

				Números.
Julio	2	\$ 24,000	43 días	103.200
"	27	" 226	68 "	15.368
		" 100	75 "	7.500
"	19	\$ 60		
"	19	" 15		
Agto.	19	" 100 \$ 175	90 días	15.750
Dbre.	31	" 45	199 "	8.955
				Números...\$ 150.773 al 9 p. 8
				anual \$ 135.69.

Dos estampillas de á cincuenta centavos cada una, debidamente canceladas.

Guaymas, Agosto 22 de 1901.—*M. Castanedo.*—Rúbrica.



*C. Juez 2.º de 1.ª Instancia:*

José A. Marquez, apoderado de Don Carlos Maytorena, según el poder que tengo presentado en el juicio promovido por Don Juan N. Bringas evacuando el traslado que se me ha corrido de la demanda de este Señor, ante vd. con el debido respeto digo:

Que al contestar esa demanda, tengo que oponer la excepción de reconvencción, por las razones de hecho y de derecho que brevemente paso á exponer.

**DE HECHO.**

1.º Que si por la escritura de promesa de venta del 19 de Mayo de 1896, es verdad que mi poderdante se comprometió á vender á Don Juan N. Bringas las propieda-

des á que se refiere la dicha escritura, sitas en la Estación Ortiz, no és menos cierto que el Señor Bringas, se *obligó á comprar la representación* etc., de lo cual resulta un contrato bilateral.

2.º Que siendo fijado el precio de \$24,000 en que deberian venderse y comprarse las aludidas propiedades dentro del término de cinco años, que vencieron el 19 de Mayo de 1901, dice el colitigante: "Don Carlos Maytorena quedaba obligado á otorgar la correspondiente escritura definitiva de traspaso de dichas propiedades ~~tan~~ luego como recibiera la cantidad estipulada como precio de la venta ~~de~~ parte del Señor Bringas se entiende. Semejante confesión judicial, me releva de la obligación de probar la falta de cumplimiento de Don Juan N. Bringas, pues el plazo, cierto, fijado de cinco años, no ha estado á arbitrio ó á su posibilidad alterarlo, prorogándolo por sí y ante sí, en tres meses y tres días, como se computa desde el diez y nueve de Mayo último, en que espiró aquel, al 22 de Agosto en que pone su demanda, y lo que es peor aún, no hace ni consignación de lo que él dice que de be, para que pudiera considerarse que pagaba aunque fuera extemporaneamente, pues no basta decir, que la cantidad que debe la tiene disponible en su poder, para tener la original pretensión de obligar, sin derecho, á mi poderdante á que le firme la escritura definitiva de traspaso.

3.º Que la parte contraria entró en posesión de los bienes, dice, desde el otorgamiento de la escritura, recibió de Don Carlos Maytorena los títulos que amparan las propiedades y *quedó obligado á pagar sobre los \$24,000 el interés de 9 % anual por mensualidades vencidas.* Entró en posesión el Señor Bringas, interinamente, y los ha usado á cambio del interés del 9 % anual, que no ha pagado en los cinco años, ni por mensualidades, ni anualidades; pero por ningún otro modo, percibiéndose aquí la falta de cumplimiento mas patentemente, pues pretende abonar de un solo golpe, en una sola partida de la cuenta que presenta los intereses en cinco años y posteriormente los que corresponden á diferencia de dias y fechas diversas que no

se comprenden no debiendo aprovechar la posesión al Señor Bringas, estando pendiente ó el vencimiento del término de la promesa de venta, ó el hecho del pago, que bien pudo hacer en cualquier tiempo beneficiándose de la concesión que se le hizo dentro de los cinco años, pero de ninguna manera después; y la entrega de títulos tampoco no implica ó no determina una propiedad definitiva, y esto se comprende mejor, cuando se ve que el Señor Bringas demanda para obligar á que le firmen una escritura de traspaso de venta para que con esto quede consumado el acto.

4.º Si conforme el punto 8.º del relato de los hechos de la demanda, el Señor Bringas pagó ciento catorce pesos por gastos en el otorgamiento de la escritura de promesa de venta, no habiendo convenio expreso de quien debería pagar esos gastos, malamente se cargan á Don Carlos Maytorena, debiéndolos reportar por mitad los contratantes, así como también cuarenta y ocho pesos que por estampillas consta, que Don Carlos Maytorena pagó en la Administración del Timbre según la certificación al calce del testimonio de la escritura misma.

5.º Los un mil ciento cuatro pesos que pagó el Señor Bringas para revalidar la escritura y de los cuales pretende que Don Carlos Maytorena reporte la mitad, esto hubiera sido equitativo si el contrato se hubiera perfeccionado conforme á la ley, pero debe quedar todo á cargo del Señor Bringas, pues á causa de la falta de cumplimiento del contrato por parte de dicho Señor, exclusivamente tales gastos que se derivan de su falta misma, vienen á quedar colocados en la categoría de perjuicios y daños que define la ley en los artículos que el demandante invoca, pretendiendo fundar en ellos su acción, y de lo que se distingue claramente que Don Juan N. Bringas es el único responsable por haber faltado y no Don Carlos Maytorena.

6.º Los demás hechos casi no merecen la pena de ocuparse de ellos, bastándome decir: que en cuanto á los que son ciertos quedan reconocidos en la cuenta que yo presento y que merece aprobación por ser enteramente

justa, dejando desapercibidos los que se refieren á partidas desconocidas que la parte contraria carga indebidamente y dan motivo para negarlos, como lo dá también la acción que se deduce.

7.º La cuenta que presento con intereses calculados al 9 p. 8º anual dá un saldo en favor de Don Juan N. Bringas, de \$14,363.05 catorce mil trescientos sesenta y tres pesos y cinco centavos, los mismos que están depositados en este Puerto en poder del Señor Francisco Fourcade, en moneda corriente de plata mexicana.

### DE DERECHO.

1.º Los contratos legalmente celebrados serán puntualmente cumplidos y no podrán revocarse ni alterarse sino por mútuo consentimiento de los contratantes: salvas las excepciones consignadas por la ley. Artículo 1535 del Código Civil de Diciembre 8 de 1870, aprobado por el Soberano Congreso de la Unión para el Distrito Federal y Territorio de la Baja California y adoptado por el Estado en 30 de Mayo de 1871, vigente en la época que se celebró el contrato de promesa de venta entre Don Juan N. Bringas y mi representado Don Carlos Maytorena.

2.º El que se hubiere obligado á prestar un hecho y dejase de prestarlo, ó no lo prestase conforme á lo convenido será responsable de los daños y perjuicios en los términos siguientes; frac. I. Si la obligación fuere á plazo, comenzará la responsabilidad desde el vencimiento de éste. Art. 1539 del mismo Código Civil.

3.º El contratante que falte al cumplimiento del contrato, sea en la sustancia, sea en el modo, será responsable de los daños y perjuicios que cause al otro contratante á no ser que la falta provenga de hecho de este, fuerza mayor ó caso fortuito, á los que aquel de ninguna manera haya contribuido. Artículo 1575 del mismo Código Civil.

4.º Si el obligado en un contrato dejare de cumplir su obligación podrá el otro interesado exigir judicialmente el cumplimiento de lo convenido ó la rescisión del contrato

y en uno y otro caso el pago de daños y perjuicios. Artículo 1,537 del mismo Código Civil.

5.º La condición resolutoria vá siempre implícita en los contratos bilaterales, para el caso de que uno de los contrayentes no cumpliere su obligación. Artículo 1.465 del mismo Código.

6.º El perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento de la obligación ó la resolución del contrato con el resarcimiento de daños y abono de intereses; pudiendo adoptar este segundo medio, aun en el caso de que habiendo elegido el primero, no fuese posible el cumplimiento de la obligación. Artículo 1466 del mismo Código Civil.

Con los fundamentos legales expuestos.

A Usted Ciudadano Juez me presento en tiempo y forma y contrademandando al Señor Juan N. Bringas por la rescisión del contrato de 19 de Mayo de 1896 por su falta de cumplimiento; haciendo consignación de la cantidad de \$14,363.05 catorce mil trescientos sesenta y tres pesos cinco centavos en moneda corriente mexicana en poder de Don Francisco Fourcade y á la orden de ese Juzgado, según el recibo de depósito adjunta y pido se condene á la parte contraria en las costas, frutos, daños y perjuicios, pues que así procede de justicia que protesto con lo demás necesario, etc.

Guaymas, Septiembre trece de 1901.—*J. A. Marquez.*  
—Rúbrica.— Uno otro sí.—Suplico al Juzgado se sirva proceder conforme dispone el artículo 944 del Código de Procedimientos Civiles.—La misma fecha.—*J. A. Marquez.*—Rúbrica.



Cde Don Carlos  
000.00 de pro-

OS.	Haber.
18	026 \$ 57 00
	000 12000 00
10	800 2600 00
	168 2400 00
	914 226 00
	726 100 00
	798 9660 95
	432 \$27043 95
19	

Es

Señor  
nario  
usted

da ni  
ecep-  
a au-  
ntes-  
es:

obli-  
g de  
do en  
ra de

n N.  
apital  
cita-

ingas  
ó de  
critu-  
recho  
dir la  
biese  
ohi-

pue-  
o ha-

*CUENTA con intereses al 9% anual formada con motivo de la escritura pública de promesa de venta de Don Carlos Maytorena á Don Juan N. Bringas, otorgada en 19 de Mayo de 1896, por la suma de \$24,000.00 de propiedades en la estación Ortiz, al término de cinco años.*

				Días.	Números.	Debe.					Días.	Números.	Haber.
1896	Mayo	19.	A valor de la compra promesa. .	1800	432.000	\$24000 00	1896	Mayo	19.	Por mitad de gastos de escritura	1800	1026	\$ 57 00
"	"	19.	Mitad de estampillas pago al timbre. . . . .	1800	432	24 00	"	"	19.	s. ent. á Doña Teresa P. de Maytorena . . . . .	1800	216000	12000 00
1901	"	19.	Intereses sobre saldo de números 120.798. . . .			3019 95	"	"	19.	s. ent. á Doña Teresa P. de Maytorena . . . . .	1800	46800	2600 00
							"	Julio	2.	s. ent. á Cosca, García y Cia. .	1757	42168	2400 00
							"	"	27.	s. ent. á J. B. Scolari. . . . .	1732	3914	226 00
								Agto.	3.	s. ent. á Carlos Iñigo. . . . .	1726	1726	100 00
								Por Balance núm. y capital ..			120798	9660 95	
					432.432	\$27043 95					432432	\$27043 95	
1901	Mayo	19.	A saldo á su cargo en la fecha.		\$ 9660.95								
"	Sep.	13.	Valor consignado al Juzgado. .		14363.05								
			Igual. . . . .		24024,00								

Guaymas, á 19 de Mayo de 1901.—*J. A. Marquez.*—Rúbrica.

Estampillas por valor de nueve pesos sesenta y ocho centavos debidamente canceladas.

SR. JUEZ 2.º DE 1.ª INSTANCIA.

Adolfo Ibarra, apoderado sustituto en nombre del Señor Juan N. Bringas me presento en el juicio civil ordinario entablado contra el Señor Carlos Maytorena, y ante usted Señor Juez, como mas haya lugar en derecho, digo:

Que la parte contraria no ha contestado la demanda ni opuesto la reconvenccion, con la observancia de los preceptos legales, y solo por acatamiento á lo mandado por la autoridad, en nombre de mi representado, procedo á contestar á esa reconvenccion, señalando los puntos siguientes:

**PUNTOS DE HECHO.**

1.º El Señor Juan N. Bringas no ha faltado á la obligacion consignada en la escritura pública de fecha 19 de Mayo de 1896, no siendo cierto que se haya constituido en mora en el pago del precio estipulado en la escritura de que se ha hecho mérito.

2.º Igualmente no es cierto, que el Señor Juan N. Bringas haya faltado al pago de los intereses del capital del Señor Carlos Maytorena señaladas en la escritura citada en el punto anterior.

3.º Bajo la hipótesis de que el Señor Juan N. Bringas se hubiese constituido en mora en el pago del precio, ó de los intereses, ó de uno y otros, nacidos del contrato escriturario citado; el Señor Carlos Maytorena no tendria derecho por los motivos indicados, ni puede tenerlo, para pedir la rescision de ese contrato, ni aun en el caso de que hubiese hecho consignacion de las cantidades recibidas por prohibirlo la ley en términos claros y terminantes.

**PUNTOS DE DERECHO.**

I. En la venta de bienes inmuebles el comprador puede pagar aun después de espirar el término, interin no ha-

y en  
culo

los c  
conti  
del n

plim  
el re  
adop  
do el  
la ob

form  
resci  
de cu  
\$14,  
co ce  
Don  
gún  
parte  
que  
cesar

—R  
proc  
Proc  
quez.