



----- SENTENCIA NO. 726 (SETECINTOS VEINTISEIS).-----

--- Ciudad Reynosa, Tamaulipas, a **Catorce de Noviembre del año dos mil Dieciocho.** -----

--- **V I S T O S** para resolver los autos del expediente número **97/2018**, relativo al *Juicio Ordinario Civil sobre Rescisión de Contrato de Promesa de Venta con reserva de Dominio*, promovido por la ***** , en su carácter de Representante Legal de la empresa denominada, ***** ***** , en contra de ***** y: -----

R E S U L T A N D O ----- PRIMERO:-

Mediante escrito recibido con fecha **VEINTISEIS DE ENERO DEL DOS MIL DIECIOCHO**, compareció ante este Juzgado la ***** , en su carácter de Representante Legal de la empresa denominada ***** demandando en la Vía Ordinaria Civil sobre la Rescisión del Contrato de Promesa de Venta con reserva de Dominio, en contra de ***** de quien reclamó las siguientes prestaciones: **“... A).- La rescisión por incumplimiento del contrato de Promesa de compra venta con reserva de dominio, celebrado por mi poderdante y el demandado el día 28 de noviembre del 2016, cuyo objeto lo constituyó la adquisición del bien inmueble identificado como terreno urbano y construcción sobre el mismo edificada ubicada en la calle claveles número 630 col Jarachina norte Lote 21, manzana 55 de esta ciudad. Con una superficie de terreno de 119.00 M2 y construcción sobre el mismo edificada de 74.00 M2 ubicado en la calle claveles número 630 col. Jarachina Norte lote 21, manzana 55 de esta ciudad. B). La**

entrega y restitución física y material del bien inmueble antes identificado objeto del contrato. C) El pago del 15% sobre el total de la cantidad de \$ 535,000.00 (quinientos treinta y cinco mil pesos M.N.) según la cláusula cuarta por concepto de daños y perjuicios ocasionados por el incumplimiento de la obligación de pago derivada del contrato base de la acción. \$ 80,250.00 (Ochenta mil doscientos cincuenta pesos M.N.) D) El pago de la cantidad de \$ 65,000.00 como pago de una renta mensual de \$ 5,000.00 (cinco mil pesos) mensuales a partir del 7 de enero del 2017, desde la cual el demandado disfruta y utiliza en su beneficio el inmueble que no liquidara más las que se sigan causando hasta la total desocupación y entrega del inmueble. E) El pago de los gastos y costas que este juicio origine. F) El pago de honorarios profesionales devengados por la tramitación del presente juicio”

Fundándose para ello en los hechos y consideraciones de derecho que estimó aplicables al caso y anexó las documentales que consideró conducentes a la demostración de sus pretensiones. - - - - -

- - - **SEGUNDO.**- Por auto de fecha treinta de enero del presente año, este Juzgado dictó auto por el que se tuvo a la promovente la ***** , en su carácter ya referido, demandando en la vía indicada al **C.** ***** , basándose en hechos y consideraciones que derecho que estimó aplicables al presente caso; mediante diligencia del veinte de abril del año dos mil dieciocho, la Actuaría adscrita a este Tribunal, notificó y emplazó a la parte demandada, para que dentro del término de diez días acudiera a este H. Tribunal, a producir su contestación si a sus intereses conviniera, levantándose el acta correspondiente. Por auto de fecha cuatro



de mayo del dos mil dieciocho, se tuvo al demandado produciendo contestación a la demanda interpuesta en su contra, en términos de su escrito recibido en fecha treinta de abril del dos mil dieciocho, del cual se mandó dar vista a la parte actora, a fin de que dentro del término de tres días manifestara lo de su derecho, a lo que procedió, según consta por auto del once de mayo del dos mil dieciocho; por auto de fecha seis de junio del dos mil dieciocho, se ordenó se abriera a pruebas este asunto, por el término legal de cuarenta días, dividido en dos períodos de veinte días cada uno, el primero para ofrecer y el segundo para desahogar las que se admitieren, debiendo de certificar la secretaría de acuerdos de este juzgado sobre su inicio y conclusión. - Ambas partes ofrecieron las pruebas de su intención, la cuales fueron desahogadas en los términos que más adelante se expone. Por autos de fecha treinta de agosto y cinco de septiembre del dos mil dieciocho, se tuvo a las partes demandada y actora, respectivamente, alegando lo de su derecho. Por último, por auto de fecha veintiocho de octubre del dos mil dieciocho, a solicitud de la parte demandada, se ordenó citar a las partes para oír sentencia, a lo que se procede en este momento, por así permitirlo las labores del Juzgado, y - - - - -

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

----- **PRIMERO:**- Este H. Juzgado es competente de conformidad en lo dispuesto en los artículos 172, 173, 185, 192-IV, 195-IV y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles en vigor. - - - - **SEGUNDO:**- La parte actora, reclama de la demandada, la rescisión del contrato de promesa de venta celebrado, basándose para ello en los siguientes HECHOS: “
Como lo acredito con la copia certificada que acompaño, soy apoderada legal de ARIES CONSTRUCCIONES Y ASESORÍAS

JURIDICAS S.A DE C. V. por lo que al amparo de dicha legitimación, se celebró entre mi Representada y el ahora demandado el Contrato de promesa de compra venta con reserva de dominio en esta Ciudad el día 28 de octubre del 2016, cuyo objeto lo constituyó, la adquisición del bien inmueble identificado como TERRENO URBANO Y CONSTRUCCION SOBRE EL MISMO EDIFICADA UBICADA EN LA CALLE CLABELES NUMERO 630 COL. JARACHINA NORTE LOTE 21 MANZANA 55 DEL FRACCIONAMIENTO JARACHINA NORTE DE ESTA CIUDAD, con una superficie de terreno 119.00 M2 y construcción sobre el mismo edificada de 74.00 M2 ubicada en la calle Claveles numero 630 colonia Jarachina norte lote 21 manzana 55 de esta ciudad. 2.- El precio pactado entre las partes lo fue la cantidad de dinero de \$ 535,000.00 (QUINIENTOS TREINTA Y CINCO MIL PESOS M.N.) cantidad de dinero que se obligó a pagar el demandado de la siguiente forma: \$ 1,500.00 MIL QUINIENTOS PESOS M.N. Cuando se firmó el contrato y \$ 100,000.00 (CIEN MIL PESOS M.N.) el día veintitrés de diciembre del 2016, el resto lo pagaría (433,500.00) Cuatrocientos treinta y tres mil quinientos pesos M.N. Por medio de crédito de Infonavit el cual no excedería de cuatro meses. 3.- De igual forma deseo manifestar que el demandado solo cumplió en el pago de los \$ 101,500.00 (CIENTO UN MIL QUINIENTOS PESOS M.N.) ya que no logró que se le entregara el crédito del INFONAVIT, no obstante, de que mi representada le efectuó la entrega y recibió el inmueble el día 7 de enero del 2017, firmo de recibido según lo acredito con la documental que acompaño. 4.- No obstante de esperarlo para que se le concediera el crédito del INFONAVIT para que liquidara la cantidad restante adeudada y de requerírsele previamente de que entregara el inmueble sin hacerlo a la fecha; posteriormente el demandado se sintió defraudado al no conseguir el crédito, por lo cual el día 28 de abril del 2017, nos enteramos que este interpuso una denuncia penal en contra de la suscrita y dos



colaboradores más de mi representada, ya que fuimos citados para el día 4 de mayo del 2017, a la cual comparecimos y expusimos la verdad de los hechos. Ya que éste tiene disfrutando el inmueble desde que lo recibió de conformidad (7 de enero del 2017) 5.- En virtud de tales hechos y de que el demandado no ha cumplido con lo pactado hasta la fecha, no obstante de seguir disfrutando el uso del inmueble desde la fecha señalada, y de habersele requerido de que entregara el inmueble sin hacerlo, es por lo que ocurro ante Usted, en la vía y forma correcta a demandar en la vía ordinaria civil la rescisión del contrato de promesa de compra venta con reserva de dominio por el incumplimiento del mismo, demandándole el pago de todas y cada una de las prestaciones reclamadas.” -----

*- - - La parte demandada al producir contestación a la demanda interpuesta en su contra se refiere a los hechos de la demanda en los términos a que se contrae su escrito recibido en fecha treinta de abril del dos mil dieciocho, mismo que por economía procesal se tiene por reproducido a su letra como si en esta espacio obrase, siendo el caso que el demandado opuso como excepción la de **FALTA DE ACCION Y CARENCIA DE DERECHO PARA DEMANDAR**, que se hace consistir en la falta de legitimación activa por parte de ARIES CONSTRUCCION Y ASESORIAS JURIDICAS, SA.. E C.V. Para ejercer la acción de rescisión de contrato de promesa de compraventa, toda vez que el bien inmueble objeto del mismo no es de su propiedad, por ello en tales condiciones, la promovente del juicio CARECE DE ACCION Y DE DERECHO PARA DEMANDARME, ya que no me encuentro colocado dentro del supuesto hipotético que consigna la norma abstracta; porque no existe coincidencia entre los hechos abstractos e hipotéticos previstos por la norma que otorga el ejercicio de la acción intentada y los hechos concretos y reales acontecidos en el presente caso; tampoco existe la legitimación activa por parte de la*

*promoviente del juicio para demandarme; no existe la legitimación pasiva por parte del suscrito para ser demandado, y esto puede observarse de la sola lectura de su escrito de demanda, por cuyo motivo en el momento procesal debido atentamente pido se declaren procedentes y operantes las excepciones perentorias que estoy oponiendo. Así mismo quiero destacar que procesalmente ******

****** No puede ni debe de admitirse el documento que ampara la propiedad del bien inmueble objeto del contrato de promesa de compraventa, ello a la luz de lo dispuesto por los artículos 248 y 249 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.” -----*

----- Del anterior escrito, se ordenó dar vista a la parte actora, para que dentro del término de tres días manifestara lo de su derecho, tal y como lo previene el artículo 269 fracción IV del Código de Procedimientos Civiles en vigor, a lo que procedió según escrito recibido en fecha nueve de mayo del dos mil dieciocho, mismo que se tiene por reproducido a su letra como si en este espacio obrase. Y en los anteriores términos quedó planteada la litis. -----

----- **-TERCERO.-** Establece el artículo 112 fracción IV, del Código de Procedimientos Civiles en vigor, que la sentencias deben contener un análisis jurídico de la procedencia o improcedencia de las acciones y excepciones, con vista de las pruebas aportadas o del derecho alegado si el punto a discusión no amerita prueba material; así también el diverso artículo 273 del Código en comento, previene que *“El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones; pero sólo cuando el actor pruebe los hechos que son el fundamento de su demanda, el reo está obligado a la contraprueba que demuestre la inexistencia de aquéllos, o a probar los hechos que sin excluir el hecho probado*



por el actor, impidieron o extinguieron sus efectos jurídicos.”

Bajo el tenor de lo expuesto con anterioridad, es procedente entrar al estudio de las pruebas aportadas al juicio por la partes así tenemos que la actora ofreció la siguientes pruebas: - - - - -

- - - - - **DOCUMENTAL PRIVADA.**- Consistente en el CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO, celebrado por una parte el demandado, SR. ***** , en su carácter de Comprador, y la empresa ARIES CONTRUCCIONES Y ASESORIAS JURIDICAS S.A. DE C.V. Representada por la ***** , en su carácter de VENDEDOR, respecto de un bien inmueble descrito en las declaraciones primera y segunda de dicho contrato. Documental a la cual se le concede valor probatorio eficaz, atento a lo dispuesto por los artículos 329 y 398 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, en virtud de no haber sido impugnado por la parte demandada, sin pasar por inadvertida la excepción de falta de legitimación activa que este último opone, y que será analizada y resuelta más adelante. - - - - -

- - - **DOCUMENTAL PRIVADA.**- Consistente en copia simple del acta de ENTREGA RECEPCIÓN, signado por las partes del presente juicio, de fecha siete de enero del dos mil diecisiete, a la cual se le niega valor probatorio en virtud de no exhibirse en original o copia certificada, por lo que se contraviene lo dispuesto por el artículo 330 del Código Adjetivo Civil en vigor, por tanto, y con fundamento en los diversos artículos 329 y 398 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, se le niega valor probatorio alguno a la documental en comento.- - - - -

- - - **DOCUMENTAL PUBLICA.**- Consistente en la invitación que emite la C. LICENCIADA DOLORES ELVIRA SALDIVAR

ZENDEJAS, facilitadora del Centro de Justicia Alternativa Penal de la Procuraduría General de Justicia del Estado de Tamaulipas, a través de su oficio SEJAP-PR-AR-005-OF 007 de fecha veintiocho de abril del dos mil diecisiete, dirigida a las partes del presente juicio, entre otros, y por la cual se les hace del conocimiento de la existencia de denuncia penal que presentó el ahora demandado, C. ***** , en contra de la hoy actora, por lo que se les exhorta a resolver la controversia a través de la justicia Alternativa Penal. Documental a la cual se le concede valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por los artículos 325 y 397 del Código de Procedimientos Civiles en vigor. -----

----- **DOCUMENTAL PUBLICA.-**

Consistente en copia certificada del instrumento numero 1,810 (UN MIL OCHOCIENTOS DIEZ) del Volumen LXX (SEPTUAGESIMO) de fecha diecisiete de abril del dos mil dos, pasado ante la fe del C. LICENCIADO JACINTO FLORES PEÑA. Notario Público Numero 115 con ejercicio en esta ciudad, y que contiene la constitución de la SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE denominada “ARIES CONTRUCCIONES Y ASESORIAS JURIDICAS” en la que consta además de su objeto, la calidad de socia y Administradora Única, así como apoderada legal de la empresa constituida, a favor de la ***** , documental a la cual se le concede valor probatorio pleno conforme lo previenen los artículos 325 y 397 del Código de Procedimientos Civiles en vigor. ----- **CONFESIONAL EXPRESA Y**

TACITA.- Que la hace consistir en la confesión de los hechos en los cuales el demandado confesara los hechos, así como en los cuales no interpusiera explicita controversia, que constituye la



presunción de los mismos. Probanza la cual se valora conforme lo previsto por los artículos 392 y 393 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, con la relevancia que más adelante se anota. - - - - - **CONFESIONAL POR**

POSICIONES.- La que estuvo a cargo de la parte demandada, el C. ***** , en fecha diez de agosto del dos mil dieciocho, al tenor del pliego de posiciones exhibido por la actora, previa su calificación por la titular del Juzgado, y con los resultados que se advierten en el acta que por tal motivo se realizó. Probanza la cual se le concede valor probatorio conforme lo previenen los artículos 392 y 393 del Código de Procedimientos Civiles en vigor.- - - - -

- - - - - **DECLARACION DE PARTE.-**

Que estuvo a cargo del propio demandado, el C. ***** , inmediatamente después de desahogada la prueba confesional antes descrita, y con los resultados que también se advierten en la diligencia que por tal motivo se elaboró. Prueba a la cual se le concede valor probatorio eficaz atento a lo dispuesto por el artículo 392 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, cuya trascendencia se anota en el considerando siguiente. - - - - -

TESTIMONIAL.- La que estuvo a cargo de los **C.C. ZAIDA VIVIANA MUNGUIA GONZALEZ Y EDUARDO CRUZ MORENO**, en fecha ocho de agosto del dos mil dieciocho, y respecto de la cual, el demandado interpone INCIDENTE DE TACHAS, mismo que lo hace consistir *“En relación con el testimonio de ZAIDA VIVIANA MUNGUIA GONZALEZ, digo: “ En las preguntas y respuestas que se le formularon sobre la idoneidad que se le formularon de oficio, la testigo destaca la siguiente: “ 2.- QUE DIGA EL TESTIGO, SI ES DEPENDIENTE*

O EMPLEADO DEL QUE LO PRESENTE. R: CONTESTO. - SI, SOY EMPLEADA. En las preguntas y respuestas que se le formularon sobre la idoneidad que se le formularon de por parte del suscrito, la testigo, destacan las siguientes: 1.- QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCE LOS HECHOS SOBRE LOS QUE VA A DECLARAR. R.- CONTESTO, SI. 2.- EN CASO DE CONTESTAR AFIRMATIVA A LA PREGUNTA ANTERIOR, QUE DIGA QUIEN SE LO COMUNICO. - R.- EL ABOGADO DE LA EMPRESA. 5.- QUE DIGA EL TESTIGO, SI CONSIDERA QUE SE COMETE LA INJUSTICIA EN CASO DE QUE EL PRESENTE JUICIO LO PIERDA EL C. *****. - R. CONTESTO, PUES NO SE COMETERIA NINGUNA INJUSTICIA. - 6. QUE DIGA EL TESTIGO SI ACEPTARIA SER TESTIGO DEL C. ***** EN JUICIO QUE ESTA PERSONA SIGUIERA EN CONTRA DE SARA ROXANA GOMEZ PEREZ, R.- CONTESTO. - NO. Si se analizan a detalle todas y cada una de las respuestas que dio esta testigo a las preguntas de idoneidad que se formularon de oficio , así como a preguntas de idoneidad formuladas por parte del suscrito ***** , de tofo ello se desprende que dicho testimonio es indóneo,(sic) ello en virtud de que la testigo es empleada de la parte actora, que si conoce de los hechos de los que va a declarar, que los hechos de los cuales declaro le fueron comunicados por el abogado de la empresa el C. LIC. VICTOR HUGO SOBERON MEDINA,...notándose de la citada declaración de la testigo, que desea que el juicio lo gane la parte actora que lo es la empresa ARIES CONTRUCCIONES Y ASESORIAS JURIDICAS, S.A. DE C.V. Representada por la C. SARA ROXANA GOMEZ PEREZ... Por otro lado deseo destacar



que el interrogatorio formulado por la parte actora, se desprende lo siguiente: La primer testigo la C. ZAIDA VIVIANA MUNGIA GONZALEZ, en la pregunta que se formuló y que es la numero 7, que se hizo en los siguientes términos; 7.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE O DE ALGUNA MANERA LE CONSTA CUANTOS METROS DE SUPERFICIE DE TERRENO Y DE CONSTRUCCION TIENE EL INMUEBLE PROPIEDAD DE AIRES CONTRUCCIONES Y ASESORIAS JURIDICAS, S.A. DE C.V. CONTESTO.- SETENTA Y CUATRO METROS DE CONSTRUCCION Y CIENTO DIECINUEVE METROS DE TERRENO, de la respuesta que la testigo dio a esta pregunta que se le formuló, se desprende que no conoce los hechos objeto del presente litigio, ya que se refiere en las medidas que menciona tanto de terreno como construcción a metros, ya que en la respuesta dada se refiere a metros lineales. En relación con el testimonio del SR. EDUARDO CRUZ MORENO, digo: En las preguntas y respuestas que se le formularon sobre la idoneidad que se le formularon de oficio, la testigo, destaca lo siguiente: 2.- QUE DIGA EL TESTIGO, SI ES DEPENDIENTE O EMPLEADO DEL QUE LO PRESENTE. - R- CONTESTO. - SI EMPLEADO. En las preguntas y respuestas que se le formularon sobre la idoneidad que se le formularon por parte del suscrito, la testigo, destacan las siguientes: 1.- QUE DIGA EL TESTIGO, SI CONOCE LOS HECHOS SOBRE LOS QUE VA A DECLARAR. R.- CONTESTO. - SI. 2.- EN CASO DE CONTESTAR AFIRMATIVAMENTE A LA PREGUNTA ANTERIOR, QUE DIGA EL TESTIGO QUIEN SE LOS COMUNICÓ. - R. CONTESTÓ. - EL REPRESENTANTE LEGAL DE LA EMPRESA. 3.- QUE DIGA EL TESTIGO, SI DESEA QUE EL PRESENTE JUICIO LO GANE EL C.

*****. R. CONTESTO. - NO. 5.- QUE DIGA EL TESTIGO, SI CONSIDERA QUE SE COMETE LA INJUSTICIA EN CASO DE QUE EL PRESENTE JUICIO LO PIERDA EL C. *****. R.- CONTESTO. - NO. 7.- QUE DIGA EL TESTIGO, SI DESEA QUE EL JUICIO LO GANE LA C. SARA ROXANA GOMEZ PEREZ. - CONTESTO. - SI. Si se analizan a detalle todas y cada una de las respuestas que dio este testigo a las preguntas de idoneidad que se formularon, de todo ello se desprende que dicho testimonio está afectado de parcialidad, ello en virtud de que el testigo desea que el juicio lo gane la parte actora, y que lo es la empresa denominada ARIES CONTRUCCIONES Y ASESORIAS JURIDICAS S.A. DE C.V. Ello se deduce de las respuestas que dio a las preguntas de idoneidad números 2, 1,2,3,5,6, y 7 por ello es incuestionable que este testimonio no satisface los lineamientos que se contienen en el artículo 409 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.- Asimismo es necesario destacar que dicho testigo no conoce los hechos de primera mano, toda vez que refiere en su respuesta que dio a las preguntas número 1 y 2 de idoneidad formuladas por el suscrito, declaro que los hechos se los comunico el representante legal de la empresa que es el C. LIC. VICTOR HUGO SOBERON MEDINA, por lo que tal testimonio no es idóneo dado que los hechos no los conoce por sí mismo, sino que el abogado de la empresa el C. LIC. VICTOR HUGO SOBERON MEDINA, quien se los hizo saber, por lo que este testimonio carece de valor probatorio alguno dado que el mismo no satisfizo los lineamientos que se citan en el artículo 409 del Código de Procedimientos Civiles del Estado. Por otro lado, deseo destacar que en el interrogatorio directo formulado por la



parte actora, se desprende lo siguiente: El segundo testigo el SEÑOR EDUARDO CRUZ MORENO, en las preguntas que se les formularon y que son las números 1,2,3,5,6, y 7 que se le hicieron en los siguientes términos: 6.- QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE O DE ALGUNA MANERA LE CONSTA DONDE ESTA UBICADO EL INMUEBLE PROPIEDAD DE ARIES CONSTRUCCIONES Y ASESORIAS JURIDICAS S.A. DE. C.V. R.- CONTESTO. - SI. 7.- QUE DIGA EL TESTIGO, SI SABE O DE ALGUNA MANERA LE CONSTA CUANTOS METROS DE SUPERFICIE DE TERRENO Y CONSTRUCCION TIENE EL INMEUBLE DE ARIES CONSTRUCCIONES Y ASESORIAS JURIDICAS, S.A. DE C.V. R.- CONTESTO. - SI SON 119, METROS DE TERRENO Y 74 DE CONSTRUCCION. De la respuesta que la testigo dio a estas preguntas que se le formularon, se desprende que no conoce de los hechos objeto del presente litigio, ya que se refieren en las medidas que menciona tanto de terreno como de construcción a metros, ya que la respuesta dada se refiere a metros lineales. Bajo los argumentos anteriores antes citados, se desprende que no son testigos idóneos dentro de los hechos objeto del presente litigio...” -----

- - - Ahora bien, una vez analizado el incidente que nos ocupa, así como las respuestas dadas a las preguntas hechas a los testigos, tanto las de idoneidad que de oficio formuló este juzgado, como a propuesta de la demandada, de igual forma, las que dieron ambos testigos a las directas que se contenían en el interrogatorio correspondiente, la suscrita Juzgadora advierte que en efecto, con la testifical de mérito, no se satisfacen los supuestos del artículo 409 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, mismo que si bien previene que el valor de la prueba

testimonial queda al prudente arbitrio del Juez, *para apreciarla, tendrá en consideración: I.- Que los testigos convengan en lo esencial del acto que refieren, aun cuando difieran en los accidentes; 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; III.- Que por su edad, capacidad o instrucción, tengan el criterio necesario para juzgar el acto; IV.- Que por probidad, por la independencia de su posición o por sus antecedentes personales tengan completa imparcialidad; V.- Que la declaración sea clara, precisa, sin dudas ni reticencias sobre la sustancia del hecho y sus circunstancias esenciales; VI.- Que no hayan sido obligados por fuerza o miedo, ni impulsados por engaño, error o soborno; y, VII.- Lo fundado de la razón de su dicho.* Así pues, los testigos manifestaron ambos, ser empleados de su presentante, así como el segundo puso de manifiesto su deseo que sea la actora quien gane el juicio, de igual manera, ambos testigos manifestaron que los hechos los conocen por referencia del abogado de la empresa actora, respuestas las cuales denotan además de parcialidad, el incumplimiento de lo dispuesto por la fracción II del artículo invocado, en razón de que lo declarado, no lo conocen por sí mismos, sino por comentarios de la accionante, en tal virtud, el testimonio de ambos testigos, no produce convicción alguna en la suscrita juzgadora, por tanto, se le niega eficacia demostrativa alguna por no cumplirse en el caso concreto, los supuestos del mencionado precepto legal en comento.-----

- - - **PERICIAL.-** Consistente en el dictamen pericial que rindan los peritos propuestos por las partes, a fin de determinar el costo promedio del pago de la renta mensual por el uso del inmueble por parte del demandado, a partir de la fecha en que se le dio posesión del inmueble ubicado en calle Claveles número 630 entre las calles



Duraznos y Avenida las Palmas d ella Colonia Jarachina Norte de esta ciudad, y que este ha dejado de cubrir por el uso del inmueble, así como calcule los daños y perjuicios ocasionados al inmueble. Constando en autos que al respecto, la actora propuso como perito de su intención al C. ARQ. JAVIER CASTILLO MACHUCA, quien una vez que acepto el cargo conferido, rindió su peritaje, concluyendo que **la renta mensual estipulada en \$4,500.00 a partir de enero del dos mil diecisiete, a la del peritaje, esto es 17 meses, lo que da un total de \$ 76,500.00 (setenta y seis mil quinientos) pesos, así como la cantidad de \$ 36,342.80 (treinta y seis mil trescientos cuarenta y dos pesos 80/100 M.N.) por concepto de Daños y Perjuicios, lo que da como total el de \$ 112,842.80 (CIENTO DOCE MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS 80/100 M.N.)**. La parte demandada, propuso como perito de su intención al ING. JOSE ANGEL CUELLAR SALINAS, quien concluye que, el costo promedio por pago de renta mensual, del inmueble motivo del contrato cuya rescisión se reclama, lo es de \$ 3,600.00 (tres mil seiscientos pesos 00/100 M.N.) que multiplicado por doce meses, da un total de \$ 43,200.00 (CUARENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS PESOS 00/100 M.N.) y de Enero del 2018, la renta era de \$ 3,800.00 (TRES MIL OCHOCIENTOS PESOS 00/100 M.N.) por seis meses que da un total de \$ 22,800.00 (VEINTIDOS MIL OCHOCIENTOS PESOS 00/100 M.N.) que da un total de \$ 66,000.00 (SESENTA Y SEIS MIL PESOS 00/100 M.N.).- Considerando que los peritajes eran discordantes entre sí, se llevó a cabo la junta de que trata el artículo 345 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, continuando la discrepancia, razón por la cual, a solicitud de la parte demandada, se designó un perito tercero en discordia, al ARQ. GERARDO RUBIO GUERRERO, quien determinó, como costo de renta mensual del inmueble objeto de contrato de promesa de venta, desde la fecha en que el demandado tomo posesión del mismo, al mes de septiembre del dos mil dieciocho, la cantidad total de \$ 73,600.00 (SETENTA Y

TRES (treinta mil cuatrocientos pesos 00/100 M.N.). Ahora bien, el artículo 408 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, dispone que “El dictamen de peritos será valorizado por el tribunal según los principios de la lógica y la experiencia. Si hubiere dictámenes de varios peritos, el juez podrá aceptar el dictamen que estime mejor fundado, sin que esté obligado a sujetarse al del perito nombrado por él. En el fallo deberá expresar las razones que apoyan su decisión.” Por lo anterior, una vez analizados los peritajes emitidos por los profesionistas antes aludidos, habiéndose cumplido en la especie con la naturaleza colegiada la prueba, advirtiéndose la contradicción en los dictámenes de aquellos peritos designados por las partes, es por lo que la suscrita Juzgador otorga valor pleno al peritaje rendido por el perito tercero en discordia, en virtud de que además de estar mejor fundado, el mismo se propuso precisamente para resolver la contradicción entre los peritajes de las partes, razón por la cual la suscrita juzgadora acepta este último, sin que ello conlleve a tener por acreditada la acción del presente juicio, lo cual será resuelto mas adelante, por lo que esta prueba al referirse a una prestación accesoria, queda a expensas de lo que resulte en relación a la acción principal. -----

- - - **DOCUMENTAL DE ACTUACIONES.**- Que la hace consistir en todas y cada una de las constancias procesales que obran dentro del juicio, a las cuales se les concedo valor probatorio pleno, conforme lo previsto por los artículos 325 y 397 del Código de Procedimientos Civiles en vigor.-----

- - - **PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA.**- Que la hace consistir en las derivadas de la ley y de los hechos comprobados para llegar a la verdad, las cuales se valoran conforme lo previsto por los artículos 392 y 411 de, Código de Procedimientos Civiles en vigor, y que se encuentran a expensas del resultado del restante material probatorio, según



se anota más adelante.-----

- - - Por su parte, demandado, ofreció de su intención las siguientes pruebas: -----

- - - **DOCUMENTAL.-** Consistente en el contrato de promesa de compraventa con reserva de dominio de fecha 28 de noviembre del dos mil dieciséis, celebrado entre la actora y el ahora demandado, cuya rescisión ahora se reclama, por tanto al ser un documento ofrecido como prueba por su contraparte, se encuentra debidamente descrito y valorado, en la inteligencia de que con este se prueba además de la existencia del contrato motivo de la litis, que en efecto, no se advierte que las partes hayan convenido el pago de renta por motivo de la vivienda, objeto de la prueba a que se refiere el demandado. -----

- - - **CONFESIONAL PROVOCADA.** - La que estuvo a cargo de la representante legal de la parte actora, la ***** , y que se desahogó en fecha dieciséis de agosto del dos mil dieciocho, según constancia que al efecto se levantara, y a la cual se le concede valor probatorio pleno conforme lo disponen los artículos 392 y 393 del Código de Procedimientos Civiles en vigor. -----

- - - **DECLARACION DE PARTE.** - Respecto de la cual, si bien fue admitida en autos, el demandado se desistió en el momento del desahogo de la prueba confesional antes aludida. -----

- - - **INFORME DE AUTORIDAD.-** Consistente en el que rindió el C. DIRECTOR DEL DEPARTAMENTO DE CATASTRO DE ESTA CIUDAD, quien mediante oficio número DPC/0612/2018 de fecha dos de julio del dos mil dieciocho, informo a este Juzgado que el bien lote 21, manzana 55, objeto del contrato de promesa de venta, cuya rescisión se reclama, se encuentra a nombre de ROXANA BRIYITH CHAIDEZ GOMEZ, enviando a

su vez estados de cuenta relativos a la clave catastral 310112355001. Probanza a la cual se le concede valor probatorio pleno conforme lo dispuesto por el artículo 392 y 412 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, acreditándose con el mismo su contenido. -----

- - - **INFORME DE AUTORIDAD.**- Mismo que rindiera la C. DIRECTORA DEL INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL DE LA PROPIEDAD INMUEBLE Y DE COMERCIO, con residencia en esta ciudad, quien por oficio número IRCT/REY/1918/2018 de fecha cuatro de Julio del 2018, informó, en lo que interesa, que el bien inmueble a su refiere el demandado y oferente de la prueba, se encuentra identificado como finca número 161512 de este Municipio, así como que fue transmitida mediante Contrato de Compraventa por ***** ***** ***** a favor de ROXANA BRIYITH CHAIDEZ GOMEZ, mediante escritura 11814 volumen 274, celebrada y firmada el 11 de enero del 2017, ante la fe del LIC. HORACIO HINOJOSA GONZALEZ, Titular de la Notaria Publica 18, con ejercicio en Reynosa, Tamaulipas, inscrita en fecha 10 de marzo del 2017 bajo la inscripción 3ª. Probanza a la cual se le concede valor probatorio pleno conforme lo previsto por el artículo 412 del Código de Procedimientos Civiles en vigor.-----

- - - **DOCUMENTAL POR ACTUACIONES.**- Consistente en todo lo actuado, las cuales se valoran conforme lo dispuesto por los artículos 325 y 397 del Código de Procedimientos Civiles en vigor. -----

- - - **PRESUNCIONAL.** - En su doble aspecto, legal y humana y que se hace consistir en la demanda y anexos de la misma, así como en el escrito de contestación de demanda y del ofrecimiento y desahogo de pruebas que tenga por objeto tener



por acreditado lo que se expuso en el escrito contestatorio de demanda. El anterior medio de convicción, se le concede valor probatorio, atengo a lo previsto por los artículos 392 y 411 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, no obstante, se encuentra supeditada al resultado de la convicción que arroje el total del material probatorio aportado por las partes. - - - - -

- - - **TERCERO:** - El Código Civil vigente en el Estado en el capítulo relativo a la RESCISION de los contratos, establece en los artículos 1330, 1331 fracción I, 1537, 1580, 1632 y 1641 fracción I: *“Sólo pueden rescindirse los contratos que son válidos. La falta de forma del contrato no impide la acción rescisoria cuando ha sido total o parcialmente cumplido, por una o por las dos partes.- La rescisión procederá por alguna de las siguientes causas:- I.- Por incumplimiento del contrato; .- La anulación del acto obliga a las partes a restituirse lo que han recibido o percibido en virtud o por consecuencia del acto anulado.- Para que la promesa de contratar sea válida, debe constar por escrito, contener los elementos característicos del contrato definitivo y limitarse a cierto tiempo.- La falta de pago del precio da derecho, salvo en los casos en que este Código disponga lo contrario, para pedir la rescisión del contrato, aunque la venta se haya hecho a plazo, pero si el bien ha sido enajenado a un tercero, se observará lo dispuesto en el artículo 1335.- La venta que se haga facultando al comprador para que pague el precio en abonos, se sujetará a las reglas siguientes.- I.- Si la venta es de bienes inmuebles, puede pactarse que la falta de pago de uno o varios abonos ocasionará la rescisión del contrato. La rescisión producirá efectos contra tercero que hubiese adquirido los bienes de que se trata, siempre que la cláusula rescisoria se haya inscrito en el Registro Público de la Propiedad.”* Bajo el anterior contexto se tiene que los elementos que integran la presente acción son: **a). La existencia de un acto jurídico consistente en un contrato de promesa de compra venta y b). El incumplimiento del contrato de promesa de compraventa.** En el presente caso tenemos que la parte

actora compareció ante este Juzgado a promover Juicio Ordinario Civil sobre Rescisión de Contrato de Promesa de Compraventa, en contra de ***** , manifestando que el demandado celebró con su representada ***** , un contrato de Promesa de Compra Venta, respecto de un bien inmueble, identificado como terreno urbano y construcción sobre el mismo edificada ubicada en la calle Claveles número 630 colonia Jarachina Norte lote 21 manzana 55 de esta ciudad, contrato cuya existencia se encuentra acreditada, pues la parte actora exhibió con su demanda el instrumento en comento, el cual no fue impugnado por su contraparte, por lo que se le concedió valor probatorio eficaz. Ahora bien, en cuanto al segundo elemento relativo al incumplimiento de dicho contrato y por ende, la rescisión del mismo, resulta oportuno, por cuestión de método entrar la estudio de la excepción del FALTA DE ACCION Y CARENCIA DE DERECHO opuesto por la demandada, quien la hace consistir en la falta de LEGITIMACION ACTIVA por parte de ARIES CONSTRUCCIONES Y ASESORIAS JURIDICAS, S.A. DE C.V. para ejercer la acción de rescisión de contrato de promesa de compraventa, toda vez que el bien inmueble objeto del mismo no es de su propiedad, por ello en tales condiciones, la promovente del juicio CARECE DE ACCION Y DE DERECHO PARA DEMANDARLO, excepción la cual se estima procedente, ello en virtud de que en efecto, si bien del análisis del contrato base de la acción se advierte como vendedora a la parte actora, la misma no justificó ser propietaria del inmueble objeto del contrato cuya rescisión reclama, siendo que el caso que la parte demandada si probó que quien resulta propietaria es la tercera ROXANA BRIYITH CHAIDEZ GOMEZ, quien no consta haya



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

sido llamada a juicio, lo anterior se acredita principalmente con el informe de autoridad, emitido por la DIRECTORA DEL INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL DE LA PROPIEDAD INMUEBLE Y DE COMERCIO, de fecha cuatro de julio del dos mil dieciocho, en el cual informa a este Juzgado que el bien inmueble objeto del contrato de promesa de venta, motivo de la presente litis, esto es, lote 21 manzana 55 del fraccionamiento LOMAS DEL REAL DE JARACHINA SECCION NORTE, se encuentra identificado como FINCA 161512 de Reynosa, la cual fue transmitida mediante Contrato de Compraventa por *****
***** a favor de ROXANA BRIYITH CHAIDEZ GOMEZ, según Escritura 11814, volumen 274 celebrado y firmada el 11 de enero del 2017, ante la fe del LICENCIADO HORACIO HINOJOSA GONZALEZ, TITULAR DE LA NOTARIA PUBLICA NUMERO 18 CON EJERCICIO EN REYNOSA, TAMAULIPAS, y si bien se advierte que dicho inmueble fue transmitido a un tercero, en fecha posterior a la celebración del contrato de promesa de compraventa, en el presente caso, el motivo de rescisión que reclama la parte actora, lo es el incumplimiento en el pago del precio pactado con su contraparte, en el término de cuatro meses a que se obligó, el cual fenecía en el mes de ABRIL DEL DOS MIL DIECISIETE, no obstante la suspensión del pago por parte del comprador se encuentra justificada, a la luz del artículo 1631 del Código Civil en vigor, mismo que dispone *“Cuando el comprador a plazo o con espera del precio fuere perturbado en su posesión o derecho, o tuviere justo temor de serlo, podrá suspender el pago si aún no lo ha hecho, mientras al vendedor le asegure la posesión o le dé fianza, salvo si hay convenio en contrario”*. Así pues, del contrato base de la acción se advierte que éste fue a plazos, pues el demandado

L´MRL / L´MSC / MRL

debía pagar de la siguiente forma: “\$1,500.00 (un mil quinientos pesos 00/100 M.N.) a la firma del contrato, \$100,000.00 (cien mil pesos 00/100 M.N.) el día veintitrés de diciembre del dos mil dieciséis, y el resto lo pagaría por medio de crédito Infonavit el cual no excedería de cuatro meses, termino que concluía en el mes de ABRIL DEL DOS MIL DIECISIETE, crédito que el demandado alude no le fue otorgado por el mencionado Instituto, en virtud de que para esa fecha, la actora NO ERA PROPIETARIA DEL BIEN, lo que en efecto se acredita según el mencionado informe de Autoridad en el que consta que desde el mes de ENERO DEL DOS MIL AÑO DOS MIL DIECISIETE, el bien objeto de contrato, se encuentra inscrito a nombre de una persona extraña al presente procedimiento, por tanto, de ninguna manera puede advertirse entonces, que el demandado ***** , haya incurrido en mora, y como consecuencia, no se acredita en su totalidad los elementos que fundamentan la acción de rescisión del contrato que reclama la actora, teniéndose por acreditada la excepción en estudio en los anteriores términos. Lo anterior con apoyo además en la siguiente ejecutoria de amparo con número de registro 195846, publicada en la Novena Época del Semanario Judicial del Federación y que dice: **COMPRAVENTA, NO HAY MORA CUANDO EL COMPRADOR SUSPENDE EL PAGO ANTE EL TEMOR FUNDADO DE QUE EL VENDEDOR NO SEA EL DUEÑO DEL BIEN QUE LE ENAJENÓ (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO)**. *El artículo 2153 del Código Civil para el Estado de México faculta al comprador a plazos a suspender o retener el pago del precio fijado cuando fuere perturbado en su posesión o derecho, o tuviese justo temor de serlo. Ahora bien, conforme a una recta interpretación del precepto citado, el*

1330, 1333, 1336 y demás relativos del Código Civil; así como los dispositivos 1, 4, 5, 68-III, 130, 468, del Código de Procedimientos Civiles en vigor, es de resolverse y se resuelve:

- - - **PRIMERO**:- No ha procedido el presente juicio Ordinario Civil promovido por C. LIC. ***** en su carácter de Representante Legal de la empresa denominada, ***** *****, en contra de *****, **en virtud de que la parte actora no acreditó su acción y el demandado si probó su excepción**, por tanto.-----

----- **SEGUNDO**. Se absuelve al demandado, *****, de las prestaciones que se le reclaman, en consecuencia. -----

----- **TERCERO**.- Se condena a la parte actora, **ARIES CONTRUCCIONES Y ASESORIAS JURIDICAS S.A DE C.V.** en a pagar al demandado, el C. *****, los gastos y costas que hubiere erogado con motivo de la tramitación del presente juicio, en virtud de serle adversa la presente sentencia - -----

- - - - - **NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE**:- Así lo resolvió y firma la C. LICENCIADA *****, Jueza Primero de Primera Instancia de lo Civil del Quinto Distrito Judicial en el Estado, quien actúa con Secretario de Acuerdos Licenciado *****.- Quien autoriza y da fe.- DOY FE. -----

LA C. JUEZA.

EL C. SECRETARIO DE ACUERDOS.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER JUDICIAL

- - - Enseguida se publicó en la lista del día. – Conste. - - - - -
- - - L´MIRL/ L´MSC/ L´MIRL.

El Licenciado(a) ADRIANA OLVERA GARZA, Secretario Proyectista, adscrito al JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL QUINTO DISTRITO, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución (726 SETECIENTOS VEINTISEIS) dictada el (MIÉRCOLES, 14 DE NOVIEMBRE DE 2018) por el JUEZ, constante de (número de fojas) fojas útiles. Versión pública a la que de conformidad con lo previsto en los artículos 3 fracciones XVIII, XXII, y XXXVI; 102, 110 fracción III; 113, 115, 117, 120 y 126 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Tamaulipas, y trigésimo octavo, de los Lineamientos generales en materia de clasificación y desclasificación de la información, así como para la elaboración de versiones públicas; se suprimieron: (el nombre de las partes, el de sus representantes legales, sus domicilios, y sus demás datos generales, y seguir el listado de datos suprimidos) información que se considera legalmente como (confidencial, sensible o reservada) por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.

L´MRL / L´MSC / MRL

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

Versión pública aprobada en Sesión Extraordinaria del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 13 de abril de 2018.