

SENTENCIA DEFINITIVA

Aguascalientes, Aguascalientes, a **catorce de octubre de dos mil veintiuno.**

VISTOS, para resolver los autos del expediente número **0243/2021** relativo al juicio que en la **vía única civil**, promueve la **sucesión a bienes de XXXXXX**, por conducto de su albacea **XXXXXX**, en contra de **XXXXXX**, encontrándose en estado de dictar sentencia definitiva, se procede a la misma al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS

I. El artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, establece:

“Las sentencias deberán ser claras, precisas y congruentes con la demanda y su contestación y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, condenando o absolviendo al demandado, y decidiendo todos los puntos litigiosos que hubieren sido objeto del debate. Cuando éstos hubieren sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos.

Quando el juicio se siga en rebeldía, deberán verificar de oficio, la existencia de los elementos para la procedencia de la acción.”

II. Esta autoridad es competente para conocer el presente negocio en términos de lo que se establece en el artículo 142 fracción IV del Código de Procedimientos Civiles del Estado, lo anterior, en razón de ejercitarse acción de tipo personal, donde el domicilio de la parte demandada se ubica en la jurisdicción y por ende competencia de este Tribunal, surtiéndose a su vez la competencia en razón de materia y grado en términos de lo que se prevé en los artículos 2, 38 y 39 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado.

III. La vía única civil resulta procedente en virtud de que en el presente juicio se ejercita una acción personal de rescisión de contrato, la cual no se encuentra prevista dentro de los

procedimientos especiales contemplados por el título undécimo del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

IV. La parte actora **sucesión a bienes de XXXXX**, demanda a **XXXXX**, por las siguientes prestaciones:

“A).- Para que por sentencia definitiva se declare la Recisión del Contrato de Promesa de Compraventa por incumplimiento a cargo de la parte demandada, celebrado en fecha trece de Febrero del año dos mil uno, respecto del lote de terreno número XXXXX del Rancho denominado XXXXX, así como la rescisión del Contrato de Promesa de Compraventa de fecha veintinueve de Junio del año dos mil uno, respecto del lote de terreno número XXXXX del Rancho denominado XXXXX, en ésta Ciudad de Aguascalientes, Ags., documento que en copia simple se adjuntan al presente escrito inicial de demanda por ser documentos fundatorios de mi acción, solicitando desde este momento se sirva girar atento oficio al C. XXXXX, actual titular de la Notaría Pública número XXXXX de los del Estado de Aguascalientes, a fin de que ponga a disposición de esa H. Autoridad Judicial copia certificada de la Ratificación asentada bajo el número XXXXX, del volumen XXXXX, de fecha trece de Febrero del año dos mil uno, del Protocolo a cargo del entonces Notario Público número XXXXX, XXXXX. La presente prestación guarda relación de manera directa con el capítulo de hechos del presente escrito inicial de demanda.

B).- Para que por sentencia definitiva y como consecuencia de la prestación que antecede, se condene al C. XXXXX al pago de la cantidad de \$90,000.00 (Noventa mil pesos 00/100 mn.), por concepto de precio de venta entregado y pagado derivado del Contrato de Promesa de Compraventa respecto del Lote número XXXXX del XXXXX en esta Ciudad de Aguascalientes, Ags., de fecha trece de Febrero del año dos mil uno; así como el pago de la cantidad de \$120,000.00 (Ciento veinte mil pesos 00/100 MN.), por concepto de precio de venta entregado y pagado, derivado del Contrato de Promesa de Compraventa respecto del Lote número XXXXX del XXXXX, en ésta Ciudad de Aguascalientes, Ags., de

fecha veintinueve de Junio del año dos mil uno. La presentación contenida en el presente inciso guarda relación de manera directa con el capítulo de hechos respectivo.

C).- Para que por sentencia definitiva se condene a la parte demandada al pago del interés legal sobre las cantidades descritas en el inciso que antecede, es decir, a razón del nueve por ciento anual sobre la cantidad de \$210,000.00 (Doscientos diez mil pesos 00/100 MN.), contados desde el día treinta de Junio del año dos mil uno, hasta el pago y cumplimiento de todas las prestaciones reclamadas en autos del presente juicio, prestación que será cuantificada en ejecución de sentencia. La presente prestación guarda relación de manera directa con el capítulo de hechos del presente escrito inicial de demanda.

D).- Para que por sentencia definitiva se condene a la parte demandada al pago de daños y perjuicios generados y que se sigan generando por su negativa de formalizar los contratos de promesa de compraventa celebrados con el hoy decujus, prestación que será cuantificada en ejecución de sentencia, asimismo, tomando en consideración el avalúo de los inmuebles que se haga en el periodo de desahogo de prueba a fin de determinar el valor actual de ambos terrenos. La presente prestación guarda relación de manera directa con el capítulo de hechos del presente escrito inicial de demanda.

E).- Para que por sentencia definitiva se condene a la parte demandada al pago del veinte por ciento sobre el capital de ambos contratos de promesa de compraventa, es decir al pago de la cantidad de \$42,000.00 (Cuarenta y dos mil pesos 00/100 MN.), lo anterior en términos de la Cláusula Sexta de ambos contratos basales.

F).- Para que por sentencia definitiva se condene a la parte demandada al pago de gastos y costas originados por la tramitación del presente juicio.”

Basándose para ello en los hechos contenidos del uno al nueve de su demanda, la cual obra a fojas de la uno a la siete del expediente en que se actúa.

El demandado **XXXXXX** dio contestación a la demanda entablada en su contra mediante escrito visible a fojas cuarenta y nueve a cincuenta y dos de autos.

De esa forma se fija la litis correspondiéndole a la actora acreditar los hechos constitutivos de su acción y al demandado sus excepciones, en términos de lo dispuesto por el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

V. Se procede a abordar el estudio de la acción de rescisión de contrato ejercitada por la **sucesión a bienes de XXXXXX**, en los siguientes términos:

La accionante versa su acción bajo el argumento de que en fecha trece de febrero de dos mil uno, celebró un contrato privado de promesa de compraventa con el ahora demandado, respecto del lote **XXXXXX**, del predio denominado **XXXXXX**, en cuya cláusula tercera establecieron que la escrituración definitiva se realizaría cuando fuera liberado el gravamen que pesaba en el inmueble a favor de **XXXXXX**. Que el precio de la compraventa fue por la cantidad de noventa mil pesos, de los cuales, treinta mil pesos fueron cubiertos por el autor de la sucesión al momento de la firma del contrato, en tanto que la cantidad restante sería cubierta cuando se cumpliera con la condición suspensiva previamente señalada.

Refiere que en fecha veintinueve de junio de dos mil uno el *de cuius* celebró con el demandado un diverso contrato privado de promesa de venta respecto del lote **XXXXXX**, del predio denominado **XXXXXX**, en cuya cláusula tercera establecieron que la escrituración se realizaría una vez que se realizara la subdivisión correspondiente. Señala que, como precio de la venta establecieron la cantidad de ciento veinte mil pesos, de los cuales la cantidad de veinte mil pesos fueron cubiertos por el autor de la sucesión al momento de la firma del basal, en tanto que la cantidad de cien mil pesos fueron cubiertos mediante doce pagos mensuales y consecutivos cada uno por la cantidad de ocho mil trescientos treinta y tres pesos treinta y tres centavos moneda nacional.

Refiere que pese a que se cubrió el precio de la compraventa de cada uno de los contratos, el demandado no ha realizado las respectivas escrituraciones, e incluso la parte actora fue despojada de los predios por un hermano del demandado.

Para acreditar su acción, la parte accionante ofreció las siguientes pruebas:

Confesional, a cargo de **XXXXXX**, y que fuera desahogada en audiencia de fecha tres de septiembre de dos mil veintiuno, conforme al pliego de posiciones visible a fojas setenta y cinco y setenta y seis del sumario, que en términos del artículo 337 del Código de Procedimientos Civiles del Estado tiene valor probatorio pleno por haber sido hecha en juicio y por persona capacitada para obligarse, en pleno conocimiento y sin coacción ni violencia, de hecho propio, y en la que reconoció que conoció a **XXXXXX**; que en fecha trece de febrero de dos mil uno el absolvente, en carácter de vendedor, celebró con **XXXXXX** en carácter de comprador, un contrato privado de promesa de venta respecto del lote **XXXXXX** del predio denominado **XXXXXX** de esta ciudad capital.

Que en fecha veintinueve de junio de dos mil uno el absolvente, en carácter de vendedor, celebró con **XXXXXX** en carácter de comprador, un contrato privado de promesa de venta respecto del lote **XXXXXX** del predio denominado **XXXXXX** de esta ciudad capital. Que el precio de la compraventa fue por la cantidad de ciento veinte mil pesos, la cual le fue liquidada en su totalidad.

Documentales privadas, consistente en la copia simple del contrato de promesa de compraventa de fecha trece de febrero de dos mil uno, visible a fojas treinta y dos y treinta y tres de autos, así como copia simple del contrato de compraventa de fecha veintinueve de junio de dos mil uno, ambos suscritos por **XXXXXX** como vendedor y **XXXXXX** como comprador. Documentales que en términos del artículo 351 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado tienen valor probatorio pleno, pues si bien se tratan de simples reproducciones de documentos originales que pueden alterarse o modificarse en el proceso de reproducción, de

modo que no correspondan al documento que supuestamente reproduce, también lo es que el demandado en su escrito de contestación opuso la excepción de prescripción negativa –de la que más adelante se abundará– respecto de la rescisión de los contratos de compraventa “que fueron exhibidos como documento base de la acción”, como se puede advertir, con dicha manifestación el demandado expresamente reconoció la existencia de los documentos fundatorios, lo que en términos del artículo 338 del citado ordenamiento legal prueba plenamente en contra del demandado, y por ende se acredita que en efecto los documentos en análisis concuerdan fielmente con los originales de los que provienen, y que fueron suscritos por el demandado.

Así, de la copia simple del contrato de fecha trece de febrero de dos mil uno, visible a fojas treinta y dos y treinta y tres de autos, se advierte que en la **cláusula primera** los pactantes establecieron como objeto de la compraventa, la fracción número **XXXXXX** del **XXXXXX** así como los derechos de agua que le correspondan, con la superficie, medidas y colindancias con que se encuentra, con todas sus servidumbres activas y pasivas, libre de todo gravamen y al corriente en el pago de sus contribuciones prediales. En la **cláusula tercera**, establecieron que la escrituración definitiva y formalización de la compraventa se hará cuando sea librado el gravamen que tiene la propiedad con **XXXXXX** y se hará a nombre del comprador o de la persona a quién él designe. En la **cláusula cuarta**, establecieron que al acto se hacía entrega de la posesión del predio objeto de compraventa. En la **cláusula quinta**, los pactantes establecieron como precio de la operación la cantidad de noventa mil pesos, de los cuales, la cantidad de treinta mil pesos serían pagaderos a la firma del contrato y el remanente de sesenta mil pesos, cuando se libere el gravamen con **XXXXXX**. Finalmente, en la **cláusula sexta** establecieron que en caso de que alguna de las partes no cumpliera con las obligaciones contraídas, sería causa de rescisión del

contrato, por lo que la parte incumplida debería de pagar el veinte por ciento sobre el valor de la operación de penalización.

Por su parte, de las copias simples del contrato de promesa de compraventa celebrado en fecha veintinueve de junio de dos mil uno, visible a fojas treinta y cuatro y treinta y cinco de autos, se advierte que en la **cláusula primera** establecieron como objeto del contrato el lote número **XXXXXX** del **XXXXXX** de esta ciudad. En la **cláusula tercera** establecieron que la escrituración definitiva y formalización de la compraventa se realizaría una vez que se llevara a cabo la subdivisión correspondiente. En la **cláusula cuarta**, establecieron que el día de la firma del contrato se haría entrega de la posesión del predio objeto de compraventa. En la **cláusula quinta** establecieron como valor de la operación la cantidad de ciento veinte mil pesos, de los cuales al acto se entregó la cantidad de veinte mil pesos y el resto se pagaría en doce mensualidades de ocho mil trescientos treinta y tres pesos cero centavos moneda nacional, a partir del uno de agosto de dos mil uno y cada primero del mes hasta terminar. Finalmente, en la **cláusula sexta** establecieron que en caso de que alguna de las partes no cumpliera con las obligaciones contraídas, sería causa de rescisión del contrato, por lo que la parte incumplida debería de pagar el veinte por ciento sobre el valor de la operación de penalización.

Documental en vía de informe, consistente en el rendido por el **XXXXXX**, Notario Público número diecisiete de los del Estado, visible a fojas sesenta y siete y sesenta y ocho de autos, que en términos de los artículos 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado tiene valor probatorio pleno pues fue rendido por un fedatario público en ejercicio de sus funciones, con el que únicamente se acredita que ante dicha Notaría, en fecha trece de febrero de dos mil uno, se ratificó un contrato de promesa de compraventa celebrado entre **XXXXXX** como vendedor y **XXXXXX** como comprador.

Documental privada, consistente en las copias simples de doce recibos de pago de diferentes fechas, once de ellos por la cantidad de ocho mil trescientos treinta y tres pesos, y uno de ellos por la cantidad de veinte mil pesos. Documentales que en términos del artículo 351 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado tienen valor probatorio, pues si bien se trata de simples reproducciones de documentos originales que pueden alterarse o modificarse en el proceso de reproducción, de modo que no correspondan al documento que supuestamente reproduce, también lo es que el demandado al momento de absolver posiciones reconoció que la cantidad de ciento veinte mil pesos pactada en el segundo contrato privado de compraventa le fue cubierta en su totalidad; por lo que, adminiculadas las documentales en estudio de las que se advierte que corresponden al pago del lote **XXXXXX**, con la referida confesional, se confirma la veracidad de su contenido.

Con dichas documentales se acredita que el autor de la sucesión pagó al demandado la cantidad de ciento once mil seiscientos sesenta y tres pesos, del total del precio del lote **XXXXXX**.

Documentales, consistente en todos los documentos que fueron anexados al escrito inicial de demanda, los cuales a efecto de mejor proveer, se valoran de la siguiente manera:

Documental privada, consistente en la copia simple de la credencial para votar vigente y con fotografía expedida por el Instituto Nacional Electoral, en favor de **XXXXXX**, misma que obra a foja doce de autos, y a la que se le concede valor probatorio conforme a lo dispuesto por los artículos 90 numeral 3, 346 y 351 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, en virtud de que el titular de su original, manifestó bajo protesta de decir verdad que aquella fue tomada fielmente de ésta, y coincide en todos sus términos; con la que se acredita la identidad de la albacea de la sucesión actora.

Documental Pública, consistente en la constancia de Clave Única de Registro de Población, expedida por la Dirección

General del Registro Nacional de Población e Identidad, a nombre de **XXXXXX**, visible a foja trece de autos, la cual en términos de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado tiene valor probatorio pleno por haber sido expedida por una autoridad en ejercicio de sus funciones, con el que se acredita la identidad de la albacea de la sucesión actora.

Documental pública, consistente en el certificado de libertad o existencia de gravamen expedido en fecha uno de diciembre de dos mil veinte, por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado, visible a fojas catorce a diecisiete de autos, que en términos del artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado tiene valor probatorio pleno al haberlo expedido una autoridad registral en ejercicio de sus funciones, del que se desprende que el inmueble objeto del contrato de compraventa, se encuentra inscrito a favor de un tercero de nombre **XXXXXX**; que se trata de un lote sin número, con una superficie de veintiún hectáreas, cincuenta y siete áreas, cincuenta y seis centiáreas; por lo que, al día de expedición del certificado de gravamen, el referido inmueble no había sido subdividido. De igual forma, se advierte que el inmueble de referencia presenta tres gravámenes, la primera, una hipoteca a favor de **XXXXXX** y **XXXXXX** ambos de apellidos **XXXXXX** y la segunda una ampliación de hipoteca a favor de **XXXXXX**; y la tercera, una hipoteca a favor de **XXXXXX**; es decir, que al día de la expedición de dicho certificado, el inmueble ya no presentaba gravamen alguno a favor de **XXXXXX**.

Documental privada, consistente en las copias simples de dos recibos de pago, el primero de fecha veintiuno de octubre de dos mil, y el segundo, del trece de junio de dos mil uno, visibles a fojas dieciocho y veinte de autos, a los cuales, en términos del artículo 351 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado se les niega valor probatorio, pues se trata de simples reproducciones de documentos originales que puede alterarse o modificarse en el proceso de reproducción, de modo que no

correspondan al documento que supuestamente reproduce, por lo que, para poderle otorgar valor probatorio, éste debe de encontrarse adminiculada con diversa probanza que permita acreditar la veracidad de su contenido, lo que no acontece en la especie, pues en lo que respecta al primero de los mencionados, se trata de un documento expedido por la cantidad de cinco mil pesos, en fecha veintiuno de octubre de dos mil veinte, es decir, previo a la celebración del primer contrato de compraventa, por lo que, aún y cuando el demandado reconoció haber recibido la cantidad de treinta mil pesos, la propia accionante señaló que dicha cantidad se entregó a la firma del contrato, entonces, la cantidad que ampara el citado recibo no puede corresponder al del anticipo del primer contrato de compraventa, máxime que éste fue suscrito por una persona de nombre **XXXXXX**, quien es ajeno al juicio en que se actúa.

En cuanto al segundo de los recibos, éste fue expedido en fecha trece de junio de dos mil uno, es decir, previo a la celebración del segundo contrato de compraventa, por lo que aún y cuando el demandado reconoció en juicio que le fue entregada la cantidad total del citado contrato de compraventa, dicho recibo no puede ser considerado como parte del referido pago, pues incluso en el mismo se aprecia que fue respecto del lote **XXXXXX** del fraccionamiento **XXXXXX**, es decir, de un predio distinto al que fuera objeto de los contratos cuya rescisión se demanda.

Documental privada, consistente en un recibo de fecha cuatro de septiembre de dos mil dos a nombre de **XXXXXX**, sin firma, el cual, en términos del artículo 346 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, carece de valor probatorio, pues aunque ésta no fue objetada por la parte demandada, se trata de un documentos privado elaborado a nombre del autor de la sucesión –sin que lo haya suscrito–, en la que no tuvo ninguna intervención el demandado, por lo cual en nada le beneficia a la parte demandada para demostrar su acción.

Sirve de apoyo a lo anterior la tesis de la novena época, emitida por el Décimo Primer Tribunal Colegiado en materia civil del Primer Circuito, registro: 186286, instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tipo de Tesis: Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XVI, agosto de 2002, tesis: I.11o.C.2 K, Página: 1280, que al rubro texto dicen:

“DOCUMENTOS ELABORADOS EN FORMA UNILATERAL POR SU OFERENTE. CARECEN DE VALOR PROBATORIO AUN CUANDO NO HAYAN SIDO OBJETADOS. Si un documento sólo contiene declaraciones unilaterales de quien lo ofreció en el juicio, debe estimarse que carece de valor probatorio, aun cuando no haya sido objetado por la parte contraria, pues esa falta de objeción no puede tener el alcance de otorgarle valor probatorio a una documental que en sí misma no produce convicción en cuanto a su contenido, dada la forma unilateral en que fue elaborada; por lo que es necesario adminicularla con algún otro medio probatorio que corrobore las declaraciones que en ella se contienen.”

Documentales privadas, consistentes en las copias simples de los siguientes documentos:

1. Manifestación de predio rústico, visible a foja veintisiete de autos;
- 2.- Proyecto de lotificación del **XXXXXX**, visible a fojas veintiocho y veintinueve del sumario;
- 3.- Recibo de pago por concepto de prestación de servicios por obra determinada, visible a foja treinta de autos;
- 4.- Denuncia y/o querrela suscrita por **XXXXXX** en contra de **XXXXXX** y **XXXXXX** ambos de apellidos **XXXXXX**, visible a fojas treinta y seis a treinta y ocho de autos;
- 5.- Cédula de citación a ofendido a nombre de **XXXXXX**, realizadas por el Agente del Ministerio Público número **XXXXXX** de la entonces Procuraduría General de Justicia del Estado, visible a foja treinta y nueve del sumario; y

6.- Cédula de citación a ofendido a nombre de **XXXXXX**, realizadas por el Agente del Ministerio Público número **XXXXXX** de la Fiscalía General del Estado, visible a foja cuarenta de autos.

Documentos a los cuales, en términos del artículo 351 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, se les niega valor probatorio, pues se trata de simples reproducciones de documentos originales que puede alterarse o modificarse en el proceso de reproducción, de modo que no correspondan al documento que supuestamente reproduce, por lo que, para poderle otorgar valor probatorio, éste debe de encontrarse administrada con diversa probanza que permita acreditar la veracidad de su contenido, lo que no acontece en la especie, pues del sumario no se advierte ningún medio de convicción que permita determinar la veracidad de lo contenido en los documentos en análisis.

Sirve de apoyo a lo antes expuesto la siguiente tesis de la Novena Época, Registro: 203573, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tesis Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta II, Diciembre de 1995, Materia(s): Común, Tesis: II.1o.C.T.13 K, Página: 504, de Rubro:

“COPIA FOTOSTATICA SIMPLE, NO OBJETADA; NO SE LE PUEDE CONCEDER VALOR PROBATORIO. No por el hecho de que una copia fotostática simple no haya sido objetada particularmente por la contraparte, debe conferírsele pleno valor probatorio, pues la falta de objeción no puede llevar al extremo de que una prueba que en sí no tiene dicho valor probatorio llegue a perfeccionarse por ese motivo, pues precisamente corresponde al oferente acompañarla con los elementos suficientes para su perfeccionamiento y consiguiente valor legal, por lo que tal carga, no puede ser convalidada por una misión de la parte contraria.”

Documental privada, consistente en el presupuesto de emallado de terreno, el cual en términos del artículo 346 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado carece de valor probatorio, pues éste se trata de un documento realizado por un tercero ajeno al juicio, el cual no cuenta con firma del que lo

elabora, siendo explorado derecho que un documento sin firma no obliga a nadie, aunado a que su contenido no se encuentra administrado con ningún medio de prueba del que se pueda determinar su veracidad.

Presuncional e instrumental de actuaciones, que se valoran en términos de los artículos 341 y 352 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Por su parte, para acreditar sus excepciones, el demandado **XXXXXX**, ofreció las siguientes pruebas:

Presuncional e instrumental de actuaciones, que se valoran en términos de los artículos 341 y 352 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Ahora bien, el Código Civil del Estado establece:

“Artículo 1820.- La facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliera lo que le incumbe.

El perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación, con el resarcimiento de daños y perjuicios en ambos casos. También podrá pedir la resolución aun después de haber optado por el cumplimiento cuando éste resultare imposible”.

“Artículo 2119.- Habrá compraventa, cuando uno de los contratantes se obliga a transferir un derecho o la propiedad de una cosa y el otro a su vez se obliga a pagar por ello un precio cierto y en dinero”.

“Artículo 2120.- Por regla general, la venta es perfecta y obligatoria para las partes cuando se han convenido sobre la cosa y su precio, aunque la primera no haya sido entregada, ni el segundo satisfecho”.

“Artículo 2182.- Si se rescinde la venta, el vendedor y el comprador deben restituirse las prestaciones que se hubieren hecho; pero el vendedor que hubiere entregado la cosa vendida, puede exigir del comprador, por el uso de ella, el pago de un

alquiler o renta que fijaran peritos, y una indemnización, también fijada por peritos, por el deterioro que haya sufrido la cosa.

El comprador que haya pagado parte del precio, tiene derecho a los intereses legales de la cantidad que entregó...”.

De los numerales transcritos se desprende que para la procedencia de la acción de rescisión de contrato, deberá acreditarse la existencia y los términos de celebración del mismo, así como el incumplimiento de alguna de las partes contratantes en las obligaciones a su cargo y que derivan del acto jurídico respecto del cual se demanda su rescisión.

En esta tesitura, con el cúmulo de pruebas valoradas, se quedó acreditada la relación contractual existente entre **XXXXXX** y **XXXXXX**, respecto de los lotes **XXXXXX** y **XXXXXX** del **XXXXXX**, de esta ciudad, de los cuales se advierte que los pactantes establecieron que la escrituración del lote **XXXXXX**, se realizaría cuando fuera liberado el gravamen que pesaba en el inmueble a favor de **XXXXXX**; mientras que del lote **XXXXXX**, se realizaría una vez que se llevara a cabo la subdivisión correspondiente. Es decir, los pactantes establecieron condiciones suspensivas para el cumplimiento de las obligaciones contractuales, de ahí que el derecho de hacer exigible la obligación de escrituración de los referidos lotes comenzaría a correr una vez cumplidas las condiciones suspensivas.

Sirve de apoyo la tesis aislada emitida por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, localizable en el Semanario Judicial de la Federación, tomo LXX, página 1046, número de registro 353120, que señala:

“OBLIGACIONES SUJETAS A CONDICION SUSPENSIVA. La doctrina francesa es terminante en el sentido de que mientras la condición esté pendiente, la obligación no existe; se tiene solamente la esperanza de verla nacer un día, y por consecuencia, ninguno de los efectos propios de las obligaciones debe producirse. El Código Civil de 1884 para el Distrito Federal y Territorio de la Baja California, no parece distinguir entre la

existencia de la obligación y su cumplimiento, al definir la obligación condicional en los artículos 1329 y 1331, y el código vigente distingue entre la obligación y su pago o cumplimiento, en los artículos 1938 y 1939. Este último dice: "La condición es suspensiva, cuando de su cumplimiento depende la existencia de la obligación". En otros términos, conforme a este sistema, la obligación no existe si no se ha realizado el acontecimiento futuro e incierto a que se refiere el artículo 1938; y el artículo 1955 del mismo Código Civil vigente, aclara completamente el concepto al decir: si la incertidumbre (del plazo para el cumplimiento de la obligación), consistiera en si ha de llegar o no el día, la obligación será condicional y se regirá por las reglas que contiene el capítulo que precede. De acuerdo con estas disposiciones, no puede decirse que la obligación existe cuando el cumplimiento de la misma está sujeto a una condición no aceptada por el acreedor, porque el sólo hecho de que el cumplimiento o pago sea condicional, transforma en condicional la obligación misma, que no tiene existencia jurídica, mientras no se cumpla la condición".

Así, en lo que respecta al **XXXXXX**, en el sumario quedó acreditado que, según se advierte del certificado de libertad o existencia de gravamen expedido por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado y que fuera previamente valorado al día uno de diciembre de dos mil veinte, el inmueble materia del juicio ya no presentaba gravamen alguno a favor de **XXXXXX**, por ende, por lo menos a partir del día uno de diciembre de dos mil veinte -fecha en que se tiene certeza de que el inmueble ya no presentaba el referido gravamen- ya se había generado la obligación de **XXXXXX** de escriturar a favor del autor de la sucesión el lote número **XXXXXX** del **XXXXXX**, situación que a la fecha de la presentación de la demanda que lo fue el día cuatro de marzo de dos mil veintiuno, según se desprende del sello de recepción de Oficialía de Partes de este H. Tribunal, no había sucedido, tal como fue reconocido por el demandado al dar contestación a la demanda, lo que en términos del artículo 338 del Código de

Procedimientos Civiles vigente en el Estado prueba plenamente en su contra.

No es ajeno para ésta autoridad que el demandado se **excepcionó** bajo el argumento de que el autor de la sucesión incumplió con el pago de los sesenta mil pesos relativos al **lote XXXXX**; sin embargo, dicha excepción es improcedente, pues es cierto que en la cláusula quinta del contrato de fecha trece de febrero de dos mil uno, el autor de la sucesión se obligó a pagar la cantidad de sesenta mil pesos cuando se liberara el gravamen a favor de **XXXXX**, y que si bien la multicitada condición suspensiva ya se había cumplido y en autos no obra elemento alguno de convicción con el que se acredite que **XXXXX** realizó el pago del remanente de la compraventa, tal situación no es óbice para que se declare procedente la rescisión del contrato de fecha trece de febrero de dos mil veintiuno, pues basta con que quien exige el cumplimiento o la rescisión, demuestre que la obligación de la demandada es o era exigible, de acuerdo a lo pactado o conforme a la ley, de modo que se ha generado el derecho a su favor para demandar la rescisión debido al incumplimiento de su contraria y, por ende, no es elemento de la acción que la accionante demuestre que ha cumplido con las obligaciones a su cargo.

Debe señalarse que lo anterior se sustenta en la jurisprudencia de la décima época emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, localizable en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 19, Junio de 2015, Tomo II, página 1586, tesis I.3o.C. J/12 (10a.), número de registro 2009492, que a la letra señala:

“COMPRAVENTA. REQUISITOS PARA QUE PROCEDA LA ACCIÓN DE RESCISIÓN POR INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO RELATIVO [OBLIGACIONES SUCESIVAS Y NO SIMULTÁNEAS (ABANDONO DEL CRITERIO SOSTENIDO EN LA JURISPRUDENCIA I.3o.C. J/59)]. Conforme al artículo 1949 del Código Civil para el Distrito Federal, la facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de

que uno de los obligados no cumpliere lo que le corresponde y el actor podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación, con el resarcimiento de daños y perjuicios en ambos casos, estando en aptitud también de pedir la resolución después de haber optado por el cumplimiento cuando éste resultare imposible. Las obligaciones son recíprocas cuando ambas partes se comprometen a dar, hacer o no hacer algo, es decir, son acreedor y deudor al mismo tiempo, ya que ambos contratantes tienen que cumplir con su obligación, y cuando uno de ellos incumple, el otro puede optar por el cumplimiento o por la resolución de la obligación. Para la procedencia de la acción, ya sea de cumplimiento o de rescisión de contrato, no siempre es necesario que la parte actora acredite que cumplió con su obligación, pues dependerá de cada caso concreto y de la naturaleza de las obligaciones pactadas que derivan del contrato o de la ley en supletoriedad de la voluntad de las partes, en términos del artículo 1792 del Código Civil para el Distrito Federal, si tiene o no dicha carga. En el caso de las obligaciones recíprocas sucesivas, esto es, cuando el cumplimiento de la otra parte no depende de que la actora cumpla previamente con alguna obligación a su cargo, basta que quien exige el cumplimiento o la rescisión, demuestre que la obligación de la demandada es o era exigible, de acuerdo a lo pactado o conforme a la ley, de modo que se ha generado el derecho a su favor para demandar la rescisión debido al incumplimiento de su contraria y, por ende, no es elemento de la acción que el actor demuestre que ha cumplido con las obligaciones a su cargo, cuando éstas no han vencido todavía. Entonces, el cumplimiento de las obligaciones que son propias del actor no constituye un presupuesto para exigir a la contraparte la satisfacción de sus obligaciones, al tratarse de obligaciones sucesivas. Por tanto, cuando se demanda la rescisión o el cumplimiento de un contrato en el que el cumplimiento de la obligación no es de carácter simultáneo, basta que esté pactado el cumplimiento previo de la otra parte y que ésta no lo haga, para

generar la exigibilidad de la obligación, sin que a su vez el actor tenga la carga de probar que cumplió con su obligación a efecto de que prospere la acción de rescisión o de cumplimiento de contrato. En tal virtud, cuando las obligaciones son recíprocas y sucesivas, cada parte debe cumplir en los términos en que se obligó, sin que su cumplimiento dependa de que su contraparte cumpla a la vez con las obligaciones que le correspondan. Consecuentemente, este Tribunal Colegiado se aparta del criterio sostenido en la tesis de jurisprudencia I.3o.C. J/59, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXX, julio de 2009, página 1706, de rubro: "COMPRAVENTA. OBLIGACIONES SUCESIVAS Y NO SIMULTÁNEAS, PARA QUE PROCEDA LA ACCIÓN DE RESCISIÓN POR INCUMPLIMIENTO SE DEBE PROBAR POR LA ACTORA QUE CUMPLIÓ CON LAS OBLIGACIONES A SU CARGO."

En tal sentido, es suficiente el hecho de que el demandado hubiera incumplido con su obligación de escrituración para que se dé por rescindido el contrato de compraventa del **XXXXXX**, aún y cuando el autor de la sucesión no hubiera realizado el pago de los sesenta mil pesos restantes.

Por otra parte, debe puntualizarse que en el sumario no se acreditó que, respecto del **XXXXXX**, el autor de la sucesión o la propia sucesión hubieran requerido al demandado por el cumplimiento del contrato de compraventa, sin embargo, tal situación no hace improcedente la acción en comento, pues tal como lo han establecido los Tribunales Colegiados de Circuito en la tesis aislada de la décima época, con número de registro 2003908, la mora aplica para el caso de que el comprador hubiere omitido satisfacer oportunamente el precio, pero no respecto del vendedor por el incumplimiento de su obligación, en cuyo caso, sólo es necesario justificar su informalidad en lo pactado; de ahí que si quien endereza la acción rescisoria de contrato de compraventa, lo es la parte compradora, es evidente lo innecesario del requisito de la mora, como presupuesto de dicha acción, pues no está

vinculado con el pago de la obligación adquirida, sino con el incumplimiento de la obligación contraída.

“ACCIÓN DE RESCISIÓN DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA. LA MORA ES UN REQUISITO INNECESARIO CUANDO LA EJERCITA EL COMPRADOR. Si bien es cierto que la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha sostenido que la mora constituye un presupuesto de la acción de rescisión de contrato, como lo establece en la jurisprudencia 1a./J. 46/2001, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XIV, noviembre de 2001, página 6, registro IUS 188453, de rubro: "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.", también lo es que ello está vinculado con el pago de la obligación adquirida, lo que se actualiza en la persona del deudor-comprador, siendo el acreedor-vendedor quien debe ponerlo en mora, a efecto de poder demandar la rescisión del contrato; conclusión que se establece del texto de la ejecutoria, antecedente de dicha jurisprudencia. Así, la mora aplica para el caso de que el comprador hubiere omitido satisfacer oportunamente el precio, pero no respecto del vendedor, por el incumplimiento de su obligación, en cuyo caso, sólo es necesario justificar su informalidad en lo pactado; de ahí que si quien endereza la acción rescisoria de contrato de compraventa, lo es la parte compradora, es evidente lo innecesario del requisito de la mora, como presupuesto de dicha acción, pues no está vinculado con el pago de la obligación adquirida, sino con el incumplimiento de la obligación contraída.”

De ahí que, en lo tocante al **lote XXXXX**, sea procedente la acción de rescisión de compraventa.

En lo que respecta al **lote XXXXX**, como ya se adelantó, es improcedente la rescisión del contrato de compraventa, pues como se refirió previamente, las condiciones suspensivas establecidas en los contratos, generan que, mientras

éstas no se cumplan, las obligaciones establecidas no puedan ser exigidas.

Entonces, en el contrato celebrado en fecha veintinueve de junio de dos mil uno, los pactantes establecieron que el demandado habría de escriturar el **lote XXXXX**, a partir de la subdivisión correspondiente; es decir, la obligación de escrituración a cargo de **XXXXX** sería exigible a partir de que se realizara la subdivisión del inmueble, lo cual, tal como se advierte del certificado de libertad o existencia de gravamen del predio **XXXXX**, al día de su expedición en fecha uno de diciembre de dos mil veinte, no había sucedido, lo que además fue reconocido por el demandado en su escrito de contestación, lo que de igual forma, en términos del artículo 338 del citado ordenamiento adjetivo en la materia, prueba plenamente en su contra; por ende, la obligación de escrituración a cargo de **XXXXX** aún no se ha generado.

Ahora, el artículo 1813 del Código Civil, señala: **“En tanto que la condición no se cumpla, el deudor debe abstenerse de todo acto que impida que la obligación pueda cumplirse en su oportunidad.”**

El acreedor puede, antes de que la condición se cumpla, ejercitar todos los actos conservatorios de su derecho.”

Por su parte, el artículo 1816 del referido precepto legal, señala: **“Se tendrá por cumplida la condición cuando el obligado impidiere voluntariamente su cumplimiento.”**

Así, el primero de los artículos señalados faculta al acreedor para el ejercicio de movimientos de conservación de sus derechos e impone al deudor el deber de abstenerse de todo acto que tienda a impedir la realización o cumplimiento de la obligación, porque si la impide voluntariamente, de conformidad con el artículo 1816 de la ley sustantiva civil, como sanción, se tendrá por cumplida.

En tal sentido, el cumplimiento de la condición suspensiva establecida por los pactantes en el contrato relativo al **lote XXXXX**, competía única y exclusivamente al demandado,

pues era éste el único que podía realizar la subdivisión del predio del que deriva el referido lote, de ahí que es evidente que existe incertidumbre si la referida condición habría de consumarse en algún momento pues los pactantes no establecieron una fecha límite para su cumplimiento. Por ende, para que se pudiera tener por cumplida dicha condición y así se generara la obligación de escriturar a favor del autor de la sucesión, se debió de acreditar que **XXXXXX** o su sucesión ejercitaron todos los actos conservatorios de su derecho, es decir, que requirieron a **XXXXXX** para que llevara a cabo la subdivisión del inmueble, en el entendido que dicha interpelación daría treinta días al demandado para que llevara a cabo el cumplimiento de la condición suspensiva, en términos del artículo 1951 del Código Civil, y si fenecido dicho término, no se realizara la subdivisión del inmueble, entonces se entendería que el demandado incumplió voluntariamente su requerimiento, lo que tendría como consecuencia que se tuviese por cumplida la condición suspensiva y de ahí, se pudiese rescindir el contrato de compraventa por incumplimiento de la obligación de escrituración a favor de la parte actora. Sin embargo, de las pruebas ofrecidas y valoradas no se desprende elemento alguno de convicción con el que se acredite que en efecto, la parte actora interpeló al demandado para que realizara la subdivisión del inmueble, pese a que en términos del artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado ésta tenía la obligación de probar tal situación.

De ahí que al no haberse cumplido la condición suspensiva, sea **improcedente** la rescisión del contrato de compraventa celebrado en fecha veintinueve de junio de dos mil uno, respecto del **lote XXXXXX**.

VI. Se procede al estudio de las excepciones hechas valer por el demandado, en los siguientes términos:

Excepción de prescripción, la cual hizo valer bajo el argumento de que a la fecha de presentación de la demanda transcurrieron más de diez años de la celebración de los

respectivos actos jurídicos, por lo que precluyó el derecho de la parte actora de exigir su cumplimiento.

Al respecto, debe de señalarse que la prescripción es un medio para adquirir bienes o librarse de obligaciones mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la ley, lo que tiene como razón de ser la presunción del abandono o renuncia del derecho que el acreedor podía hacer valer, compeliendo al deudor al cumplimiento de la obligación recíproca; para lo cual, el artículo 1171 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, establece que fuera de los casos de excepción se necesita el lapso de diez años, contados desde que una obligación pudo exigirse, para que se extinga el derecho de pedir su cumplimiento. Es decir, que todo derecho sustantivo –ya sea solicitar la rescisión o el cumplimiento de una obligación- deja de ser exigible por el simple transcurso del tiempo, salvo excepciones establecidas en la ley.

Criterio similar fue sustentado por el Octavo Tribunal Colegiado en materia civil del Primer Tribunal Colegiado de Circuito, en la tesis aislada I.8o.C.254 C de la novena época, localizable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, tomo XIX, marzo de 2004, página 1596, número de registro 181905

“PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN DE RESCISIÓN DE CONTRATO. OPERA EN EL MISMO TÉRMINO QUE PARA EXIGIR SU CUMPLIMIENTO (LEGISLACIÓN DEL DISTRITO FEDERAL). De la interpretación sistemática de los artículos 1158 y 1159 del Código Civil para el Distrito Federal se concluye que la regla general es la prescriptibilidad, por lo que aun cuando es cierto que el segundo de dichos preceptos únicamente menciona el derecho de pedir el cumplimiento de una obligación, debe entenderse que en su generalidad comprende a todos los derechos, por su no ejercicio, es decir, que todo derecho sustantivo deja de ser exigible en el plazo de diez años que es el máximo que señala el Código Civil, salvo los casos de excepción establecidos

expresamente por la ley, así como aquellos que por su naturaleza sean imprescriptibles. En ese orden de ideas, es incorrecto conceptuar que, por un lado, prescriba la acción para exigir el cumplimiento del contrato y, por el otro, no opere la prescripción para solicitar la rescisión, dado que si la falta de cumplimiento da lugar a que pueda exigirse ya sea la rescisión o el cumplimiento, el derecho a pedir la primera sólo puede durar tanto como el periodo para solicitar el cumplimiento.”

Con base en el referido precepto legal, **la prescripción comienza a contar desde el momento en que el acreedor tiene el derecho a que la obligación que se le adeuda le sea cumplida**, es decir, desde que esa obligación es exigible, pues de lo contrario, se otorgaría al acreedor el derecho a determinar desde qué momento una obligación puede reclamarse, lo que rompe con los principios de seguridad y certeza jurídica que rigen el procedimiento, ya que el deudor quedaría a merced del acreedor con respecto al plazo que tiene para cumplir y para que se le pueda exigir el pago de las obligaciones contraídas, en contravención a las disposiciones sustantivas civiles que establecen que las cuestiones relativas al cumplimiento de los contratos no pueden quedar al arbitrio de una de las partes.

Entonces, en lo que respecta al **lote XXXXX**, el término para la prescripción negativa comenzaría a correr a partir de que se levantara el gravamen que pesaba sobre el mismo a favor de **XXXXX**, y si bien es cierto del certificado de libertad o existencia de gravamen expedido por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado se advierte que al día uno de diciembre de dos mil veinte, el inmueble materia del juicio ya no presentaba gravamen alguno a favor de **XXXXX**, del sumario no existe elemento alguno del que se desprenda desde cuándo se extinguió la referida condición suspensiva, y por ende, al no poderse determinar el tiempo que ha transcurrido desde que pudo ser exigible la obligación de escrituración a favor de la parte actora y la presentación de la demanda, es que no puede contabilizarse el

término para la prescripción negativa del contrato celebrado en fecha trece de febrero de dos mil uno.

Por lo que respecta al lote **XXXXXX** el término para la prescripción negativa comenzaría a correr a partir de que se realizara la correspondiente subdivisión, sin embargo, del precitado certificado de libertad o existencia de gravamen, se advierte que al día uno de diciembre de dos mil veinte, el inmueble aún no había sido subdividido, de ahí que al no haberse cumplido con la referida condición suspensiva, aún no se ha vuelto exigible la obligación contractual de escrituración y por ende, no ha comenzado a correr el término la prescripción negativa del contrato de fecha veintinueve de junio de dos mil uno.

Excepción que se desprende de la contestación al hecho cuarto, consistente en que quién debe pagar la penalización establecida en el basal lo es la parte actora pues ésta incumplió en su obligación contractual de pagar la cantidad de sesenta mil pesos.

Excepción que es **improcedente**.

Esto en atención a que fue el incumplimiento de escrituración por parte del demandado lo que originó la rescisión del contrato de compraventa, de ahí que sea éste quien esté obligado a pagar a favor de su contraparte, la penalización pactada en la cláusula sexta del basal.

Debe de puntualizarse que el artículo 2182 del Código Civil, 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 la cosa vendida, puede exigir del comprador, por el uso de ella, el pago de un alquiler o renta que fijarán peritos, y una indemnización, también fijada por peritos, por el deterioro que haya sufrido la cosa.

El comprador que haya pagado parte del precio, tiene derecho a los intereses legales de la cantidad que entregó.

Las convenciones que impongan al comprador obligaciones más onerosas que las expresadas, serán nulas.”

El citado precepto legal establece que, en caso de rescisión de la compraventa, los pactantes deben restituirse las prestaciones que mutuamente se hayan hecho, es decir, el vendedor debe regresar el dinero recibido como precio y el comprador el objeto de la compraventa. Además, como prestación accesoria el vendedor que hubiera entregado la cosa vendida, puede exigir al comprador el pago de un alquiler o renta –la cual será fijada por peritos-, y de igual manera, el comprador que hubiera entregado parte del precio, siempre podrá exigir al vendedor los intereses legales del dinero que entregó.

Como se puede apreciar, la devolución de las prestaciones hechas por los pactantes, es una consecuencia necesaria de la rescisión de los contratos de compraventa.

Por su parte, el artículo 1719 del citado código sustantivo, señala:

“Pueden los contratantes estipular cierta prestación como pena para el caso de que la obligación no se cumpla o no se cumpla de la manera convenida. Si tal estipulación se hace, no podrán reclamarse, además daños y perjuicios.”

Como se puede apreciar, nuestro ordenamiento legal establece la pena convencional como una disposición que las partes pueden añadir al contrato en virtud de la cual establecen el pago de cierta prestación como condena para el caso de que la obligación no resulte satisfecha de la manera convenida.

Así, si la cláusula penal establecida en el artículo 1719 del citado ordenamiento legal tiene una naturaleza sancionatoria ante el incumplimiento de la obligación pactada, en tanto que el artículo 2182 del mismo precepto legal, sin considerarse como pena o sanción, es dable concluir que tales preceptos no se excluyen entre sí, sino que pueden subsistir en su aplicación; en el entendido, como lo establece el último párrafo del multicitado artículo 2182, que la cláusula penal podrá anularse si ésta resulta más onerosas a las que se hubieran restituido.

De ahí que aún y cuando las partes del juicio estén obligadas a restituirse las prestaciones que mutuamente se otorgaron por la celebración del contrato celebrado en fecha trece de febrero de dos mil uno, esto no es impedimento para que a su vez el demandado realice el pago a favor de la sucesión actora de la penalización establecida en la cláusula sexta del basal.

Lo anterior tiene sustento en la jurisprudencia por contradicción de la novena época, emitida por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, tesis 1a./J. 71/2005, localizable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, tomo XXII, agosto de 2005, página 142, que a la letra dice:

“RESCISIÓN DE LA COMPRAVENTA. EFECTOS. APLICACIÓN DE LOS ARTÍCULOS 1840 Y 2311 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL. De lo dispuesto por el artículo 1840 del Código Civil para el Distrito Federal, se deduce que la responsabilidad por el incumplimiento de obligaciones genera el pago de daños y perjuicios, los cuales pueden ser regulados previamente por las partes, mediante la estipulación de cierta prestación como sanción. Este convenio, por el que las partes fijan anticipadamente la cuantificación de los daños y perjuicios que deben pagarse para el caso de incumplimiento de las obligaciones contraídas, suele denominarse cláusula penal y no tiene más límite, al respecto, que no deberá exceder en valor ni en cuantía a la obligación principal. Por su parte, el artículo 2311 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 la cosa vendida, puede exigir del comprador, por el uso de ella, el pago de un alquiler o renta que fijarán peritos, y una indemnización fijada también por peritos, por el deterioro que haya sufrido la cosa; y que si el comprador ha pagado parte del precio, tiene derecho a los intereses legales de la cantidad que entregó y que las convenciones que impongan al comprador, obligaciones más onerosas que las expresadas, serán nulas. De la interpretación del último párrafo del aludido precepto

legal, en relación con lo dispuesto por el artículo 1840, se pone de manifiesto la posibilidad de que las partes pacten la cuantía de una obligación derivada del incumplimiento de un contrato, pero una cláusula en este sentido podrá anularse si resulta ser más onerosa que las estipuladas en el referido numeral 2311, pues el legislador previendo que uno de los contratantes abusando de la necesidad de otro le imponga cargas desproporcionadas, tuteló a éste con la nulidad de las cláusulas excesivas. En ese entendido, la estipulación de la pena convencional prevista en el artículo 1840 del Código Civil para el Distrito Federal, no contradice lo dispuesto por el artículo 2311, en virtud de que la voluntad de las partes es eficaz para fijar anticipadamente una prestación que garantice los daños y perjuicios que pudieran ocasionarse con motivo del incumplimiento de las obligaciones pactadas, y no tiene más límite que no deba exceder en valor ni en cuantía a la obligación principal. Por lo que si bien es cierto que la devolución de la cosa o su precio, o la de ambos, en su caso, constituye una de las consecuencias naturales de la rescisión de un contrato de compraventa; también es verdad que, si esa rescisión obedece al incumplimiento de las obligaciones, el contratante incumplido debe además reparar los daños e indemnizar los perjuicios causados a su contraparte, ya sea porque así lo dispone la ley o por haberse pactado una cláusula penal, la cual tiene como función determinar convencionalmente esos daños y perjuicios compensatorios que se causen en caso de incumplimiento de la obligación, que se traducen en la cantidad que las partes estimen como equivalente al provecho que hubieran obtenido si la obligación se hubiera cumplido. Sin embargo, cuando forman parte de la acción, prestaciones estipuladas en el contrato, por vía de indemnización por daños y perjuicios, el Juez, dentro del estudio preferente que debe hacer de los elementos de la misma acción, está obligado a examinar la licitud de las pretensiones del actor, en relación con las disposiciones contenidas en el último precepto mencionado, porque son de interés público.”

Sin embargo, señala el artículo 1722 del Código Civil: **“La cláusula penal no puede exceder ni en valor ni en cuantía a la obligación principal”.**

Por otra parte, dispone el diverso 1723 del mismo ordenamiento: **“Si la obligación fuere cumplida en parte, la pena se modificará en la misma proporción”.**

De los artículos precitados se colige que la cláusula penal que pactan los contratantes, es una especie de reparación económica a la parte que sí cumplió dicha obligación, pero que se ve afectada por el incumplimiento de la otra, aspecto que no debe constituirse en una ganancia exorbitante, sino sólo en una justa indemnización, la cual se colma con otro tanto de lo que pudo constituir la suerte principal.

Bajo ese contexto, tal como se señaló en líneas precedentes, la parte actora únicamente acreditó haber realizado el pago de la cantidad de **treinta mil pesos**, pues nunca cubrió el remanente de sesenta mil pesos a que estaba obligada, de ahí que atendiendo a lo referido por los artículos 1722 y 1723 del citado código sustantivo, el demandado **XXXXXX**, está obligado a cubrir por concepto de indemnización, únicamente el **veinte por ciento** del importe de treinta mil pesos que cubrió al respecto, y no de los noventa mil pesos como solicita la sucesión accionante.

VII. Se declara que la **sucesión a bienes de XXXXXX**, por conducto de su albacea **XXXXXX** probó parcialmente su acción de rescisión de contrato en tanto que XXXXXX contestó la demanda y opuso excepciones y defensas.

Se declara la rescisión de contrato de compraventa de fecha **trece de febrero de dos mil uno**, respecto del lote **XXXXXX** del **XXXXXX** de esta ciudad.

Se condena a **XXXXXX** al pago de la cantidad de treinta mil pesos a favor de la sucesión a bienes de **XXXXXX**, por concepto de anticipo de la compraventa del lote **XXXXXX** del **XXXXXX** de esta ciudad.

Se condena a **XXXXXX** al pago de intereses ordinarios a razón del nueve por ciento anual, a favor de la sucesión a bienes de **XXXXXX** respecto de la cantidad de **treinta mil pesos** por concepto de anticipo de la compraventa del lote **XXXXXX** del **XXXXXX** de esta ciudad, a partir del día **treinta de junio de dos mil uno** y hasta la total liquidación de la suerte principal, cantidad que será regulada en ejecución de sentencia; lo anterior con fundamento en el ya analizado artículo 2182 del Código Civil vigente en el Estado.

Debe de señalarse que si bien del sumario se advierte que la parte actora entregó la cantidad de treinta mil pesos el día de la celebración del contrato, es decir, el día uno de febrero de dos mil uno, en su escrito inicial solicita que los intereses legales le sean pagados a partir del día **treinta de junio de dos mil uno**, de ahí que atenta al principio de congruencia que rige las sentencias consagrado en el artículo 32 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, es a partir de esa fecha y no del día de la celebración del contrato, que se generarán los intereses ordinarios a que fue condenado el demandado.

Se condena a **XXXXXX**, a pagar a la sucesión actora la cantidad de **seis mil pesos** por concepto de pena convencional, que equivale al veinte por ciento del importe de treinta mil pesos que le fue entregado al demandado por concepto de anticipo.

Por otra parte, se condena a la sucesión a bienes **XXXXXX** al pago de rentas respecto del lote número **XXXXXX** del **XXXXXX**, a partir del **trece de febrero de dos mil uno** -día de la celebración del contrato que se rescinde en atención a que a partir de ese momento se le entregó la posesión del citado lote al autor de la sucesión- y hasta la entrega real y material del predio materia del presente juicio a la parte demandada, esto en virtud de que si bien la sucesión actora refiere que fueron desposeídos del inmueble por **XXXXXX**, hermano del demandado, tal situación no quedó acreditada en autos, aunado a que la posesión del inmueble les fue otorgada por **XXXXXX** y no por dicho tercero.

Se absuelve al demandado del pago de daños y perjuicios que se reclaman por la rescisión del contrato de compraventa del **lote XXXXX**, ya que la actora reclama una indemnización por daños y perjuicios que por causa de la demandada le fueron ocasionados.

Lo anterior es así, pues el artículo 1719 del Código de Procedimientos Civiles del Estado señala: **“Pueden los contratantes estipular cierta prestación como pena para el caso de que la obligación no se cumpla o no se cumpla de la manera convenida. Si tal estipulación se hace, no podrán reclamarse, además, daños y perjuicios.”**

Así, en la cláusula sexta del contrato que se ha declarado rescindido, los pactantes establecieron como pena convencional el veinte por ciento sobre el valor de la operación, de los cuales, el demandado ya fue condenado al pago de dicho porcentaje sobre los treinta mil pesos que entregó el autor de la sucesión, de ahí que no puede condenarse al demandado además el pago de daños y perjuicios.

Se declara improcedente la rescisión del contrato de compraventa celebrado en fecha **veintinueve de junio de dos mil uno**, respecto del **lote XXXXX** del **XXXXX** de esta ciudad.

Se absuelve al demandado **XXXXXX** de las prestaciones que le son reclamadas respecto contrato de compraventa celebrado en fecha veintinueve de junio de dos mil uno.

En cuanto al pago de gastos y costas, el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado establece que la parte que pierde debe reembolsar a su contraria las costas del proceso. Debiéndose entender que pierde una parte cuando el tribunal acoge, total o parcialmente las pretensiones de la parte contraria.

Ahora, acorde a lo establecido por los Tribunales Colegiados de Circuito en la tesis con número de registro 167944, previo a realizar la condena por dicho concepto, atendiendo a que no todas las cuestiones llevadas a juicio incrementan forzosamente

su costo, sino que hay algunas que con ellas o sin ellas los gastos económicos habrían sido los mismos, ésta autoridad debe valorar cada controversia con base en sus circunstancias particulares, para determinar su condena.

“COSTAS. DEBE CONDENARSE A SU PAGO TOTAL A QUIEN OBTUVO CASI TODO LO PEDIDO, SI LO GANADO POR SU CONTRAPARTE NO INCREMENTÓ EL COSTO DEL PROCESO (Interpretación del artículo 7o. del Código Federal de Procedimientos Civiles). En conformidad con lo dispuesto en el artículo 7o. del Código Federal de Procedimientos Civiles, la regla general sobre el pago de costas consiste en imponer la obligación a la parte que pierde el litigio; pero como existen muchos casos en los cuales ambas partes ganan y pierden parcialmente, el legislador contempla la posibilidad de un sistema de compensación, respecto de las costas que correspondan a cada uno, que queda sujeta a la aplicación del arbitrio judicial, con apego a las reglas de la lógica y a las máximas de experiencia. En este ejercicio, el juzgador debe sopesar el monto o porcentaje aproximado del costo del proceso, por cada pretensión obtenida por la actora y la demandada, para así determinar lo que corresponde a cada una de ellas en las costas, y luego proceder a la compensación mediante la deducción de la parte menor a la parte mayor. Empero, cuando lo obtenido por una de las partes resulte de escasa significación, en comparación con lo obtenido por la otra, y esto permita considerar racionalmente que esa parte insignificante no tuvo influencia real para hacer más oneroso el proceso, no procede la compensación, y el juzgador debe condenar al pago total de costas a favor de quien obtuvo prácticamente todo lo que pidió. Lo anterior encuentra sustento, principalmente, en que la finalidad evidente perseguida por el legislador en la disposición legal citada, consiste en el establecimiento de un principio de justicia distributiva de las responsabilidades de las partes, sobre los gastos y costas de los procesos judiciales federales, conforme al cual, cada interviniente en el procedimiento

debe responder de los gastos respecto a lo que haya sido vencido, y no necesariamente sólo una de las partes; pero como no todas las cuestiones llevadas a un juicio incrementan forzosamente su costo, sino que hay algunas que con ellas o sin ellas los gastos económicos habrían sido los mismos, el legislador no dispuso imperativamente una compensación automática para todos los casos, sino que confirió a los Jueces una facultad discrecional, con el objeto de que se pudiera valorar esa situación al término de cada controversia, con base en sus circunstancias particulares”.

En la especie, se considera que es menester condenar a gastos y costas únicamente a la parte demandada **XXXXXX** por aquellas prestaciones que fueron declaradas procedentes, pues si bien hubo prestaciones que no fueron acogidas por esta Juzgadora, no es suficiente para que exista la compensación de las costas, ya que no se considera que en este caso las prestaciones no procedentes hubieran incrementado el costo del mismo, pues la parte demandada contestó la demanda atendiendo a la totalidad de las prestaciones, y ofreció pruebas para desvirtuar la totalidad de éstas y no sólo de aquellas que la suscrita declaró improcedentes.

Por lo anteriormente expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 79, fracción III, 81, 83, 84, 85, 86 y 89, del Código de Procedimientos Civiles vigente para el Estado, se resuelve:

PRIMERO. La suscrita juez es competente para conocer de la presente controversia.

SEGUNDO. Procedió la vía única civil y en ella la **sucesión a bienes de XXXXXX**, por conducto de su albacea **XXXXXX** probó parcialmente su acción de rescisión de contrato en tanto que **XXXXXX** contestó la demanda y opuso excepciones y defensas.

TERCERO. Se declara la rescisión de contrato de compraventa de fecha **trece de febrero de dos mil uno**, respecto del lote **XXXXXX** del **XXXXXX** de esta ciudad.

CUARTO. Se condena a **XXXXXX** al pago de la cantidad de **treinta mil pesos** a favor de la sucesión a bienes de **XXXXXX**, por concepto de anticipo de la compraventa del **lote XXXXXX** del **XXXXXX** de esta ciudad.

QUINTO. Se condena a **XXXXXX** al pago de intereses ordinarios a razón del nueve por ciento anual, a favor de la sucesión a bienes de **XXXXXX** respecto de la cantidad de **treinta mil pesos** por concepto de anticipo de la compraventa del **lote XXXXXX** del **XXXXXX** de esta ciudad, a partir del día **treinta de junio de dos mil uno** y hasta la total liquidación de la suerte principal, cantidad que será regulada en ejecución de sentencia.

SEXTO. Se condena a **XXXXXX**, a pagar a la sucesión actora la cantidad de **seis mil pesos** por concepto de pena convencional.

SÉPTIMO. Se condena a la sucesión a bienes **XXXXXX** al pago de rentas respecto del lote número **XXXXXX** del **XXXXXX**, a partir del **trece de febrero de dos mil uno** y hasta la entrega real y material del predio materia del presente juicio a la parte demandada, cantidad que será regulada en ejecución de sentencia.

OCTAVO. Se absuelve al demandado del pago de daños y perjuicios que se reclaman por la rescisión del contrato de compraventa celebrado el trece de febrero de dos mil uno, respecto del **lote XXXXXX** del **XXXXXX** de esta ciudad.

NOVENO. Se declara improcedente la rescisión del contrato de compraventa celebrado en fecha **veintinueve de junio de dos mil uno**, respecto del **lote XXXXXX** del **XXXXXX** de esta ciudad.

DÉCIMO. Se absuelve al demandado **XXXXXX** de las prestaciones que le son reclamadas respecto contrato de compraventa celebrado en fecha veintinueve de junio de dos mil uno.

DÉCIMO PRIMERO. Se condena a **XXXXXX** al pago de gastos y costas por aquellas prestaciones que fueron declaradas procedentes, cantidad que será regulada en ejecución de sentencia.

DÉCIMO SEGUNDO. En términos de lo previsto en el artículo 73, fracción II de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, misma que fue publicada en el Diario Oficial de la Federación el día trece de agosto de dos mil veinte, se ordena se proceda a la elaboración y publicación de la versión pública de la presente sentencia siguiendo lo establecido en los Lineamientos para la Elaboración de Versiones Públicas de Sentencias y Resoluciones dictadas por los Juzgados y Salas del Poder Judicial del Estado de Aguascalientes.

DÉCIMO TERCERO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE Y CÚMPLASE.

ASÍ, definitivamente lo sentenció y firma la **licenciada Lorena Guadalupe Lozano Herrera, Juez Primero de lo Civil del Estado**, asistida de su Secretario de Acuerdos que autoriza **licenciado Adolfo González Giacinti**. Doy fe.

La **licenciado Adolfo González Giacinti**, Secretario de Acuerdos de este Juzgado hace constar que la resolución que antecede se publica con fecha **quince de octubre de dos mil veintiuno**.- Lmjmg

La **licenciada María José Muñoz González**, Secretaria Proyectista adscrita al Órgano Jurisdiccional, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia o resolución **0243/2021** dictada en **catorce de octubre de dos mil veintiuno**, constante de **treinta y cuatro fojas útiles**. Versión pública elaborada de conformidad a lo previsto por los artículos 3o fracciones XII y XXV; 69 y 70 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Aguascalientes y sus Municipios; 113 y 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública; así como del 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: **nombre de las partes, datos de identificación del inmueble materia del presente juicio datos de identificación de escrituras públicas, nombres de terceros**, información que se considera legalmente como confidencial por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita, además de lo dispuesto por los artículos 1°, 2° fracción II, 3°, 11, 12 y 99 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de los Sujetos Obligados del Estado de Aguascalientes y sus Municipios. Conste.