

SENTENCIA DEFINITIVA

Aguascalientes, Aguascalientes, a **diez de diciembre de dos mil veintiuno.**

VISTOS, para resolver los autos del expediente número **1283/2020** relativo al juicio que en la **vía única civil**, promueve **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. La suscrita Juez es competente para conocer del presente juicio de acuerdo al artículo 137 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, que dice:

“Es juez competente aquel al que los litigantes se hubieran sometido expresa o tácitamente.”

En la especie, en la **cláusula décima** del contrato fundatorio de la acción, las partes se sometieron expresamente a la jurisdicción de los juzgados competentes en el Estado, surtiendo 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. El accionante **XXXXXX** demanda a **XXXXXX**, por las siguientes prestaciones:

A. *Por sentencia se declare la rescisión del contrato privado de compraventa que concretara el suscrito como vendedor con **XXXXXX**, en su calidad de compradora, contrato que celebramos en relación a la casa habitación marcada con el numero **XXXXXX** de la Calle **XXXXXX** del Fraccionamiento **XXXXXX** de esta Ciudad de Aguascalientes, documento que exhibo en copia certificada, toda vez que su original obra dentro de las actuaciones del expediente **XXXXXX** del índice del **XXXXXX**, relativo a la jurisdicción voluntaria promovido por el suscrito.*

B.- *A consecuencia de la rescisión del aludido contrato de compra – venta, se ordene la entrega real y material con todo lo cuanto de hecho y derecho me pertenece, libre de toda carga, y en buenas condiciones de uso el lote del terreno y lo en el construido siendo el inmueble marcado con el con el numero **XXXXXX** de la Calle **XXXXXX** del Fraccionamiento **XXXXXX** de esta ciudad.*

C.- *Para que en ejecución de sentencia se le condene al pago de una renta cuantificada a partir del día primero de julio del año dos mil catorce y hasta aquel momento en que el suscrito reciba de conformidad y plena satisfacción el inmueble que es materia de la rescisión.*

D.- *Por el pago de los gastos y costas que resulten por el tramite de este juicio y que ante el incumplimiento en las obligaciones que contrajo **XXXXXX** me veo precisado a promover.”*

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

La demandada **XXXXXX** dio contestación a la demanda entablada en su contra mediante escrito visible a fojas noventa y uno y noventa y dos de autos.

De esa forma se fija la litis correspondiéndole al actor acreditar los hechos constitutivos de su acción y a la demandada 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 **XXXXXX**, en los siguientes términos:

La accionante versa su acción bajo el argumento de que en fecha uno de julio de dos mil catorce celebró un contrato de compraventa con **XXXXXX** respecto del inmueble ubicado en la calle **XXXXXX** número **XXXXXX**, fraccionamiento **XXXXXX** de esta ciudad, por la cantidad de trescientos ochenta mil pesos pagaderos doscientos cuarenta y cuatro mil pesos a la firma del contrato y ciento treinta y seis mil pesos a través de amortizaciones mensuales por la cantidad de tres mil pesos, iniciando a partir del uno de enero de dos mil quince.

Que ante el incumplimiento de pago, el ahora accionante promovió diligencias de jurisdicción voluntaria con efectos de interpelación judicial a **XXXXXX** para el pago de la cantidad adeudada, las cuales recayeron bajo el expediente **XXXXXX** del índice del **XXXXXX** y en los cuales la ahora demandada acreditó haber realizado el pago únicamente de treinta y cinco mil quinientos pesos los cuales realizó mediante depósito bancario, sin que a la fecha haya dado cumplimiento a su obligación contractual de pago.

Para acreditar su acción, **XXXXXX** ofreció las siguientes pruebas:

Documental pública, consistente en las copias certificadas del expediente **XXXXXX** del índice del **XXXXXX**, relativas a las diligencias de jurisdicción voluntaria (notificación judicial) promovidas por **XXXXXX**, visible a fojas catorce a setenta y cinco de autos, que en términos del artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado tienen valor probatorio pleno por haberlas expedido una autoridad en ejercicio de sus

funciones, con las que se acredita que en fecha cuatro de junio de dos mil veinte la juez de la causa dio trámite a las referidas diligencias de jurisdicción voluntaria promovidas por **XXXXXX**, para efecto de notificar a **XXXXXX** para el cumplimiento de la obligación de pago contraída con el ahora accionante, respecto de la compraventa del inmueble materia del presente juicio.

Diligencias que le fueron notificadas a **XXXXXX** en fecha once de junio de dos mil veinte, a quien en fecha catorce de julio de dos mil veinte la juez de la causa le tuvo haciendo manifestaciones al respecto y exhibiendo comprobantes de pago por la cantidad total de treinta y cinco mil quinientos pesos.

De igual forma, de dichas copias certificadas se desprende el contrato privado de compraventa celebrado en fecha uno de julio de dos mil catorce, celebrado entre **XXXXXX** como vendedor y **XXXXXX** como compradora, respecto del inmueble ubicado en la calle **XXXXXX** número **XXXXXX**, fraccionamiento **XXXXXX** de esta ciudad, por el precio de trescientos ochenta mil pesos, pagaderos, la cantidad de doscientos cuarenta y cuatro mil pesos, al momento de la firma del contrato; y la cantidad de ciento treinta y seis mil pesos, a mensualidades de tres mil pesos a partir del mes de enero de dos mil quince.

Presuncional e Instrumental de Actuaciones, las que son valoradas de conformidad con lo dispuesto por los artículos 341 y 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el 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 la casa habitación marcada con el número **XXXXXX**, de la calle **XXXXXX**, fraccionamiento **XXXXXX** de esta ciudad, de los cuales se estableció que el pago de la cantidad de ciento treinta y seis mil pesos sería pagaderos a mensualidades de tres mil pesos a partir del mes de enero de dos mil quince.

Ahora, el artículo 1953 del Código Civil del Estado establece que, por regla general, el pago debe de hacerse en el domicilio del deudor, salvo que las partes convinieren otra cosa; así, del contrato de marras se advierte que las partes no señalaron lugar para el cumplimiento de las obligaciones contractuales, por

lo que, atendiendo al precepto legal en cita, para que la ahora demandada se constituya en mora, la parte accionante debió haberla requerido de pago en su domicilio, pues la mora es un elemento para la procedencia de acción ejercitada en el presente juicio.

Cobra sustento la tesis aislada de la décima época, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, tesis I.3o.C.690 C (9a.), localizable en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, libro 17, abril de 2015, tomo II, página 1832, número de registro 159812, cuyo rubro y texto dice:

“RESCISIÓN DE CONTRATO. LA MORA ES ELEMENTO CONSTITUTIVO DE LA ACCIÓN Y PARA PROBARLA DEBE EXISTIR EL REQUERIMIENTO DE PAGO EN EL DOMICILIO DEL DEUDOR, SALVO PACTO EXPRESO EN CONTRARIO (INTERPRETACIÓN DEL ARTÍCULO 2082 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL). El precepto citado establece una regla general consistente en que el pago de una obligación debe hacerse en el domicilio del deudor, salvo que las partes convengan otra cosa o lo contrario se desprenda de las circunstancias, de la naturaleza de la obligación o de la ley. Cuando no se pactó lugar de pago en el contrato de compraventa respectivo ni lo contrario derive de la naturaleza de la obligación o de la ley, para que el deudor se constituya en mora debe ser requerido en su domicilio por el acreedor porque es una condición, requisito o elemento de la procedencia de la acción rescisoria. En ese contexto, para acreditar que el deudor incurrió en mora, de oficio la autoridad debe analizar los elementos de la acción rescisoria y deberá tomar en cuenta si existió o no pacto expreso de las partes en cuanto al lugar de pago de la obligación y que no basta que estén señalados en el contrato de mérito los domicilios de las partes en que puedan ser notificadas para los efectos del cumplimiento del mismo porque el lugar de pago de las obligaciones debe pactarse de modo expreso. En caso de no haber pacto expreso opera la regla general en supletoriedad de la

voluntad de las partes, para establecer que el lugar de pago es el domicilio del deudor, lo que arroja para el acreedor la carga de probar que previo a la presentación de la demanda requirió el pago al deudor para demostrar la mora y que la acción rescisoria sea procedente. Tratándose del cumplimiento a una ejecutoria de amparo, el órgano de alzada debe pronunciarse al respecto y resolver con plenitud de jurisdicción la controversia planteada por no existir reenvío a la apelación.”

Así, con las copias certificadas del expediente **XXXXX** del índice del **XXXXX**, previamente valorado, quedó acreditado que en fecha once de junio de dos mil veinte la demandada **XXXXX** fue notificada de la interpelación judicial tramitada por el ahora actor para el pago de las obligaciones que se le reclaman en el presente juicio, sin que ésta hubiera dado cumplimiento a las mismas en el plazo de treinta días a que hace referencia el artículo 1951 del código sustantivo civil, con lo que quedó acreditada la mora en la que incurrió demandados **XXXXX**.

Pero además, de dichas copias se desprende que la ahora demandada sí tenía conocimiento del lugar de pago, pues a dicho sumario anexó estados de cuenta a fin de acreditar el pago que se hizo mediante transferencia electrónica a **XXXXX**, por la cantidad total de treinta y cinco mil quinientos pesos, y que fueran reconocidas por el accionante del presente juicio dentro de su escrito inicial. De ahí que es evidente que al tener conocimiento del medio donde debería de dar cumplimiento con sus obligaciones contractuales y al no haberlo realizado en tiempo y forma, esta había incurrido en mora desde antes de que fuera interpelada judicialmente.

Cobra aplicación a lo anterior, la tesis aislada de la décima época, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, tesis I.3o.C.419 C (10a.), localizable en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, libro 75, febrero de 2020, tomo III, página 2269, que a la letra dice:

“ACCIÓN RESCISORIA. CUANDO SE PACTA EL PAGO DE LA RENTA DE UNA CASA HABITACIÓN POR MEDIO DE DEPÓSITO O TRANSFERENCIA BANCARIA, ES INTRASCENDENTE LA OMISIÓN DE SEÑALAR UN DOMICILIO FÍSICO Y EL REQUERIMIENTO PREVIO COMO REQUISITOS PARA QUE SE ACTUALICE LA MORA, COMO ELEMENTO DE AQUÉLLA (LEGISLACIÓN APLICABLE PARA LA CIUDAD DE MÉXICO). El artículo 2082 del Código Civil para el Distrito Federal, aplicable para la Ciudad de México), establece: "Por regla general el pago debe hacerse en el domicilio del deudor, salvo que las partes convinieren otra cosa, o que lo contrario se desprenda de las circunstancias, de la naturaleza de la obligación o de la ley.—Si se han designado varios lugares para hacer el pago, el acreedor puede elegir cualquiera de ellos.". De donde se obtiene que está permitido que las partes convengan libremente el lugar de pago. Así, tratándose de casa habitación, es válido que las partes pacten que el pago de la renta se efectúe mediante depósito o transferencia a una cuenta bancaria determinada, proporcionando los datos en que se identifiquen la institución de que se trata, el número de cuenta y su titular para que el obligado cuente con los elementos necesarios para cumplir con el pago; lo anterior tomando en consideración los avances tecnológicos en informática y comunicaciones para operaciones bancarias que han facilitado el cumplimiento de obligaciones por dichos medios posibilitando al obligado las formas de pagar la renta conforme a lo convenido. De ahí que sea intrascendente la omisión de señalar un domicilio físico y el requerimiento previo como requisitos indispensables para que se actualice la mora, como elemento de la acción rescisoria pues, cuando se ha pactado la posibilidad de pago de la renta de una casa habitación por medio de depósito o transferencia bancaria, debe eximirse de requerir de pago al deudor en su domicilio.”

Quedando así acreditada la mora en que incurrió **XXXXXX** respecto de la cantidad de **cien mil quinientos pesos**, y

contrario a ello, la parte demandada no aportó ningún elemento de convicción para demostrar que había dado cumplimiento a sus obligaciones contractuales, pese a que en términos del artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado tenía la carga de la prueba en tal sentido; pues incluso aquellos pagos que sí realizó y que se desprenden de las copias certificadas del expediente **XXXXXX** del índice del **XXXXXX**, los hizo de manera distinta a los términos pactados en el contrato, pues los pagos mensuales que realizaba eran menores a las cantidades pactadas en el basal. Lo que genera la procedencia de la acción ejercitada por **XXXXXX**.

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

Excepción de pago, la cual hizo valer bajo el argumento de que la demandada acordó con el ahora accionante que únicamente le quedaba a deber la cantidad de cincuenta mil pesos.

Excepción que es **improcedente**.

Esto en atención a que la parte demandada no ofreció ninguna prueba tendiente a demostrar que, en efecto, únicamente quedaba pendiente de pago la cantidad de cincuenta mil pesos, pero incluso, en el supuesto sin conceder que así hubiera sucedido, tampoco acreditó haber dado cumplimiento al pago de dicha cantidad, lo que a todas luces hace procedente la acción ejercitada en su contra.

VII. En tal orden de ideas, se declara que la **XXXXXX** probó 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 **uno de julio de dos mil catorce**, respecto del inmueble ubicado en la **calle XXXXXX número XXXXXX, fraccionamiento XXXXXX de esta ciudad**.

Debe de puntualizarse que el artículo 2182 del Código Civil, estable 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.

Se condena a **XXXXXX** a la restitución a favor de **XXXXXX** del inmueble ubicado en la calle **XXXXXX** número **XXXXXX**, fraccionamiento **XXXXXX** de esta ciudad, con todos sus frutos y acciones.

Se condena a **XXXXXX** al pago a favor de **XXXXXX** de las rentas del inmueble ubicado en la calle **XXXXXX** número **XXXXXX**, fraccionamiento **XXXXXX** de esta ciudad, a partir del **uno de julio de dos mil catorce** –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 inmueble a la demandada- y hasta la entrega real y material del predio materia del presente juicio a la parte

demandada, la cual será fijada por peritos en ejecución de sentencia.

Se condena a **XXXXXX** al pago de la cantidad de **doscientos setenta y nueve mil quinientos pesos** que le fuera entregada por la demandada por concepto del contrato de compraventa celebrado en fecha uno de julio de dos mil catorce.

Se condena a **Mario Ramírez de la Cruz** al pago de intereses ordinarios a razón del nueve por ciento anual a favor de **XXXXXX**, respecto de la cantidad de **doscientos setenta y nueve mil quinientos pesos**, de la siguiente forma:

Doscientos cuarenta y cuatro mil pesos, a partir de del día uno de julio dos mil catorce, fecha en la que se celebró el contrato de compraventa;

Cien pesos, a partir del día catorce de julio de dos mil quince;

Cuatrocientos pesos, a partir del día cinco de agosto de dos mil quince;

Doscientos pesos, a partir del día veinticuatro de agosto de dos mil quince;

Setecientos pesos, a partir del día diecisiete de octubre de dos mil quince;

Novcientos pesos, a partir del día tres de noviembre de dos mil quince;

Setecientos pesos, a partir del día dos de diciembre de dos mil quince;

Mil pesos, a partir del seis de marzo de dos mil dieciséis;

Mil pesos, a partir del dieciocho de marzo de dos mil dieciséis;

Mil pesos, a partir del dos de mayo de dos mil dieciséis;

Mil pesos, a partir del día dos de junio de dos mil dieciséis;

Mil pesos, a partir del día diecisiete de junio de dos mil dieciséis;

Mil pesos, a partir del día tres de julio de dos mil dieciséis;

Mil pesos, a partir del día cuatro de octubre de dos mil dieciséis;

Mil pesos, a partir del día dieciocho de octubre de dos mil dieciséis;

Mil pesos, a partir del día tres de noviembre de dos mil dieciséis;

Novcientos pesos, a partir del día veinticuatro de noviembre de dos mil dieciséis.

Mil pesos, a partir del día cuatro de enero de dos mil diecisiete;

Dos mil cien pesos, a partir del día quince de abril de dos mil diecisiete;

Dos mil trescientos pesos, a partir del dos de mayo de dos mil diecisiete;

Dos mil pesos, a partir del veinte de junio de dos mil diecisiete;

Mil pesos, a partir del dieciséis de agosto de dos mil diecisiete;

Mil pesos, a partir del tres de septiembre de dos mil diecisiete;

Mil pesos, a partir del diecinueve de septiembre de dos mil diecisiete;

Mil quinientos pesos, a partir del diecisiete de noviembre de dos mil diecisiete;

Mil pesos, a partir del veintidós de mayo de dos mil dieciocho;

Mil pesos, a partir del tres de marzo de dos mil diecinueve;

Mil ochocientos pesos, a partir del diecisiete de mayo de dos mil diecinueve;

Mil pesos, a partir del dieciocho de julio de dos mil diecinueve;

Mil pesos, a partir del veinte de septiembre de dos mil diecinueve;

Mil pesos, a partir del cinco de noviembre de dos mil diecinueve;

Mil pesos, a partir del diecinueve de febrero de dos mil veinte;

Mil pesos, a partir del diez de marzo de dos mil veinte;

Novcientos pesos, a partir del veintiuno de marzo de dos mil veinte;

Mil pesos, a partir del dieciséis de junio de dos mil veinte.

Esto atendiendo a que el accionante **XXXXXX** en su escrito de demanda refirió que la demandada al comparecer ante el Juzgado **XXXXXX** de lo Civil reconoció que únicamente abonó la cantidad de treinta y cinco mil quinientos pesos, lo que se traduce a una aceptación por parte del accionante de las cantidades que refirió la demandada haber pagado y las fechas en las que las hizo, y que en términos del artículo 338 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado prueba plenamente en contra de **XXXXXX**.

Cabe señalar que conforme a lo dispuesto por el artículo 2182 del Código Civil, cuando el comprador hubiere pagado parte del precio tiene derecho a los intereses legales de la cantidad que entrego.

De lo anterior se advierte que en tratándose de los intereses legales que corresponden al comprador, respecto de la cantidad entregada a la parte vendedora, es una prestación que no requiere ser solicitada para su respectiva condena, pues dicho numeral establece en forma expresa que el comprador "tiene derecho" a ese concepto, y por ende obliga al juzgador a determinar, de oficio, el pago del interés legal de la cantidad entregada como parte del precio de la venta; es decir, sin que medie petición de parte.

Sustenta la anterior consideración la Tesis Aislada, Número de Registro: 2013012, Época: Décima Época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tipo de Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación Libro 36, Noviembre de 2016, Tomo IV, Materia(s): Civil, Tesis: I.6o.C.53 C (10a.), Página: 2351, cuyo rubro y texto es el siguiente:

“COMPRAVENTA. POR DISPOSICIÓN DEL ARTÍCULO 2311 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, CUANDO SE RESCINDA EL CONTRATO, EL VENDEDOR DEBE RESTITUIR AL COMPRADOR EL DINERO QUE HAYA RECIBIDO COMO PARTE DEL PRECIO, Y EL JUZGADOR DEBE DETERMINAR, DE OFICIO, EL PAGO DEL INTERÉS LEGAL DE LA CANTIDAD ENTREGADA, POR LA VENTA, SIN QUE MEDIE PETICIÓN DE PARTE.

Del contenido literal del citado precepto, tratándose de la rescisión de la compraventa, ambas partes deben restituirse las prestaciones que se hubieren hecho, de lo que se deduce que el vendedor debe restituir el dinero que haya recibido como parte del precio y el comprador debe devolver la cosa objeto de la compraventa. De igual forma, surgen como prestaciones accesorias, las siguientes: a) El vendedor que hubiere entregado la cosa vendida, puede exigir del comprador el pago de un alquiler o renta fijado por peritos; b) El comprador que haya pagado parte del precio, tiene derecho a los intereses legales de la cantidad que entregó; y, c) El pago de una indemnización por el comprador en caso de que la cosa haya sufrido un deterioro que será estimado y valorado por peritos. Ahora bien, con relación a los intereses legales que corresponden al comprador, respecto de la cantidad que entregó a la parte vendedora, debe estimarse que se trata de una prestación que no requiere ser solicitada para su respectiva condena, ya que así lo distinguió el legislador al establecer en el referido artículo 2311 del Código Civil para el Distrito Federal, lo siguiente: "...El comprador que haya pagado parte del precio, tiene derecho a los intereses legales de la cantidad que entregó. ..."; a diferencia de lo que señaló para el caso del pago de un alquiler o

renta por el uso del inmueble: "...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. ...". Asimismo, puede observarse que al referirse a la prestación accesoria relativa al pago de un alquiler o renta que fijarán peritos, dispone que el vendedor que hubiere entregado la cosa vendida "puede" exigir del comprador, por el uso de ella, dicho pago, lo anterior evidencia que al utilizarse el vocablo "puede", debe entenderse como un derecho que la ley civil confiere al vendedor y su ejercicio es potestativo, o sea, demandarlo o no en la vía jurisdiccional. En cambio, cuando se ocupa de la hipótesis en la que el comprador entrega parte del precio de la venta, no dispone que éste "puede" requerir el pago de los intereses legales de la cantidad que entregó al vendedor, sino de manera expresa estableció que "tiene derecho" a ese concepto. Por tanto, no debe homologarse lo relativo al pago de rentas con el pago de intereses legales de la cantidad entregada como parte del precio, en virtud de que el legislador diferenció entre ambos supuestos, al establecer como una facultad potestativa la primera y como norma de interés público la segunda, que obliga al juzgador a determinar, de oficio, el pago del interés legal de la cantidad que haya entregado el comprador al vendedor, como parte del precio de la venta; es decir, sin que medie petición de parte".

Finalmente, con fundamento en el artículo 128 del ordenamiento legal citado, se condena a **XXXXXX**, al pago de gastos y costas generados por el presente juicio, regulados que sean en ejecución de sentencia a favor de la parte actora, al no actualizarse ninguno de los casos de excepción que establece el artículo 129 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado; cuantía que será determinada en cantidad líquida en el período de ejecución de sentencia.

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 **XXXXXX** probó 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 **uno de julio de dos mil catorce**, respecto del inmueble ubicado en la **calle XXXXXX número XXXXXX, fraccionamiento XXXXXX de esta ciudad.**

CUARTO. Se condena a **XXXXXX** a la restitución a favor de **XXXXXX** del inmueble ubicado en la calle **XXXXXX número XXXXXX, fraccionamiento XXXXXX de esta ciudad**, con todos sus frutos y acciones.

QUINTO. Se condena a **XXXXXX** al pago a favor de **XXXXXX** de las rentas del inmueble ubicado en la calle **XXXXXX número XXXXXX, fraccionamiento XXXXXX de esta ciudad**, a partir del **uno de julio de dos mil catorce** y hasta la entrega real y material del predio materia del presente juicio a la parte demandada, la cual será fijada por peritos en ejecución de sentencia.

SEXTO. Se condena a **XXXXXX** al pago de la cantidad de **doscientos setenta y nueve mil quinientos pesos** que le fuera entregada por la demandada por concepto del contrato de compraventa celebrado en fecha uno de julio de dos mil catorce.

SÉPTIMO. Se condena a **XXXXXX** al pago de intereses ordinarios a razón del nueve por ciento anual a favor de **XXXXXX**, respecto de la cantidad de **doscientos setenta y nueve mil quinientos pesos**, cantidad que será regulada en ejecución de sentencia, en los términos precisados en el último considerando de la presente resolución.

OCTAVO. Se condena a **XXXXXX** al pago de gastos y costas a favor del accionante, cantidad que será regulada en ejecución de sentencia.

NOVENO. 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. 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 **trece de diciembre 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 **1283/2020** dictada en **diez de diciembre de dos mil veintiuno**, constante de **dieciocho** 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: **nombres de las partes, datos de identificación del inmueble materia del juicio, datos de identificación de expedientes diversos al que se**

actúa, 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.