del inmueble..- **CONTESTO.- EN MI DOMICILIO.** 22.- Diga la declarante, en qué fecha realizó usted el pago de la quinta mensualidad (5/80), de las 80 establecidas para cubrir el monto total del precio del inmueble..- **CONTESTO.- EL QUINCE DE SEPTIEMBRE DEL DOS MIL DIECISIETE.** 23.- Diga la declarante, en qué domicilio realizó usted el pago de la sexta mensualidad (6/80), de las 80 establecidas para cubrir el monto total del precio del inmueble..- **CONTESTO.- EN MI DOMICILIO.** 24.- Diga la declarante, en qué fecha realizó usted el pago de la sexta mensualidad (6/80), de las 80 establecidas para cubrir el monto total del precio del inmueble..- **CONTESTO.- EL QUINCE DE OCTUBRE DEL DOS MIL DIECISIETE.** 25.- Diga la declarante, en qué domicilio realizó usted el pago de la séptima mensualidad (7/80), de las 80 establecidas para cubrir el monto total del precio del inmueble..- **CONTESTO.- EN MI DOMICILIO.** 26.- Diga la declarante, en qué fecha realizó usted el pago de la séptima mensualidad (7/80), de las 80 establecidas para cubrir el monto total del precio del inmueble..- **CONTESTO.- EL QUINCE DE NOVIEMBRE DEL DOS MIL DIECISIETE.** 27.- Diga la declarante, en qué domicilio realizó usted el pago de la octava mensualidad (8/80), de las 80 establecidas para cubrir el monto total del precio del inmueble..- **CONTESTO.-**

EN MI DOMICILIO. 28.- Diga la declarante, en qué fecha realizó usted el pago de la octava mensualidad (8/80), de las 80 establecidas para cubrir el monto total del precio del inmueble..- **CONTESTO.- EL QUINCE DE DICIEMBRE DEL DOS MIL DIECISIETE.** 29.- Diga la declarante, en qué domicilio realizó usted el pago de la novena mensualidad (9/80), de las 80 establecidas para cubrir el monto total del precio del inmueble..- **CONTESTO.- EN MI DOMICILIO.** 30.- Diga la declarante, en qué fecha realizó usted el pago de la novena mensualidad (9/80), de las 80 establecidas para cubrir el monto total del precio del inmueble..- **CONTESTO.- EL QUINCE DE ENERO DEL DOS MIL DIECIOCHO.** 31.- Diga la declarante, en qué domicilio realizó usted el pago de la décima mensualidad (10/80), de las 80 establecidas para cubrir el monto total del precio del inmueble..- **CONTESTO.- EN MI DOMICILIO.** 32.- Diga la declarante, en qué fecha realizó usted el pago de la décima mensualidad (10/80), de las 80 establecidas para cubrir el monto total del precio del inmueble..- **CONTESTO.- EL QUINCE DE FEBRERO DEL DOS MIL DIECIOCHO.** 33.- Diga la declarante, en qué domicilio realizó usted el pago de las mensualidades 11/80 a 25/80, de las 80 establecidas para cubrir el monto total del precio del inmueble..- **CONTESTO.- EN MI DOMICILIO.** 34.- Diga la declarante, en qué fecha realizó usted el pago de las mensualidades 11/80 a 25/80, de las 80 establecidas para cubrir el monto total del precio del inmueble..- **CONTESTO.- EL QUINCE DE MARZO DEL DOS MIL DIECIOCHO AL QUINCE DE ABRIL DEL DOS MIL DIECINUEVE.** 35.- Diga la declarante, en qué domicilio realizó usted el pago de la mensualidad número 51/80, de fecha 15 de julio del 2021, de las 80 establecidas para cubrir el monto total del precio del inmueble..- **CONTESTO.- LAS CUBRI EN MI DOMICILIO.** 36.- Diga la declarante, en qué fecha realizó usted el pago de la mensualidad número 51/80, de fecha 15 de julio del 2021, de las 80 establecidas para cubrir el monto total del precio del inmueble..- **CONTESTO.- FUE EN MI DOMICILIO PERO NO EN ESA FECHA.** 37.- Diga la declarante, en qué domicilio realizó usted el pago de la mensualidad número 52/80, de fecha 15 de agosto del 2021, de las 80 establecidas para cubrir el monto total del precio del inmueble..- **CONTESTO.- EN MI DOMICILIO.** 38.- Diga la declarante, en qué fecha realizó usted el pago de la mensualidad número 52/80, de fecha 15 de agosto del 2021, de las 80 establecidas para cubrir el monto total del precio del inmueble..- **CONTESTO.- EN MI DOMICILIO.** 39.- Diga la declarante, en qué domicilio realizó usted el pago de la mensualidad número 53/80, de fecha 15 de septiembre del 2021, de las 80 establecidas para cubrir el monto total del precio del inmueble.- **CONTESTO.- VENUSTIANO CARRANZA NÚMERO 5020 COLONIA MIRADOR.** 40.- Diga la declarante, en qué fecha realizó usted el pago de la mensualidad número 53/80, de fecha 15 de septiembre del 2021, de las 80 establecidas para cubrir el monto total del precio



del inmueble.- **CONTESTO.- FUE EL QUINCE DE JUNIO DEL DOS MIL VEINTIDÓS.** 41.- Diga la declarante, por qué dejó usted de pagar las 27 mensualidades restantes, si ya había abonado 53 de las 80 establecidas para cubrir el monto total del precio del inmueble.- **CONTESTO.- PORQUE NO SE PRESENTARON EN MI DOMICILIO PARA EL COBRO.** 42.- Que en el contrato de compraventa de fecha 6 de mayo del año 2017, se estableció que sería motivo de rescisión la falta de pago de tres mensualidades consecutivas.- **CONTESTO.- SI.** 43.- Que en el contrato de compraventa de fecha 6 de mayo del año 2017, se estableció que al cuarto mes de incumplimiento de pago quedará sin efecto el contrato.- **CONTESTO.- SI.** 44.- Que en el contrato de compraventa de fecha 6 de mayo del año 2017, se estableció que al quedar sin efecto el contrato por falta de pago, perdería usted automáticamente las cantidades que hubiere cubierto como anticipo o mensualidades, a favor de los vendedores.- **CONTESTO.- SI.** 45.- Que en el contrato de compraventa de fecha 6 de mayo del año 2017, se estableció que, en caso de incumplimiento en el pago de las mensualidades, se aplicaría un interés moratorio por el 5% del valor de la mensualidad incumplida.- **CONTESTO.- SI.** 46.- Que de manera injustificada dejó usted de cumplir con el pago de las restantes 27 mensualidades.- **CONTESTO.- NO, PORQUE YO NO DEJE DE PAGAR, EL NO FUE A COBRAR.** 47.- Que como consecuencia de haber interrumpido el pago de las mensualidades pactadas, adeuda usted 27 mensualidades de \$250.00 dólares cada una.- **CONTESTO.- SI.** 48.- Que como consecuencia de haber interrumpido el pago de 27 mensualidades de \$250.00 dólares cada una, adeuda usted la cantidad de \$6,750.00 Seis mil setecientos cincuenta dólares americanos. .- **CONTESTO.- SI.** 49.- Que ha sido usted requerido extrajudicialmente por los vendedores, por el pago de las mensualidades adeudadas.- **CONTESTO.- NO.**

Medio de convicción al que se le concede valor probatorio en términos del artículo 392 y 320, 323 y 392, del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, de la que se destaca que el declarante manifestó si es cierto que con fecha 6 de mayo de 2017, celebró como comprador, u contrato de compraventa a plazos, con ***** y ***** como vendedores, que en el referido contrato se fijo como precio del inmueble la cantidad de \$20,000.00 dls, veinte mil dólares, moneda del curso legal de los Estados Unidos de Norteamérica; que el precio de \$20,000.00 dls, veinte mil dólares, moneda del curso legal de los Estados Unidos de Norteamérica, se pagaría mediante 80 pagos mensuales consecutivos por la cantidad de \$250.00 (doscientos cincuenta dólares americanos), cada uno; que es correcto que en el referido contrato de compraventa se estableció que el pago de las 80 mensualidades de doscientos cincuenta dólares cada una, se empezarían a cubrir a partir del 15 de mayo de

2017; que si realizó oportunamente el pago de 53 mensualidades por la cantidad de \$250.00 (doscientos cincuenta dólares) cada una; que si empezó a cumplir a cabalidad con el pago de las mensualidades, hasta llegar a pagar 53 mensualidades por la cantidad de \$250.00 (doscientos cincuenta dólares), cada una; que si se estableció en el contrato de compraventa que sería motivo de rescisión la falta de pago de tres mensualidades consecutivas; que si se estableció en el contrato de compraventa que al cuarto mes de incumplimiento de pago quedaría sin efecto el contrato; que si se estableció en el ya mencionado contrato que al quedar sin efecto por falta de pago, perdería automáticamente las cantidades que hubiera cubierto como anticipo o mensualidades a su favor de los vendedores; que si se estableció en contrato que en caso de incumplimiento en el pago de las mensualidades se aplicaría un interés moratorio por el 5% del valor de la mensualidad incumplida; que si adeuda 27 mensualidades de \$250.00 dólares casa una; y que si adeuda la cantidad de \$6,750.00 seis mil setecientos cincuenta dólares americanos.

De igual forma se ofreció por parte de la actora la prueba consistente en **declaración de parte a cargo del demandado *******, con el resultado que es de verse en la citada diligencia; y en la cual a preguntas del Autorizado de la parte actora se desprende lo siguiente: 1.- Con fecha 6 de mayo del año 2017, celebró usted como comprador, un contrato de compraventa a plazos, con los señores SR. ***** , como vendedores, respecto del inmueble identificado como Fracción de terreno y su construcción, con superficie de 176.40 metros cuadrados, ubicado en calle **** número ****, de esta ciudad. ¿Es correcto?.- CONTESTO.- SI 2.- En el referido contrato de compraventa del 6 de mayo del año 2017, respecto del inmueble ubicado en calle **** número , de esta ciudad, se fijó como precio del inmueble la cantidad de \$20,000.00 DLS, VEINTE MIL DÓLARES, moneda de curso legal en los Estados Unidos de Norte América, ¿Es correcto?.- CONTESTO.- SI. 3.- En el referido contrato de compraventa del 6 de mayo del año 2017, se estableció que el precio de \$20,000.00 DLS, VEINTE MIL DÓLARES, se pagaría mediante 80 pagos mensuales consecutivos, por la cantidad de \$250.00 DLS DOSCIENTOS CINCUENTA DÓLARES AMERICANOS, cada uno. ¿Es correcto?.- CONTESTO.- SI. 4.- En el referido contrato de compraventa del 6 de mayo del año 2017, se estableció que el pago de las 80 mensualidades de DOSCIENTOS CINCUENTA DÓLARES, CADA UNA, se empezarían a cubrir a partir del 15 de mayo del año 2017. ¿Es correcto?.- CONTESTO.- SI. 5.- En el contrato de compraventa del 6 de mayo 2017, la parte vendedora estableció como domicilio convencional para todos los efectos del contrato, el ubicado en calle *****



****. ¿Es correcto?.- CONTESTO.- NO. 6.- En el contrato de compraventa del 6 de mayo 2017, las partes vendedora y compradora establecieron como domicilio convencional para realizar los pagos de las 80 mensualidades, el ubicado en calle

****. ¿Es correcto?.- CONTESTO.- NO. 7.- Usted realizó oportunamente el pago de 53 mensualidades por la cantidad de \$250.00 (Doscientos cincuenta dólares cada una). ¿Es correcto?.- CONTESTO.- SI. 8.- Usted empezó a cumplir a cabalidad con el pago de las mensualidades, hasta llegar a pagar 53 mensualidades por la cantidad de \$250.00 (Doscientos cincuenta dólares cada una). ¿Es correcto?.- CONTESTO.- SI. 9.- Usted realizó el pago de 53 mensualidades referidas en la pregunta inmediata anterior, en calle

****, que fuera señalado como domicilio convencional para todos los efectos del contrato. ¿Es correcto?.- CONTESTO.- NO. 10.- El último pago realizado por usted, fue el correspondiente a la mensualidad número 53 de fecha 15 de septiembre del 2021. ¿Es correcto?.- CONTESTO.- NO. 11.- El último pago de 250 dólares, correspondiente a la mensualidad número 53, lo realizó usted en calle

****. ¿Es correcto?.- CONTESTO.- NO. 12.- En su escrito de contestación de la demanda, dice usted que no pagó el precio del inmueble materia del contrato de compraventa, porque no fue requerido de pago. Diga entonces la demandante, en qué domicilio realizó usted el pago de las 53 mensualidades, fechadas desde el 15 de mayo 2017, hasta el mes de septiembre del año 2021.- CONTESTO.- EN MI CASA. 13.- Diga la declarante, en qué domicilio realizó usted el pago de la primera mensualidad (1/80), de las 80 establecidas para cubrir el monto total del precio del inmueble.- CONTESTO.- EN MI CASA. 14.- Diga la declarante, en qué fecha realizó usted el pago de la primera mensualidad (1/80), de las 80 establecidas para cubrir el monto total del precio del inmueble.- CONTESTO.- CREO QUE SE HIZO AHI CUANDO HICIMOS EL CONTRATO CON ARECHIGA. 15.- Diga la declarante, en qué domicilio realizó usted el pago de la segunda mensualidad (2/80), de las 80 establecidas para cubrir el monto total del precio del inmueble.- CONTESTO.- EN MI CASA. 16.- Diga la declarante, en qué fecha realizó usted el pago de la segunda mensualidad (2/80), de las 80 establecidas para cubrir el monto total del precio del inmueble.- CONTESTO.- EN EL SEGUNDO MES DE LO QUE ERA LA SEGUNDA EN EL QUE TOCABA. 17.- Diga la declarante, en qué domicilio realizó usted el pago de la tercera mensualidad (3/80), de las 80 establecidas para cubrir el monto total del precio

del inmueble..- CONTESTO.- EN LA CASA. 18.- Diga la declarante, en qué fecha realizó usted el pago de la tercera mensualidad (3/80), de las 80 establecidas para cubrir el monto total del precio del inmueble..- CONTESTO.- PUES NECESITARIA TENER LOS RECIBOS AQUI NO LOS TENGO CONMIGO, LA TERCERA PUES FUE EN EL TERCER MES. 19.- Diga la declarante, en qué domicilio realizó usted el pago de la cuarta mensualidad (4/80), de las 80 establecidas para cubrir el monto total del precio del inmueble..- CONTESTO.- EN MI CASA. 20.- Diga la declarante, en qué fecha realizó usted el pago de la cuarta mensualidad (4/80), de las 80 establecidas para cubrir el monto total del precio del inmueble..- CONTESTO.- PUES ES QUE NO TENGO LA FECHA EXACTA YO NO RECUERDO LA FECHA. 21.- Diga la declarante, en qué domicilio realizó usted el pago de la quinta mensualidad (5/80), de las 80 establecidas para cubrir el monto total del precio del inmueble..- CONTESTO.- EN LA CASA. 22.- Diga la declarante, en qué fecha realizó usted el pago de la quinta mensualidad (5/80), de las 80 establecidas para cubrir el monto total del precio del inmueble..- CONTESTO.- NO TENGO LA FECHA. 23.- Diga la declarante, en qué domicilio realizó usted el pago de la sexta mensualidad (6/80), de las 80 establecidas para cubrir el monto total del precio del inmueble..- CONTESTO.- EN LA CASA. 24.- Diga la declarante, en qué fecha realizó usted el pago de la sexta mensualidad (6/80), de las 80 establecidas para cubrir el monto total del precio del inmueble..- CONTESTO.- PUES NO RECUERDO LA FECHA PERO TIENE QUE SER EN EL AÑO DIECISIETE. 25.- Diga la declarante, en qué domicilio realizó usted el pago de la séptima mensualidad (7/80), de las 80 establecidas para cubrir el monto total del precio del inmueble..- CONTESTO.- EN LA CASA TODAS SE HICIERON AHI. 26.- Diga la declarante, en qué fecha realizó usted el pago de la séptima mensualidad (7/80), de las 80 establecidas para cubrir el monto total del precio del inmueble..- CONTESTO.- PUES TODAS SE DIERON AHI EN LA CASA PERO LA FECHA NO RECUERDO. 27.- Diga la declarante, en qué domicilio realizó usted el pago de la octava mensualidad (8/80), de las 80 establecidas para cubrir el monto total del precio del inmueble..- CONTESTO.- EN LA CASA. 28.- Diga la declarante, en qué fecha realizó usted el pago de la octava mensualidad (8/80), de las 80 establecidas para cubrir el monto total del precio del inmueble..- CONTESTO.- NO TENGO LA FECHA. 29.- Diga la declarante, en qué domicilio realizó usted el pago de la novena mensualidad (9/80), de las 80 establecidas para cubrir el monto total del precio del inmueble..- CONTESTO.- EN LA CASA. 30.- Diga la declarante, en qué fecha realizó usted el pago de la novena mensualidad (9/80), de las 80 establecidas para cubrir el monto total del precio del inmueble..- CONTESTO.- NO TENGO LA FECHA. 31.- Diga la declarante, en qué domicilio realizó usted el pago de la



décima mensualidad (10/80), de las 80 establecidas para cubrir el monto total del precio del inmueble.- CONTESTO.- EN LA CASA 32.- Diga la declarante, en qué fecha realizó usted el pago de la décima mensualidad (10/80), de las 80 establecidas para cubrir el monto total del precio del inmueble.- CONTESTO.- NO TENGO LA FECHA, NO LE VOY A ECHAR MENTIRAS NO LE DIRE UNA FECHA QUE NO ES. 33.- Diga la declarante, en qué domicilio realizó usted el pago de las mensualidades 11/80 a 25/80, de las 80 establecidas para cubrir el monto total del precio del inmueble.- CONTESTO.- EN LA CASA. 34.- Diga la declarante, en qué fecha realizó usted el pago de las mensualidades 11/80 a 25/80, de las 80 establecidas para cubrir el monto total del precio del inmueble.- CONTESTO.- NO TENGO LA FECHA, DISCULPE. 35.- Diga la declarante, en qué domicilio realizó usted el pago de la mensualidad número 51/80, de fecha 15 de julio del 2021, de las 80 establecidas para cubrir el monto total del precio del inmueble.- CONTESTO.- EN LA CASA. 36.- Diga la declarante, en qué fecha realizó usted el pago de la mensualidad número 51/80, de fecha 15 de julio del 2021, de las 80 establecidas para cubrir el monto total del precio del inmueble.- CONTESTO.- NO TENGO LA FECHA. 37.- Diga la declarante, en qué domicilio realizó usted el pago de la mensualidad número 52/80, de fecha 15 de agosto del 2021, de las 80 establecidas para cubrir el monto total del precio del inmueble.- CONTESTO.- EN LA CASA. 38.- Diga la declarante, en qué fecha realizó usted el pago de la mensualidad número 52/80, de fecha 15 de agosto del 2021, de las 80 establecidas para cubrir el monto total del precio del inmueble.- CONTESTO.- NO TENGO LA FECHA. 39.- Diga la declarante, en qué domicilio realizó usted el pago de la mensualidad número 53/80, de fecha 15 de septiembre del 2021, de las 80 establecidas para cubrir el monto total del precio del inmueble.- CONTESTO.- EN LA CASA. 40.- Diga la declarante, en qué fecha realizó usted el pago de la mensualidad número 53/80, de fecha 15 de septiembre del 2021, de las 80 establecidas para cubrir el monto total del precio del inmueble.- CONTESTO.- NO TENGO LA FECHA. 41.- Diga la declarante, por qué dejó usted de pagar las 27 mensualidades restantes, si ya había abonado 53 de las 80 establecidas para cubrir el monto total del precio del inmueble.- CONTESTO.- PORQUE NO SE APARECIÓ A COBRAR. 42.- Que en el contrato de compraventa de fecha 6 de mayo del año 2017, se estableció que sería motivo de rescisión la falta de pago de tres mensualidades consecutivas.- CONTESTO.- NO, PORQUE AHÍ NO SE ESTIPULO NADA, NI ME DIJERON NADA, LA PERSONA QUE HIZO EL CONTRATO NO ME DIJO A MI NADA DE ESO. 43.- Que en el contrato de compraventa de fecha 6 de mayo del año 2017, se estableció que al cuarto mes de incumplimiento de pago quedará sin efecto el contrato.- CONTESTO.- NO. 44.- Que en el contrato de compraventa de fecha 6

de mayo del año 2017, se estableció que al quedar sin efecto el contrato por falta de pago, perdería usted automáticamente las cantidades que hubiere cubierto como anticipo o mensualidades, a favor de los vendedores.- CONTESTO.- NO, PORQUE NO SE ESTIPULO ESO, NO SE EXPLICO, O NO ME LO EXPLICARON NO ME LO DIJERON. 45.- Que en el contrato de compraventa de fecha 6 de mayo del año 2017, se estableció que, en caso de incumplimiento en el pago de las mensualidades, se aplicaría un interés moratorio por el 5% del valor de la mensualidad incumplida.- CONTESTO.- NO. 46.- Que de manera injustificada dejó usted de cumplir con el pago de las restantes 27 mensualidades.- CONTESTO.- NO, PORQUE YO NO DEJE DE PAGAR, EL NO FUE A COBRAR. 47.- Que como consecuencia de haber interrumpido el pago de las mensualidades pactadas, adeuda usted 27 mensualidades de \$250.00 dólares cada una.- CONTESTO.- PUES SI ADEUDO. 48.- Que como consecuencia de haber interrumpido el pago de 27 mensualidades de \$250.00 dólares cada una, adeuda usted la cantidad de \$6,750.00 Seis mil setecientos cincuenta dólares americanos. .- CONTESTO.- SI, SI LOS DEBO. 49.- Que ha sido usted requerido extrajudicialmente por los vendedores, por el pago de las mensualidades adeudadas.- CONTESTO.- JAMAS, APENAS AHORA QUE ESTOY VINIENDO AQUÍ.

Medio de convicción al que se le concede valor probatorio en términos del artículo 392 y 320, 323 y 392, del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, de la que se destaca que el declarante manifestó si es cierto que con fecha 6 de mayo de 2017, celebró como comprador, un contrato de compraventa a plazos, con ***** y ***** como vendedores respecto del inmueble materia de este juicio; que en el referido contrato se fijó como precio del inmueble la cantidad de \$20,000.00 dls, veinte mil dólares, moneda del curso legal de los Estados Unidos de Norteamérica; que el precio de \$20,000.00 dls, veinte mil dólares, moneda del curso legal de los Estados Unidos de Norteamérica, se pagaría mediante 80 pagos mensuales consecutivos por la cantidad de \$250.00 (doscientos cincuenta dólares americanos), cada uno; que es correcto que en el referido contrato de compraventa, se estableció que el pago de las 80 mensualidades de doscientos cincuenta dólares cada una, se empezarían a cubrir a partir del 15 de mayo de 2017; que si realizó oportunamente el pago de 53 mensualidades por la cantidad de \$250.00 (doscientos cincuenta dólares) cada una; que si empezó a cumplir a cabalidad con el pago de las mensualidades, hasta llegar a pagar 53 mensualidades por la cantidad de \$250.00 (doscientos cincuenta dólares), cada una; que si se estableció en el contrato de compraventa; que si adeuda 27 mensualidades de

puesto a que dicho dictamen contiene cada uno de los puntos por lo que fue ofrecido, y si bien como lo menciona el autorizado de la actora el perito manifestó en su dictamen que al no cumplir los señores ***** y *****s con un contrato de arrendamiento debiendo rentas desde el 15 de octubre de 2021, no se advierte que estas manifestaciones hayan influido en el resultado del dictamen, pues de inicio el mismo fue ofrecido para determinar cual era la rentabilidad mensual del inmueble, a partir del 15 de octubre del año 2021, a la fecha del dictamen y determinara el monto de las rentas, transcurridas en el periodo mencionado.

Aunado a ello se ofreció la **instrumental de actuaciones**.- Que consiste en el cúmulo de actuaciones, escritos, promociones, acuerdos y constancias procesales, y todo lo sustanciado, que integran el presente sumario; probanza a la que se le otorga valor probatorio conforme a lo establecido en los artículos 292 y 411 del Código de Procedimientos Civiles en vigor.

Se advierte que también fue ofrecida y admitida la prueba consistente en **presuncional legal y humana**.- Que se hace consistir en todo lo que se deduzca del razonamiento lógico jurídico que realice su señoría a la luz de todo lo actuado, al dictar sentencia; medio de convicción que tiene valor probatorio de acuerdo a lo estipulado en los artículos 392 y 411 del Código Procesal Civil.

Por su parte los demandados ***** y ***** , ofreció los siguientes medios de convicción:

La **documental privada** consistente en el **contrato de compra venta a plazos**, celebrado por ***** y ***** , como vendedores y por otra parte ***** y ***** , como compradores.

Documental antes citada la cual ya ha sido valorada en el apartado de pruebas de la actora.

Aunado a ello se ofreció la **instrumental de actuaciones**.- Que consiste en todo lo actuado del expediente, así como de todos los documentos que lo integran en cuanto beneficien a los intereses de la parte demandada; probanza a la que se le otorga valor probatorio conforme a lo establecido en los artículos 292 y 411 del Código de Procedimientos Civiles en vigor.

Así mismo, la **presunción legal y humana**.- Que se hace consistir en todo lo que favorezca a los intereses de la parte demandada; medio de convicción que tiene valor probatorio de acuerdo a lo estipulado en los artículos 392 y 411 del Código Procesal Civil.

Se cuenta también con el **diverso dictamen pericial de avalúo inmobiliario y de rentas acumuladas realizado por el perito nombrado en rebeldía por este Tribunal, esto al no designar perito la parte demandada, siendo ***** , de seis de junio de dos mil veinticuatro**, en



el cual como conclusiones de su dictamen dicho perito determinó que el valor comercial del inmueble en números redondos es de \$1,209.00 (un millón doscientos nueve mil pesos 00/100 moneda nacional), y que esta cantidad representa el valor comercial al día 06 de junio de 2024; y que de acuerdo al avalúo de rentas elaborado, se estableció que el monto total de rentas acumuladas desde el mes de octubre del 2021 hasta el mes de junio de 2024 es de: VALOR DE RENTA ACUMULADA DEL INMUEBLE EN NÚMEROS REDONDOS es de: \$366,000.00 (trescientos sesenta y seis mil pesos 00/100 moneda nacional).

Dictamen pericial al cual se les concede valor probatorio en base a lo establecido por los artículos 392 y 408, del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, ya que el mismo fue realizado por persona con conocimientos especiales en la materia sobre la que dictaminó y con el cual se estableció que el monto de rentas acumuladas desde el mes de octubre del 2021 hasta el mes de junio de 2024 es de: VALOR DE RENTA ACUMULADA DEL INMUEBLE EN NÚMEROS REDONDOS es de: \$366,000.00 (trescientos sesenta y seis mil pesos 00/100 moneda nacional).

Cuarto.- Continuando con la presente resolución, se procede al estudio de la acción intentada por los actores, por lo que, acorde con los principios rectores de los contratos: de autonomía de la voluntad, buena fe, buenas costumbres, el de conservación, y el de proporcionalidad, dichos principios permiten establecer que la resolución contractual es una forma para la extinción sobrevenida del contrato válidamente celebrado, a la que sólo debe acudir cuando el incumplimiento de una obligación principal, por una de las partes, revista tal magnitud, que justifique racionalmente la extinción del contrato, ante la clara frustración del interés del afectado en preservarlo. En efecto, la magnitud del incumplimiento se determina conforme a dos criterios. El primero, de carácter subjetivo, se actualiza con la acreditación fuerte de que el deudor no tiene voluntad real de cumplir sus obligaciones, lo que debe sustentarse en hechos objetivos debidamente probados. El segundo parámetro, de carácter objetivo, se actualiza si el incumplimiento del caso se puede considerar racionalmente suficiente para desalentar el interés del acreedor en la relación contractual. Esos criterios son susceptibles de coexistir y complementarse, pues de esta manera se propende a una calificación idónea de la gravedad del incumplimiento, lo cual es acorde con las finalidades perseguidas por la resolución y los principios rectores de los contratos.

Dicho lo anterior, y del material probatorio aportado por la accionante, se tiene por acreditado la existencia del **contrato que refiere la actora como sustento de su acción**, pues fue exhibido por la actora y ofrecido como medio

de convicción por ambas partes el **contrato de compra venta a plazos**, celebrado el seis de mayo de dos mil diecisiete, por ***** y ***** , como vendedores y por otra parte ***** y ***** , como compradores; documental que ya fue valorada con anterioridad y que permite establecer la existencia del contrato celebrado por las partes y cuya rescisión se reclama.

Lo que se robustece con con la **confesional expresa**, ofrecida por el actor, la cual hizo consistir en que los demandados admitieron como ciertas las afirmaciones contenidas en los puntos 1 y 2 de hechos de la demanda, sin suscitar controversia en forma alguna.

Así mismo, con la **confesional tacita**, ofrecida por el actor, la cual hizo consistir en la que se deriva de los hechos admitidos por la parte demandada con su contestación, en términos del artículo 258 del Código adjetivo, por no suscitar explícita controversia; sin embargo, la misma es en cuento a los HECHOS 1 y 2, del escrito inicial de demanda, los cuales los demandados dijeron que eran ciertos.

Lo que se concateno con las **confesionales por posiciones**, a cargo de la parte demandada ***** y ***** , llevadas a cabo el día **cuatro de junio de dos mil veinticuatro**, de las que se desprende que los absolventes aceptaron la celebración del acuerdo de voluntades cuya rescisión se demanda.

Adminiculado con las probanzas consistentes en **declaración de parte a cargo de la misma demandada ***** y *******, **respectivamente**, de la que se desprende que los declarantes fueron coincidentes en manifestar que el 6 de mayo del año 2017, celebraron como compradores, un contrato de compraventa a plazos, con los señores SR. ***** , como vendedores, respecto del inmueble materia de este juicio.

Por tanto, con estos medios de convicción se tiene por acreditado el primero de los elementos de la acción de rescisión de contrato de promesa de compraventa.

Y por cuanto hace al segundo de los elementos consistente en el **incumplimiento por parte del demandado de la obligación a su cargo en dicho contrato**, se encuentra debidamente justificado con el mismo contrato base de la acción, pues del mismo se establece **en la CLÁUSULA SEGUNDA que las partes convinieron en que, el precio total de la operación es la de \$20,000.00 (veinte mil dólares 00/100 moneda americana), los cuales se cubrirían de la siguiente manera: a).- Mediante 80 ochenta pagos mensuales y consecutivos por la cantidad de \$250,000.00 (doscientos cincuenta**



dólares 00/100 moneda americana), cada uno, los cuales se empezarían a cubrir a partir del día 15 quince de mayo de 2017, dos mil diecisiete; y que de acuerdo a la **CLÁUSULA TERCERA**, en caso de que los compradores no realizaran el pago de las mensualidades establecidas en la cláusula segunda, inciso a) del contrato, se les daría oportunidad de cubrirlo 5 cinco días después, de lo contrario se les cobraría un 5% cinco por ciento de intereses moratorios; así mismo, conforme a la **CLÁUSULA CUARTA**, ambas partes estuvieron de acuerdo en que, sería motivo de **RESCISIÓN** del contrato, a) por falta de pago de tres mensualidades consecutivas, que b).- al cuarto mes de incumplimiento, quedaría sin efecto el contrato perdiendo automáticamente los compradores las cantidades que hayan cubierto los vendedores como anticipo o mensualidades.

Aunado a lo anterior, quedó establecido que el actor demandó la rescisión del contrato de seis de mayo de dos mil diecisiete, atendiendo a que ***** y ***** , dejaron de cumplir con los pagos pactados en la cláusula segunda del contrato cuya rescisión se pide.

Lo que quedó probado con los **tres recibos con número 51/80, 52/80 y 53/80**, por las cantidades de \$250.00 (doscientos cincuenta dólares 00/100 moneda americana), de quince de julio, de quince de agosto, de quince de septiembre, todos de dos mil veintiuno, por concepto de la compraventa.

Así como con los recibos insolutos del 54/80 al 80/80, todos y cada uno por las cantidades de **\$250.00 (doscientos cincuenta dólares 00/100 moneda americana)**.

Anteriores documentales que ya fueron valoradas y con las que se acreditó que los demandados cumplieron parcialmente con el valor pactado por el inmueble, pues los demandados no han cumplido con los pagos a partir de octubre de dos mil veintiuno, como se puede establecer con dichas documentales.

Se robustece lo anterior con las **confesionales por posiciones**, a cargo de la parte demandada ***** y ***** , llevadas a cabo el día **cuatro de junio de dos mil veinticuatro**, de las que se desprende que los absolventes aceptaron que es cierto que como consecuencia de haber interrumpido el pago de las mensualidades pactadas, adeudan 27 mensualidades de \$250.00 dólares cada una; así mismo, que como consecuencia de haber interrumpido el pago de 27 mensualidades de \$250.00 dólares cada una, adeudan la cantidad de \$6,750.00 (seis mil setecientos cincuenta dólares americanos).

Adminiculado con las probanzas consistentes en **declaración de parte a cargo de la misma demandada ***** y *******, respectivamente, de la que se desprende que los declarantes fueron



cláusula DÉCIMA, que los señores ***** y ***** , señalaron como domicilio convencional para oír y recibir toda clase de notificaciones aun las de carácter personal y **para todos los efectos del contrato, el ubicado en ******* *****; además se advierte que los demandados señalaron para los mismos efectos el ubicado en Calle Venustiano Carranza número 5020 de la colonia Mirador de esta ciudad; **en ese sentido no le asiste la razón a los demandados de que no se pacto lugar de pago**; pues si obra domicilio de los actores señalado para todos los efectos del contrato, por tanto, los demandados si incurrieron en mora, ya que habían realizado con anterioridad 53 pagos de las mensualidades, dejando de cubrir a partir de la 54, sin que sea razón suficiente para justificar el incumplimiento de las obligaciones a cargo de la parte demandada el argumento de que no han incurrido en mora, al no ser requeridos en su domicilio, pues de los documentos anexados a la demanda, preferentemente del contrato privado de compra venta, se pudo acreditar que si se pacto domicilio señalado por las partes **para todos los efectos del contrato**, por tanto, si los demandados reconocieron la existencia del contrato, así mismo que ha quedado probado que dejaron de cumplir con los pagos a los que se encontraban obligados, y conforme al contrato base de la acción se advierte que obra domicilio señalado por los actores para todos los efectos del contrato, es inconcuso que los demandados incurrieron en mora.

No pasa desapercibido para quien esto resuelve que, el artículo 1137, del Código Civil vigente en el Estado, establece que "... 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. Si se han designado varios lugares para hacer el pago, el acreedor puede elegir cualquiera de ellos..."; por lo que, de una interpretación teleológica del artículo 1137 del Código citado, lleva a considerar que si bien es cierto que por regla general el pago debe hacerse en el domicilio del deudor, también lo es que en uso del principio de libertad contractual las partes pueden pactar una situación diversa y también permite que lo contrario se pueda desprender de las circunstancias, de la naturaleza de la obligación o de la ley; en este tema adquiere significación especial determinar el lugar de pago, **si se han designado varios domicilios para realizarlo**, el precepto legal en comento faculta al acreedor para que pueda elegir cualquiera de ellos; sin embargo, **esto no implica que exista ausencia del lugar de pago**, porque tal designación atiende a la voluntad de los contratantes que consideran que en ese lugar serán eficazmente localizados, lo cual es un acto de carácter eminentemente sustantivo

y no adjetivo y, por tanto, no puede operar supletoriedad alguna de la voluntad de las partes.

De ahí que en las anotadas condiciones de suyo es innegable la generación de los supuestos necesarios para originar la rescisión del expresado contrato de compraventa a plazos, ante la falta de pago del precio pactado por la supradicha operación contractual; por lo tanto, como quedó precisado supra líneas, se tiene por acreditada la existencia del contrato de compraventa a plazos, respecto del bien inmueble mencionado por el actor, toda vez que conforme a lo dispuesto por el artículo **1583 del Código Civil vigente en el Estado, tratándose de bienes determinados individualmente, la compraventa se perfecciona por las partes por el sólo acuerdo de las mismas sobre el bien y su precio, aunque el primero no haya sido entregado y el segundo cubierto;** aunado a ello es importante mencionar lo dispuesto por el artículo 1259, del Código Civil vigente en el Estado, que nos refiere que **los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, y que desde que se perfeccionan, obligan a los contratantes no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, son conforme a la buena fe, al uso o a la ley.**

Por tanto, como ya se dijo se tiene por acreditado el incumplimiento por parte de los demandados ya que dejaron de cumplir con los pagos a los que se encontraban obligados a partir del **quince de octubre de dos mil veintiuno**, lo que quedo probado con los recibos insolutos exhibidos por la actora, con lo que se actualizan los supuestos necesarios para originar la rescisión del contrato, que prevé el artículo 1331 fracción I, del Código Civil vigente en el Estado.

Lo anterior atendiendo a que la parte en cuyo favor no se ha cumplido la obligación tiene la facultad de demandar la rescisión del contrato. En consecuencia, la falta de pago de tres mensualidades consecutivas conforme a lo pactado por las partes en el contrato de compraventa del inmueble a plazos, es causa suficiente para demandar la rescisión del contrato, sirviendo como criterio orientador, la tesis aislada con registro digital: 2007150, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito; Décima Época; Materias(s): Civil; Tesis: I.11o.C.63 C (10a.); Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 9, Agosto de 2014, Tomo III, página 1624; la cual dice lo siguiente:

“COMPRAVENTA DE INMUEBLES EN ABONOS. LA FALTA DE UN SOLO PAGO, CUANDO NO SE HA PACTADO ESPERA, ES CAUSA SUFICIENTE PARA DEMANDAR LA RESCISIÓN DEL CONTRATO.

(Transcribe texto).



De lo anterior razonado, se llega a la conclusión que la parte actora, le asiste el derecho de demandar la rescisión del contrato pues el comprador no cumplió con el pago de más de tres mensualidades consecutivas a partir del quince de octubre de dos mil veintiuno, a razón de **\$250.00 (doscientos cincuenta dólares 00/100 moneda americana)**, cada uno con motivo del precio pactado por la operación de compraventa del bien inmueble materia del presente juicio, misma a la que se obligo, de ahí que deba soportar todas las consecuencias del incumplimiento de que se trata, por tratarse de un acuerdo bilateral de voluntades que fue debidamente celebrado y reconocido por ambas partes.

Por lo tanto, es de declararse y se declara, procedente el presente **JUICIO ORDINARIO CIVIL SOBRE RESCISIÓN DE CONTRATO DE COMPRAVENTA A PLAZOS**, promovido por ***** y *****; en contra de ***** y *****; decretándose la rescisión del **contrato de compraventa a plazos de seis de mayo de dos mil diecisiete**, celebrado por las partes de este juicio, respecto del inmueble identificado como fracción de terreno ubicado en esta ciudad, con una superficie de *****” con su construcción existente, **marcada con el número *****” de la calle***** de esta ciudad de Nuevo Laredo, Tamaulipas**, con las siguientes medidas y colindancias: *****

*****; con lave catastral: *****.

Se condena a los demandados ***** y *****; a desocupar y hacer entrega a la parte actora ***** y *****; del bien inmueble citado en el párrafo anterior.

Así mismo, conforme al artículo 1642, del Código Civil vigente en el Estado, el cual establece que, si se rescinde la venta, el vendedor y el comprador deben restituirse las prestaciones que se hubieren hecho; **pero el vendedor que hubiere entregado el bien vendido puede exigir del comprador, por el uso de él, el pago de un alquiler o renta que fijarán peritos, y una indemnización, también fijada por peritos, por el deterioro que haya sufrido el bien;** y que de autos se advierte que obran el **dictamen pericial en valuación de rentas realizado por el ingeniero *******, de veintiuno de mayo de dos mil veinticuatro, así como, el **diverso dictamen pericial de avalúo inmobiliario y de rentas acumuladas realizado por el perito nombrado en rebeldía por este Tribunal, esto al no designar perito la parte**

demandada, siendo ***** , de seis de junio de dos mil veinticuatro, de los cuales concluyeron el primero de ellos que, el monto de las rentas es de es la cantidad de **\$367,529.64 (trescientos sesenta y siete mil quinientos veintinueve pesos 64/100 moneda nacional)**; y el segundo de los peritos que, el monto de rentas acumuladas desde el mes de octubre del 2021 hasta el mes de junio de 2024 es de: **\$366,000.00 (trescientos sesenta y seis mil pesos 00/100 moneda nacional)**; por tanto, si bien se advierte una discrepancia mínima entre dichas periciales, y se dice que es mínima pues solo se trata de \$1,529.00 (mil quinientos veintinueve pesos 00/100 moneda nacional), en ese sentido, tomando en cuenta ambas periciales, lo procedente es condenar a los demandados ***** y ***** , a pagar a la parte actora ***** y ***** , dentro del término de **cinco días hábiles**, a partir de que sea ejecutable la presente sentencia, **una renta mensual, desde el día quince de octubre de dos mil veintiuno**, a razón de **\$366,000.00 (trescientos sesenta y seis mil pesos 00/100 moneda nacional)**, hasta la terminación del presente juicio.

Lo anterior con sustento en el criterio con número de Registro digital: 173812, Instancia: Primera Sala, Novena Época, Materias(s): Civil, Tesis: 1a./J. 72/2006, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXIV, Diciembre de 2006, página 85, Tipo: Jurisprudencia, la cual dice lo siguiente:

“COMPRAVENTA. CUANDO SE DECLARE LA RESCISIÓN DEL CONTRATO RESPECTIVO Y EL VENDEDOR PRETENDA EL PAGO DE UN ALQUILER O RENTA POR EL USO DEL INMUEBLE, DEBE SOLICITARLO PARA QUE EL JUEZ PUEDA PRONUNCIARSE AL RESPECTO (LEGISLACIONES DEL DISTRITO FEDERAL Y DE LOS ESTADOS DE DURANGO Y VERACRUZ).

(Transcribe texto).

Y tomando en consideración que de conformidad a lo previsto por el artículo 1333, del Código Civil vigente en el Estado, establece que pueden las partes regular convencionalmente los casos en que proceda la rescisión **y los efectos de ella**; advirtiéndose que en la **cláusula TERCERA**, las partes convinieron en que en caso de que los compradores no realicen el pago de las mensualidades establecidas en la cláusula segunda, inciso a) del contrato, se les daría oportunidad de cubrirlo 5 “cinco” días después, de lo contrario **se les cobraría un 5% “cinco por ciento” de intereses moratorios**. Así mismo, en la **cláusula CUARTA**, se estipuló que ambas partes estaban de acuerdo en que, sería motivo de rescisión del contrato: a).- Por falta de pago de tres mensualidades consecutivas. b).- Al cuarto mes de incumplimiento, **quedaría sin efectos el contrato perdiendo automáticamente los compradores las cantidades que**



hayan cubierto a los vendedores como anticipo o mensualidades; por lo tanto:

Se condena a la parte demandada a pagar a la actora dentro del término de **cinco días hábiles**, a partir de que sea ejecutable la presente sentencia, **intereses moratorios** a razón del 5% cinco por ciento mensual sobre cada mensualidad adeudada, pactados en la **CLÁUSULA TERCERA** del contrato base de la acción, los cuales serán computables en vía incidental en ejecución de sentencia.

Igualmente, se condena a la parte demandada a la **perdida de las cantidades que hayan cubierto a la parte actora como anticipo o mensualidades**, en términos de la **CLÁUSULA CUARTA** del contrato base de la acción.

Atendiendo a que el presente juicio ha versado sobre acciones de condena, con sustento en el artículo 130, del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se condena a la parte demandada, a pagar a la parte actora los gastos y costas judiciales que le hubiere producido el presente juicio, los cuales serán computables en vía incidental en ejecución de sentencia.

Quinto.- No pasa desapercibido para este H. Tribunal, que la parte demandada opuso las siguientes excepciones:

La obscuridad de la demanda, que hizo consistir en que, de acuerdo al artículo 247 fracción III, del código de procedimientos civiles del estado que establece "...con claridad y precisión de tal manera que el demandado pueda producir su contestación" lo anterior ya que narra en su hecho 3 "que los ahora demandados, ***** y ***** han incumplido con los pagos pactados en la CLAUSULA SEGUNDA..." sin embargo no establece donde había que hacerse el pago mucho menos si fuimos requeridos judicial o notarialmente en nuestro domicilio; excepción que se declara improcedente pues como ya se ha mencionado en la presente resolución quedo acreditado el incumplimiento por parte de los demandados, además de que quedo probado en el contrato base de la acción, si obra domicilio en el cual debían hacerse los pagos, puesto a que en la clausula décima, se estableció que los actores ***** y ***** señalaron como domicilio convencional para oír y recibir toda clase de notificaciones aún las de carácter personal y para todos los efectos del contrato, el ubicado en calle ***** , es decir, si obra domicilio donde había que hacerse los pagos.

En cuanto a la excepción consistente en **FALTA DE ACCIÓN Y DE DERECHO**, que hizo consistir en que la parte actora carece de derecho y acción para demandar tomando en cuenta que en el contrato no se señalo "lugar de

pago” y que nunca han sido requeridos de pago en su domicilio ni de forma judicial, ni extrajudicial, ni notarialmente por ello nace la carga a la parte contraria de demostrar dicho hecho que debe ser fehaciente su de demostración, que es sabido que cuando no se pactó lugar de pago en el contrato de compraventa respectivo ni lo contrario derive de la naturaleza de la obligación o de la ley, para que el deudor se constituya en mora debe ser requerido en su domicilio por el acreedor porque es una condición, requisito o elemento de la procedencia de la acción rescisoria y que este debe acreditarse ante el juzgado; excepción que se declara improcedente pues como ya se ha mencionado en el contrato base de la acción, obra domicilio señalado por los actores ***** y ***** , como convencional para oír y recibir toda clase de notificaciones aún las de carácter personal y **para todos los efectos del contrato, entendiéndose entonces que uno de los efectos de dicho contrato lo es el pago de las cantidades acordadas**, es decir, si obra domicilio donde había que hacerse los pagos.

Por lo que hace a la excepción de **SINE ACTIONE AGIS**, como es sabido, no constituye propiamente una excepción, pues ésta constituye una defensa que hacen valer los demandados para retardar el curso de la acción o para destruirla. Lo anterior es así, ya que “SINE ACTIONE AGIS” no significa otra cosa que la simple negación del derecho ejercitado, cuyo efecto jurídico en juicio solamente consiste en negar la demanda, arrojando la carga de la prueba al actor y obliga al juez a examinar todos los elementos constitutivos de la acción, como lo sostiene la tesis de jurisprudencia con Registro digital: 219050, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Octava Época, Materias(s): Común, Tesis: VI. 2o. J/203, Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Núm. 54, Junio de 1992, página 62, Tipo: Jurisprudencia, la cual dice lo siguiente:

“SINE ACTIONE AGIS.

(Transcribe texto).

Luego entonces, si el efecto único que produce la tan socorrida institución denominada “SINE ACTIONE AGIS” es la de que el actor quede obligado a acreditar todos y cada uno de los elementos constitutivos de su acción y que el juzgador sancione su demostración, resulta obvio que la defensa en estudio quedó desestimada desde el momento mismo en que en la presente sentencia se constató que la acción ejercitada por la parte actora cubrió todos y cada uno de los requisitos que para efectos de su procedencia se requiere...”

--- Inconforme con dicha determinación, la parte demandada interpuso recurso de apelación, del cual correspondió conocer a ésta Segunda Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar.-----



--- Por cuestión de método, en primer término se analizan los agravios segundo y tercero, pues en ellos los disidentes se duelen de posibles violaciones al procedimiento, al señalar medularmente, lo que a continuación se detalla:

- Se dictó el fallo impugnado aún sin que hubiera causado ejecutoria el incidente de nulidad de actuaciones que interpuso en contra de la diligencia de desahogo de la prueba testimonial a cargo de ***** , pues el 16 de julio de 2024 se dictó la resolución de dicho incidente, y en esa misma fecha citó a las partes para oír sentencia en el expediente principal, la cual se emitió el 18 de julio de 2024. Por lo que el Juzgador dictó la sentencia impugnada de manera anticipada.
- Estima incorrecto que el Juez del conocimiento, durante el desahogo de la prueba testimonial ofrecida por la actora, permitiera que el autorizado de ésta última formulara nuevas preguntas directas, fundando su determinación en que el artículo 371 fracción VI del Código de Procedimientos Civiles lo faculta para tal efecto; en contra de la diligencia de desahogo de la citada testimonial se promovió el incidente de nulidad de actuaciones, el cual se declaró improcedente.
- Si bien es cierto las partes pueden hacer preguntas para el esclarecimiento de la verdad, también es cierto que debe cumplir con los presupuestos procesales establecidos en los artículos 366 al 368 del Código Procesal.
- De lo establecido en el artículo 366 se advierte que el examen de testigos se sujeta al interrogatorio por escrito que presente el oferente; que el único que no tiene limitante es el Juez para ampliar

preguntas, pero solo el Juzgador, no así las partes; y, que antes de la diligencia de los testigos los litigantes podrán presentar interrogatorios de repreguntas; ello, porque de esta manera el Juzgado otorga a la parte contraria, que no ofreció la prueba testimonial (principio de equidad procesal) la oportunidad de conocer el contenido del pliego interrogatorio y formular antes del examen de los testigos las repreguntas que considere pertinentes, teniendo un plazo razonable para formularlas y presentarlas al juzgado antes del desahogo de la testimonial.

- Del artículo 368 del Código de Procedimientos Civiles se advierte que, al momento de la audiencia solo pueden realizarse verbalmente segundas repreguntas sobre las contestaciones dadas a las primeras repreguntas, esto conlleva a que si no se hicieron repreguntas antes del examen de los testigos, no se puede, efectuar nuevas repreguntas.
- La concesión de permitir realizar preguntas directas a los testigos de la contraparte y no objetarlo en ese momento no trae como consecuencia una preclusión para combatir la diligencia ilegal, ni tampoco trae como consecuencia la aceptación tácita, porque no existen medios ordinarios para combatirlo al momento de la diligencia como podría hacer una revocación o apelación; por lo que es ilegal afirmar que por una ausencia de manifestación por parte de los hoy recurrentes traiga como consecuencia la preclusión del derecho a combatirla mediante la incidencia de nulidad de actuaciones.

--- Los alegatos que preceden se analizan en conjunto dada la estrecha relación que guardan entre si, lo cuales resultan inoperantes, pues del



análisis del fallo impugnado se advierte, que la prueba testimonial ofrecida por la parte actora a cargo de ***** , a la cual hacen referencia los disidentes, no trasciende a la sentencia apelada, pues a dichas probanzas se les negó valor probatorio en virtud de la procedencia del incidente de tachas interpuesto por los demandados. De manera que aún cuando en su caso se revocara la diligencia de desahogo de la prueba testimonial a cargo de las personas indicadas y por consecuencia se tuviera por no desahogada la probanza, ningún perjuicio se irrogaría a los disidentes, pues como se adelantó no trasciende al resultado de la decisión judicial controvertida a través del presente medio de impugnación. Por lo que se estima que la posible violación procesal de que se duelen los discrepantes no trasciende a la resolución apelada.----- Resulta aplicable por identidad de razones, la tesis emitida por el Tribunal Colegiado en Materia de Trabajo del Sexto Circuito, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXXII, Noviembre de 2010, página 1559, cuyo rubro y texto son:

“VIOLACIONES PROCESALES POR INDEBIDA ADMISIÓN O DESAHOGO DE PRUEBAS. ES INNECESARIO SU ESTUDIO CUANDO NO TRASCIENDEN AL RESULTADO DEL FALLO. Si la resolución reclamada se apoyó en una probanza respecto de la cual el quejoso se duele porque, a su parecer, fue indebidamente admitida o desahogada, pero del análisis que efectúa el Tribunal Colegiado de Circuito en cuanto a su valor probatorio, se concluye que no resulta idónea para dirimir la contienda a favor de alguna de las partes litigantes, entonces, por economía procesal resulta innecesario examinar si se actualizó o no la violación al procedimiento alegada y si ésta dejó en estado de indefensión al peticionario de amparo, toda vez que sería infructuoso amparar y ordenar la reposición del procedimiento

si de una u otra manera la probanza materia de la violación procesal no trascenderá al sentido del fallo.”

--- De ahí el calificativo a los motivos de disenso en consulta.-----

--- Por otro lado los apelantes señalan esencialmente en su primer motivo de agravio, que en el presente juicio no quedó demostrado la existencia de lugar de pago ni que las mensualidades deberían ser cubiertas en el domicilio de los actores. Pues si bien es cierto que en la cláusula décima del contrato basal de la acción se asentaron los domicilios convencionales para oír y recibir toda clase de notificaciones, aún las de carácter personal de las partes contratantes, no menos cierto es que carece de las características para ser considerado propiamente como un señalamiento de lugar de pago, porque tal señalamiento debe ser preciso y atendiendo al contenido de esa cláusula, y la misma carece de señalamiento preciso y expreso, sin particularizar para qué efectos, es decir, que fuera para el pago o cumplimiento alguna obligación en concreto.-----

--- Además, el contrato no especifica si el pago de las obligaciones a cargo de los deudores debe realizarse en el domicilio de los vendedores o en el de los compradores, pues en todo caso debió especificarse cuál era la intención de las partes, circunstancia que no aconteció.-----

--- De ahí que lo dispuesto en la cláusula décima del contrato sea insuficiente para relevar a la parte actora del requerimiento de pago a la demandada, puesto que carece de todos los elementos que permitan dilucidar que las partes convinieron en pactar cierto domicilio como lugar de pago; y la mora es un elemento que debe ser analizado de oficio por el juzgador, y contrario a lo argumentado por el A quo, el requerimiento de pago por parte del actor al demandado, constituye uno de los requisitos para la procedencia de la acción al igual que la existencia de la obligación, la exigibilidad de esta y el incumplimiento del deudor.-----



--- Añaden los apelante, que resulta desacertada la afirmación del A quo consistente en que está demostrado que el lugar de pago era el domicilio de los actores y no el del deudor porque no existe prueba alguna que conduzca a tener por acreditada tal afirmación, pues en autos solo obra la testimonial de la parte actora a la cual se negó valor probatorio; también obra la confesional y declaración de parte a cargo de los demandados, las cuales no cuentan con el alcance pretendido por la parte actora toda vez que los declarantes no reconocen que el lugar de pago sea el ubicado en

de Ciudad Nuevo Laredo, Tamaulipas; tampoco justifican que en ese domicilio se hayan realizado los tres pagos efectuados por la parte demandada; es decir, no se identificó ni pactó el lugar de pago.----- --- Arguyen, que resulta falso que se hayan designado varios lugares para hacer el pago y que entonces el acreedor pudo exigir el pago en cualquiera de ellos; porque no designaron lugares de pago y lo asentado en la cláusula décima del contrato no constituyen señalamiento de lugares de pago. Y, suponiendo sin conceder que existieran varios lugares de pago, la exigibilidad de la obligación sigue implicando que el acreedor justifique el requerimiento de pago al deudor en cualquiera de dichos domicilios, lo cual no quedó acreditado.-----

--- Los anteriores argumentos resultan esencialmente fundados.-----

--- Ello es así, pues en efecto, la acción de rescisión de contrato descansa en el acreditamiento de los siguientes elementos: **la existencia de la obligación; la exigibilidad de ésta y; el incumplimiento del deudor**, en el entendido de que respecto a este elemento, se ha considerado suficiente con que el acreedor afirme la existencia del incumplimiento,

pues conforme a las normas que regulan la prueba, corresponde al deudor demostrar el cumplimiento, si en esto hace descansar su defensa.-----

--- Sin embargo, como el incumplimiento del deudor constituye tan sólo uno de los elementos integrantes de las referidas acciones, la falta de prueba por parte del deudor no es susceptible de conducir necesariamente en todos los casos al pronunciamiento de una sentencia estimatoria.-----

--- Así se estima, toda vez para que el contratante-acreedor esté en posibilidad de demandar ante el órgano jurisdiccional el cumplimiento del contrato, debe acreditar ante éste, además de haber cumplido con su obligación, el hecho de que el contratante-deudor ha incumplido con la suya y, por tanto, incurrido en mora.-----

--- Ahora bien, tratándose de contratos de compraventa en los que no se haya designado lugar de pago, operará conforme a lo previsto en el artículo 1137 del Código Civil, la regla general que establece que el pago debe hacerse en el domicilio del deudor; en consecuencia para que el deudor se constituya en mora, debe ser requerido en su domicilio por el acreedor, hecho éste último que por constituir una condición o requisito para la procedencia de la acción de cumplimiento de contrato, debe acreditarse ante el Juzgador y éste la debe estimar, aún de oficio como refieren los apelantes, por ser de orden público el cumplimiento de los requisitos de la acción, con independencia de que haya o no alegación de la parte demandada en vía de excepción.-----

--- Sirve de fundamento en lo conducente a las anteriores consideraciones, la tesis sustentada por el Cuarto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, consultable en el Apéndice 2000, al



Semanario Judicial de la Federación, tomo IV, civil, jurisprudencia TCC, tesis 518, página 457, de rubro y texto siguientes:

“CUMPLIMIENTO Y RESCISIÓN DE CONTRATO. LA FALTA DE ACREDITAMIENTO DEL PAGO NO CONDUCE NECESARIAMENTE AL ACOGIMIENTO DE LAS ACCIONES DE.-

El acogimiento tanto de la acción de cumplimiento como de rescisión de contrato descansa en el acreditamiento de los siguientes elementos: a) la existencia de la obligación; b) la exigibilidad de ésta y; c) el incumplimiento del deudor, en el entendido de que respecto a este elemento, se ha considerado suficiente con que el acreedor afirme la existencia del incumplimiento, pues conforme a las normas que regulan la prueba, corresponde al deudor demostrar el cumplimiento, si en esto hace consistir su defensa. Sin embargo, como el incumplimiento del deudor constituye tan sólo uno de los elementos integrantes de las referidas acciones, la falta de prueba del pago por parte del deudor no es susceptible de conducir necesariamente en todos los casos al pronunciamiento de una sentencia estimatoria, pues conforme a lo anterior, la carga de la prueba del pago corresponde al obligado únicamente cuando éste afirme el cumplimiento de la prestación a su cargo; pero si la defensa se relaciona con los otros elementos integrantes de las referidas acciones, como pueden ser, por ejemplo, la inexistencia de la obligación o su falta de exigibilidad, o bien, con cuestiones diferentes, como la mora del acreedor, demostradas tales defensas, la acción debe desestimarse aun cuando no esté probado el pago.”

--- Asimismo tiene aplicación, por identidad jurídica substancial, la jurisprudencia por contradicción de tesis clave emitida por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, consultable en el Apéndice (actualización 2001), Tomo IV, civil, jurisprudencia SCJN, tesis 5, página 9, que reza:

“ACCIÓN RESCISORIA DE CONTRATO. LA MORA O INCUMPLIMIENTO DEL DEUDOR, ES UN REQUISITO PARA SU PROCEDENCIA Y SU ACREDITAMIENTO DEBE SER ESTIMADO DE OFICIO POR EL JUZGADOR.-

En términos de lo dispuesto en los artículos 376 del Código de Comercio, y 1778 y 2154 del Código Civil del Estado de México, referidos a contratos de compraventa,

para que el contratante-acreedor esté en posibilidad de demandar ante el órgano jurisdiccional la rescisión de contrato, debe acreditar ante éste, además de haber cumplido con su obligación, el hecho de que el contratante-deudor ha incumplido con la suya y, por tanto, incurrido en mora. Ahora bien, tratándose de contratos de compraventa en los que no se haya designado lugar de pago, operará conforme a lo previsto en los artículos 2082 del Código Civil Federal, aplicado supletoriamente en materia mercantil y 1911 del Código Civil para el Estado de México, la regla general que establece que el pago debe hacerse en el domicilio del deudor; en consecuencia, para que el deudor se constituya en mora, debe ser requerido en su domicilio por el acreedor, hecho este último que, por constituir una condición o requisito para la procedencia de la acción rescisoria de contrato, debe acreditarse ante el juzgador y éste la debe estimar, aun de oficio, por ser de orden público el cumplimiento de los requisitos de la acción, con independencia de que haya o no alegación de la parte demandada en vía de excepción.”

--- En ese sentido, como la parte actora pretende obtener de la demandada la rescisión del contrato de compraventa que se hizo constar en documento privado de seis (6) de mayo de dos mil diecisiete (2017), que obra a foja 9 a 16 del expediente principal, en el cual no se advierte lugar para el pago del precio, el vendedor-acreedor, debió acreditar que requirió al comprador-deudor en el domicilio de este último, ya judicialmente o en lo extrajudicial, ante un notario o ante dos testigos, para hacerlos incurrir en mora; lo cual como refieren los apelantes, no ocurrió.--

--- En tal orden de ideas, dado que la parte demandante no demostró lo anterior, se estima que los elementos de la acción de cumplimiento de contrato no quedaron debidamente integrados; por lo que se deberá declarar la improcedencia de la misma.-----

--- Pues a más de lo anteriormente expuesto, contrario a lo que señala el Juez del conocimiento, no es suficiente que en el contrato de mérito estén señalados los domicilios de las partes en que puedan ser notificadas para



los efectos del cumplimiento del contrato de compraventa, porque como se dijo, el lugar de pago de las obligaciones debe pactarse de modo expreso, así mismo, resulta insuficiente para justificar tal omisión, las documentales ofrecidas por la parte actora, consistentes en tres recibos con número 51/80, 52/80 y 53/80, por las cantidades de \$250.00 (doscientos cincuenta dólares 00/100 moneda americana) cada uno; de quince de julio, quince de agosto y quince de septiembre, todos de dos mil veintiuno, pues de ellos no se advierte que los pagos se hubieran efectuado en el domicilio de alguna de las partes; a más de que la obligación se hizo exigible a partir del quince (15) de octubre de 2021 (dos mil veintiuno); de ahí que al no haber pactado las partes en el contrato base de la acción el lugar de pago, el requerimiento de este debe hacerse en el domicilio del deudor; y por tanto, le correspondía al actor acreditar las gestiones extra judiciales realizadas para tal efecto; lo cual como se adelantó, no efectuó.-----

--- Así bien, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 926 y 949, fracción III del Código de Procedimientos Civiles, se deberá declarar esencialmente fundado el presente agravio encaminado a demostrar la ilegalidad de las consideraciones del Juez relativas a la falta de exigibilidad de la obligación a cargo del vendedor, pues como quedó visto tratándose de contratos de compraventa en los que no se haya designado lugar de pago, operará conforme a lo previsto en el artículo 1137 del Código Civil, la regla general que establece que el pago debe hacerse en el domicilio del deudor; en consecuencia para que el deudor se constituya en mora, debe ser requerido en su domicilio por el acreedor, hecho éste último que por constituir una condición o requisito para la procedencia de la acción de cumplimiento de contrato, debe acreditarse ante el Juzgador y éste la debe estimar, aún de oficio, por ser de orden público el

cumplimiento de los requisitos de la acción, con independencia de que haya o no alegación de la parte demandada en vía de excepción.-----

--- Y condenar a la parte actora a pagar a favor de la demandada, los gastos y costas por la primera instancia, toda vez que ejercitaron una acción de condena y obtuvieron fallo adverso. Esto último con fundamento en lo dispuesto por el artículo 130 del Código de Procedimientos Civiles, que sigue la teoría del vencimiento y que establece: *“En las sentencias que se dicten en los juicios que versen sobre acciones de condena, las costas serán a cargo de la parte o partes a quienes la sentencia fuere adversa”*.-----

--- Bajo las consideraciones que anteceden, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 926 párrafo primero del Código de Procedimientos Civiles, lo que procede es revocar la sentencia impugnada, y en su lugar determinar la improcedencia del presente controvertido.-----

--- Toda vez que en la especie no se surte la hipótesis contenida en la primera parte del artículo 139 del Código de Procedimientos Civiles, se procede a analizar la condena en gastos y costas en ésta segunda instancia con sujeción a lo estatuido en los artículos que le preceden; y como en la especie se trata de una acción de condena, se actualiza lo establecido en el dispositivo legal 130 del cuerpo de leyes invocado; por lo que se condena a los apelantes al pago de los gastos y costas en esta segunda instancia.-----

--- Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en los artículos 105, 109, 112, 115, 926, 930, 932, 947, 949 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se resuelve:-----

--- **PRIMERO.-** Los agravios expresados por los apelantes resultaron



inoperantes en parte, y esencialmente fundados en el resto; en consecuencia:-----

--- **SEGUNDO.-** Se revoca la sentencia de (18) dieciocho de julio de (2024) dos mil veinticuatro, dictada por el Juez Segundo de Primera Instancia Civil del Tercer Distrito Judicial en el Estado, con residencia en Ciudad Nuevo Laredo, Tamaulipas, para que ahora diga:

“**PRIMERO.-** La parte actora no acreditó los hechos constitutivos de su acción.

SEGUNDO.- NO HA PROCEDIDO el presente Juicio Ordinario Civil de Compra venta a Plazos, promovido por ***** y ***** , en contra de ***** y ***** , en consecuencia:

TERCERO.- Por lo que respecta al presente juicio, se absuelve a la parte demandada de las prestaciones recamadas por la parte actora.

CUARTO.- Se condena a la parte actora a pagar a la demandada los gastos y costas procesales en primera instancia.”

--- **TERCERO.-** Se condena la a la parte apelante al pago de gastos y costas en esta Segunda Instancia.-----

--- **NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.-** Y en su oportunidad con testimonio de la presente resolución remítase al Juzgado de su procedencia los autos originales, archivándose el toca como asunto concluido.-----

--- Así, lo resolvió esta Segunda Sala Colegiada en Materias Civil y Familiar del Supremo Tribunal de Justicia en el Estado, por unanimidad de votos de los Magistrados **Mauricio Guerra Martínez y Omeheira López Reyna**, siendo Presidente y ponente el primero de los nombrados, quienes actuaron con fundamento en los artículos 26 segundo párrafo y 27 fracción I de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Tamaulipas, y firman con la Licenciada Sandra Araceli Elías Domínguez, Secretaria de Acuerdos que autoriza y da fe.-----

Lic. Mauricio Guerra Martínez.
Magistrado Presidente y Ponente.

Lic. Omeheira López Reyna.
Magistrada.

Lic. Sandra Araceli Elías Domínguez.
Secretaria de Acuerdos.

--- Enseguida se publica en Lista de Acuerdos.- CONSTE.-----
L'MGM/L'OLR/L'SAED/L'SBM/avch

El Licenciado SERVANDO BERNAL MARTINEZ, Secretario Proyectista, adscrito a la SEGUNDA SALA COLEGIADA CIVIL, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución número (67) SESENTA Y SIETE dictada el 13 DE MARZO DE 2025 por unanimidad de votos de los Magistrados Mauricio Guerra Martínez y Omeheira López Reyna, siendo Presidente y ponente el primero de los nombrados, quienes actuaron con fundamento en los artículos 26 segundo párrafo y 27 fracción I de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Tamaulipas, constante de veintinueve 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, información que se considera legalmente como confidencial, sensible o reservada por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.

ACTUACIONES

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 Quinta Sesión Ordinaria 2025 del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 08 de mayo de 2025.