

Aguascalientes, Aguascalientes, a veinticuatro de enero de dos mil diecinueve.-

V I S T O S, para dictar **sentencia definitiva** los autos del expediente número **** que en la Vía Civil de **JUICIO ÚNICO** promueve el **** en contra de ****, la que se dicta bajo los siguientes:

C O N S I D E R A N D O S :

I.- El artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles del 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. Cuando el juicio se siga en rebeldía, deberán verificar de oficio, la existencia de los elementos para la procedencia de la acción."* y estando citadas las partes para oír sentencia se procede a dictar la misma de acuerdo a lo que establece la norma en cita.-

II.- Esta autoridad es competente para conocer y decidir de la presente causa, de acuerdo a lo que establece el artículo 142 fracción IV del Código de Procedimientos Civiles

del Estado, pues se está demandando la rescisión de un contrato de compraventa con reserva de dominio fundándose en el incumplimiento del demandado en sus obligaciones, por ende, se trata de una obligación personal, además las partes no impugnaron la competencia de la misma por lo que cobra aplicación también lo que establece el artículo 137 del ordenamiento legal indicado.-

III.- Se determina que la vía de juicio único civil elegida por la parte actora para el ejercicio de la acción que ha hecho valer es la correcta, pues se ejercita la acción de rescisión de contrato de compraventa con reserva de dominio y respecto a la cual el Código Adjetivo de la materia de la Entidad no establece trámite especial alguno, de ahí que deba seguirse en la vía propuesta por el accionante.-

IV.- La demanda la presenta el M.D. *****, en su carácter de Apoderado General Judicial para Pleitos y Cobranzas del *****, personalidad que acredita con copia que acompañó a su demanda y obra de la foja nueve a veinticuatro de los autos, a la que se le concede pleno valor al tenor de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles de la Entidad, pues se trata de aquel decreto

por el cual se abroga la Ley del Instituto de Vivienda para el Estado de Aguascalientes y se publica la Ley del Instituto de Vivienda Social y Ordenamiento de la Propiedad del Estado de Aguascalientes y en cuyos transitorios se establece que la totalidad de los activos propiedad del ***** se transfieren para formar parte del patrimonio del ***** , además se agregó copia certificada de la escritura número diez mil quinientos cincuenta y ocho, volumen trescientos treinta y cuatro, de fecha cinco de abril de dos mil once, pasada ante la fe del Notario Público número cuarenta y cinco de los del Estado, la cual consigna el poder que al profesionista mencionado le confiere el Instituto señalado por conducto de su Director General C.P. ***** y con facultades para otorgar poderes, que por tanto el M.D. ***** está facultado para demandar a nombre del ***** , de acuerdo a lo que establece el artículo 1 del Código antes invocado.-

En el caso que nos ocupa, el M.D. ***** con el carácter que se ha señalado, demanda en la vía civil de juicio único a ***** , por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: **"A).- Por la rescisión del Contrato de Compraventa con reserva de dominio celebrado con la adquirente en fecha 09 de Diciembre de 1994 por la cual el ****,**

ahora ***** vendió al *****, el lote con servicios, con numero ***** de la manzana numero ****, que corresponde al domicilio ubicado en calle **** **Número *******, del fraccionamiento *****, del municipio de Aguascalientes; **B).**- En consecuencia de lo anterior, por la declaración de que ha operado en este contrato el **PACTO COMISORIO EXPRESO** estipulado en la **Clausula Décima Segunda y Décima Tercera** del documento base de la acción, que adjunto al presente; **C).**- Por la desocupación y entrega del inmueble ubicado en la Calle **** **Número ******, del fraccionamiento *****, del municipio de Aguascalientes; **D).**- Por la entrega real y jurídica del inmueble referido, con todas las mejoras y construcciones inherentes en buen estado de uso, libre de todo adeudo por concepto de agua, luz y predial; **E).**- Por el pago de las rentas que se hayan generado durante todo el tiempo que la parte demandada haya hecho uso del inmueble, que es a partir del **11 de Marzo de 1991**, hasta que la demandada desocupe y entregue el inmueble motivo de este juicio, rentas que deberán determinarse en el momento procesal oportuno en base y de conformidad a lo establecido por el artículo 2182 del Código Civil vigente para el Estado; **F).** Por el pago de la cantidad que resulte al aplicar el **5%** (cinco por ciento) sobre la cantidad total que hubiera pagado la demandada, por concepto de indemnización, según lo estipulado en la **Clausula Décima Tercera** del Contrato base de la acción; **G).**- Por el pago de gastos y costas que se generen en el presente juicio.”.

Acción que contemplan los artículos 2171 y 2182 del Código Civil en el Estado.-

El demandado *****, no dio contestación a la demanda y en atención a esto se procede a revisar de oficio el procedimiento que se siguió al emplazarlo, en observancia al siguiente criterio jurisprudencial: **“EMPLAZAMIENTO. ES DE ORDEN PÚBLICO Y SU ESTUDIO ES DE OFICIO.**- La falta de emplazamiento o su verificación en forma contraria a las disposiciones aplicables, es la violación procesal de mayor magnitud y de carácter más grave, puesto que da origen a la omisión de las demás formalidades esenciales del juicio, esto es, imposibilita al demandado para contestar la demanda y, por consiguiente, le impide oponer las excepciones y defensas a su alcance; además, se le priva del derecho a presentar las pruebas que acrediten sus defensas y excepciones y a oponerse a la recepción o a contradecir las probanzas rendidas por la parte actora y, finalmente, a formular alegatos y ser notificado oportunamente del fallo que en el proceso se dicte. La extrema gravedad de esta violación procesal ha permitido la consagración del criterio de que el emplazamiento es de orden público y que los jueces están obligados a investigar de oficio si se efectuó o no, y si en caso afirmativo, se observaron las leyes de la materia”.-

Procediendo al análisis de las constancias que integran el sumario que se resuelve, a las que se les concede pleno valor en observancia a lo que indican los artículos 281 y 341 del Código adjetivo de la materia y desprenderse de las mismas, que el demandado fue emplazado en el domicilio ubicado en calle **** número **** del Fraccionamiento ***** de esta

Ciudad, y se realizó una vez que el notificador a quien se encomendó efectuar el emplazamiento se cercioró de ser el domicilio del demandado, entendiendo el emplazamiento con *****, quien dijo ser su hija y vivir ahí, de quien además se levantó su media filiación y dicha persona se identificó plenamente ante el Notificador, firmando el acta levantada, según se observa de la razón que obra a foja treinta y nueve de autos, dando lectura al auto de fecha diecinueve de marzo de dos mil quince y emplazándolo para que dentro del término de nueve días se presentara ante este juzgado a contestar la demanda interpuesta en su contra, entregándole la cédula de notificación, copias del auto antes indicado, de la demanda y copias de traslado en treinta y siete fojas debidamente selladas y cotejadas por la Secretaría del Juzgado, por lo que se dio cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 107 fracción I, 109, 110 y 111 del Código Procesal Civil de la Entidad; aunado a ello al citarlo para el desahogo de la CONFESIONAL y RATIFICACIÓN DE CONTENIDO Y FIRMA a su cargo, la citación se entendió directamente con el demandado, según se observa de la razón agregada a foja setenta y uno de autos, en la cual el demandado en comento se identificó ante el Notificador y firmó el acta levantada, de

donde resulta que el emplazamiento se encuentra ajustado a derecho y que por tanto el demandado tiene pleno conocimiento de la existencia del juicio que ahora nos ocupa interpuesto en su contra, pese a ello no dio contestación a la demanda.-

v.- Dispone el artículo 235 del Código Procesal Civil del Estado que: **"El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el demandado los de sus excepciones"**.- En observancia a este precepto, el actor expone en su demanda una serie de hechos como fundatorios de la acción y para probarlos como exige el precepto en cita, ofreció y se le admitieron pruebas que se valoran en la medida siguiente:

CONFESIONAL DE POSICIONES a cargo del demandado *****, desahogada en audiencia de fecha veintiuno de noviembre de dos mil dieciocho, a la que se le concede pleno valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por los artículos 247 y 337 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues el demandado fue declarado confeso de las posiciones que por escrito se le formularon y que previamente fueron calificadas de legales, aceptando de esta manera lo siguiente: Que en fecha nueve de diciembre de mil novecientos noventa y cuatro, suscribió contrato de

compraventa con reserva de dominio con el ***** el cual fue con reserva de dominio y aparece como parte compradora, siendo su objeto la adquisición del Lote número ***, de la manzana ***, del Fraccionamiento ***** de esta Ciudad, siendo el precio para el Lote antes indicado en la cantidad de 1427.73 veces el salario mínimo general vigente en el Estado de Aguascalientes, siendo el plazo máximo para liquidarlo el de sesenta meses, debiendo pagar mensualidades de 7.14 veces el salario mínimo diario vigente en el Estado de Aguascalientes a la fecha de pago, respecto del Lote con servicios y una mensualidad de 16.06 veces el salario mínimo diario indicado respecto de la unidad básica de vivienda, que dichas mensualidades variarían al mismo momento y de acuerdo a los incrementos en que variara el salario mínimo diario general vigente en el Estado, que como comprador se obligó a cubrir los gastos de los servicios de agua potable, energía eléctrica además de los impuestos a las autoridades correspondientes; que a la fecha ha omitido cumplir con las obligaciones establecidas en el contrato de compraventa con reserva de dominio, al omitir realizar los pagos respecto de la acción de vivienda que adquirió del ***** que la última ocasión que realizó

El pago al ***** lo fue el doce de febrero del dos mil quince, el cual fue de manera totalmente irregular y además los pagos realizados anteriores a la fecha indicada en último orden, los efectuó contrarios a la forma y términos establecidos en el contrato de compraventa con reserva de dominio, que por ello a la fecha de presentación de demanda adeuda 7.6416 mensualidades vencidas del Lote. Confesional que si bien admite prueba en contrario, en términos de los artículos 339 y 352 del Código antes invocado, en el caso no se aportó prueba que la desvirtúe y en razón de esto el alcance probatorio que se le ha otorgado.-

DOCUMENTALES PRIVADAS consistentes en el contrato de compra-venta con reserva de dominio que consta en las fojas de la veinticinco a la treinta de autos, el cual fue celebrado entre el demandado ***** y el ***** del Estado de Aguascalientes, ahora ***** de los autos y en el acta de entrega-recepción que consta en la foja treinta y uno de los autos, respecto a las cuales la parte actora en aras de su perfeccionamiento, ofreció las pruebas de **RECONOCIMIENTO DE CONTENIDO Y FIRMA** a cargo del demandado, a quien en audiencia de fecha veintiuno de noviembre del dos mil dieciocho, se le tuvo por reconociendo el contenido y firma de

los mismos, por lo anterior y además de que dichos documentos no fueron objetados, se les concede pleno valor en apego a lo previsto por los artículos 342 y 344 del Código Adjetivo de la materia del Estado, justificándose con estos elementos de prueba, que la entrega del inmueble materia del contrato de compraventa exhibido como base de la acción, lo fue el once de marzo de mil novecientos noventa y uno, sin embargo, la compraventa de dicho inmueble con reserva de dominio, celebrado entre las partes, se realizó hasta el día nueve de diciembre de mil novecientos noventa y cuatro, razón por la cual es a partir de esta última fecha que las partes se encuentran obligadas en los términos señalados en dicho contrato de compraventa, el cual fue celebrado, con el carácter, términos y condiciones que del mismo se desprenden, en donde las partes celebraron contrato de compraventa con reserva de dominio, respecto del lote número ***, de la manzana ***, del Fraccionamiento ***** de esta Ciudad, y de la unidad básica de vivienda construida sobre el mismo.-

DOCUMENTAL PRIVADA consistente en el estado de cuenta que obra de la foja treinta y dos a treinta y siete de autos y respecto al cual la parte actora en aras de su

perfeccionamiento, ofreció la prueba de **RECONOCIMIENTO DE CONTENIDO Y FIRMA** a cargo de la persona que aparece como aquella quien lo expidió, el C.P. *****, quien en audiencia de fecha dieciséis de julio de dos mil dieciocho, reconoció el contenido y firma del documento referido y que tuvo a la vista, por lo anterior y además de que dicho documento no fue objetado, se le concede pleno valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por el artículo 346 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, que se encuentra adminiculada con la confesión ficta de los demandados y que deriva de no haber comparecido a absolver posiciones, teniéndose en consecuencia por ciertos los hechos en que se funda la demanda, tal como se verá más adelante, acreditándose con la misma el número de mensualidades pendientes a cubrir a la fecha en que se accionó y el día del último pago realizado por el demandado.-

INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES,

entendiéndose por ésta todas y cada una de las constancias que integran la presente causa, a la que se le concede valor pleno de acuerdo a lo que establecen los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado y que le es favorable a la parte actora, por las razones y fundamentos establecidos al valorar

Las pruebas anteriormente señaladas, los que se tienen por reproducidos como si a la letra lo fueren en obvio de espacio y tiempo.-

PREESUNCIONAL que también le es favorable a la parte actora, esencialmente la humana, ya que del enlace que se hace de las pruebas antes valoradas se llega a la convicción de que en efecto, el demandado incumplió con los pagos mensuales a que se obligó en el contrato basal, pues si bien es cierto su último pago fue el día doce de febrero de dos mil quince, según lo refirió el actor al articular posiciones, sin embargo, al haber sido irregular, este se aplicó hasta cubrir la mensualidad de diciembre de dos mil nueve y posterior a ello ya no se siguieron pagando las demás mensualidades generadas, pues sobre ello le corresponde la carga de la prueba y no obstante esto, ni tan siquiera se excepcionó; prueba a la que se le concede pleno valor de acuerdo a lo que dispone el artículo 352 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.-

Cabe señalar que a la parte actora se le admitió la prueba TESTIMONIAL a cargo de **** Y *****, la cual no fue desahogada al haberse desistido de la misma el oferente, según se desprende de la audiencia de fecha dieciséis de julio de dos mil dieciocho.-

VI.- Con los elementos de prueba aportados y alcance probatorio que se les concedió, quedan acreditados los hechos de la demanda y con ello de manera fehaciente: **A).-** La existencia del contrato de compraventa con reserva de dominio, que en fecha nueve de diciembre de mil novecientos noventa y cuatro, celebró el ****, ahora denominado ***** como vendedor y ***** como comprador, respecto del lote número *****, de la manzana *****, del Fraccionamiento Solidaridad II y de la construcción realizada en el mismo, estipulándose como precio de la operación la cantidad total de 1427.73 veces el salario mínimo diario vigente en el Estado, de la cual la parte adquirente aportó de manera directa la cantidad de 178.46 veces el salario mencionado a cubrirlo mediante pagos mensuales equivalentes a 7.14 veces el salario antes indicado respecto del lote durante cuarenta meses y una mensualidad de 16.06 veces el salario en relación a la construcción durante sesenta mensualidades; de lo que se puede apreciar que en el contrato de referencia se dan los elementos de existencia a que se refieren los artículos 1675 y 2119 del Código Civil en el Estado; **B).-** Que en la cláusula DÉCIMA TERCERA del contrato basal se estipula pacto comisorio

expreso a operar automáticamente sin necesidad de resolución judicial al incurrir en causal de rescisión; **C).**- Que en efecto, el demandado tomó posesión del inmueble el once de marzo de mil novecientos noventa y uno, sin embargo, el contrato en el que se obligó lo fue del día nueve de diciembre de mil novecientos noventa y cuatro, por lo que es a partir de esta fecha que surten efectos las obligaciones contraídas por las partes en ese contrato; y, **D).**- Que el demandado ha dejado de pagar más de dos mensualidades consecutivas de aquellas a que se obligó en el fundatorio de la acción y como parte del precio de la operación de compraventa, pues la última que realizó fue aplicada para cubrir la mensualidad de diciembre de dos mil nueve, no obstante de que en la cláusula DÉCIMA CUARTA inciso b) del contrato se establece como causa de rescisión, entre otras, el caer en mora, absteniéndose en el pago puntual de dos o más mensualidades consecutivas, por lo que si la demanda que dio inició a este juicio se presentó el diecinueve de febrero de dos mil quince, es claro que a ese día ya habían transcurrido en exceso las mensualidades incumplidas requeridas para que se actualice el supuesto de rescisión del contrato antes indicada.-

En consecuencia, se declara que le asiste derecho al ***** para demandar la rescisión del contrato señalado en el inciso A) del apartado anterior, pues el demandado al dejar de cubrir las mensualidades a que se obligó, da origen a que se actualice la hipótesis que contempla el artículo 2171 del Código sustantivo de la materia en el Estado, por tanto, **se declara rescindido el contrato fundatorio** de fecha nueve de diciembre de mil novecientos noventa y cuatro y se condena a ***** a la **desocupación y entrega real** y jurídica del inmueble objeto del contrato, libre de adeudos por los servicios de agua, energía eléctrica y predial, en buen estado de uso, lo que será regulado en ejecución de sentencia; lo anterior por haber operado el pacto comisorio expreso señalado en el documento base de la acción.-

Asimismo, se condena al demandado a pagar a favor del actor una **renta** mensual desde el nueve de diciembre de mil novecientos noventa y cuatro y hasta que entregue el inmueble, éstas por el equivalente al cuarenta por ciento de la cantidad mensual aportada por el comprador, de acuerdo a lo estipulado en la cláusula DÉCIMA TERCERA del contrato y en observancia a lo que dispone el artículo 2182

del Código Civil vigente en la Entidad, reguladas que sean en ejecución de sentencia.-

Atento a lo que dispone el artículo 2182 del Código Civil en la Entidad, la parte actora deberá restituir al demandado lo que hubiere cubierto, facultando al actor a retener de dicha suma el cinco por ciento sobre la cantidad abonada, ello convenido en la cláusula DÉCIMA TERCERA del contrato fundatorio, por concepto de indemnización por el deterioro que haya sufrido, regulado que sea en ejecución de sentencia.-

En cuanto a los gastos y costas que se reclaman, cabe señalar que el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, establece: **"La parte que pierde debe reembolsar a su contraria las costas del proceso. Se considera que pierde una parte cuando el tribunal acoge, total o parcialmente las prestaciones de la parte contraria."** En observancia a lo anterior y además a que la parte demandada no dio contestación a la demanda entablada en su contra, se condena a ANRÉS RANGEL VÁZQUEZ al pago de los gastos y costas del presente juicio, regulados que sean en ejecución de sentencia.-

Por lo anteriormente expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por

los artículos 1677, 1678, 1684, 1707, 1715, 1719, 1730, 2120 y demás aplicables del Código Civil del Estado; 1º, 2º, 24, 27, 29, 32, 39, 79 fracción III, 82, 83, 84, 85, 107 fracción V, 142 fracción IV, 223 al 228, 371, 372 y demás relativos del Código Procesal Civil de la entidad, es de resolverse y se resuelve:

PRIMERO.- Esta autoridad es competente para conocer del presente juicio.-

SEGUNDO.- Se declara procedente la vía en que promueve la parte actora, en la cual esta última probó su acción y el demandado no dio contestación a la demanda.-

TERCERO.- Se declara rescindido el contrato fundatorio de fecha nueve de diciembre de mil novecientos noventa y cuatro y se condena a ***** a la desocupación y entrega real y jurídica del inmueble objeto del contrato, libre de adeudos por los servicios de agua, energía eléctrica y predial, en buen estado de uso, lo que será regulado en ejecución de sentencia; lo anterior por haber operado el pacto comisorio expreso señalado en el documento base de la acción.-

CUARTO.- Se condena al demandado a pagar a favor del actor una renta mensual desde el nueve de diciembre de mil novecientos noventa y cuatro y hasta que entregue el inmueble,

estas por el equivalente al cuarenta por ciento de la cantidad mensual aportada por el comprador, reguladas que sean en ejecución de sentencia.-

QUINTA.- La parte actora deberá restituir al demandado lo que hubiere cubierto, facultando al actor a retener de dicha suma el cinco por ciento sobre la cantidad abonada, ello convenido en la cláusula DÉCIMA TERCERA del contrato funditorio, por concepto de indemnización por el deterioro que haya sufrido, regulado que sea en ejecución de sentencia.-

SEXTO.- Se condena a ***** al pago de los gastos y costas del presente juicio, regulados que sean en ejecución de sentencia.-

SÉPTIMO.- Con fundamento en los artículos lo que establecen los artículos 1º, 70, fracción XXXVI, 73, 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, así como los diversos 1º, 11, 55 fracción XXXVI, 58 y 70, inciso B, fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Aguascalientes y sus Municipios, preceptos de los cuales se desprende la obligación de esta Autoridad de garantizar el derecho de acceso a la información que se tenga en posesión, entre ellos de las resoluciones que se emitan en los procedimientos seguidos en

forma de juicio, a través de versiones públicas, en los cuales deberá suprimirse la información clasificada como reservada o confidencial, la cual corresponde a los datos personales que refieren las partes, de ahí que en determinado momento en que se publique la versión pública de la resolución que ponga fin a esta causa, la misma no contará con los datos personales proporcionados por los litigantes, se informa a las partes que se publicará la versión pública de la presente resolución una vez que haya causado ejecutoria.-

OCTAVO.- Notifíquese personalmente y Cúmplase.-

A S I, definitivamente lo sentenció y firman el C. Juez Segundo Civil de esta Capital, **Licenciado ANTONIO PIÑA MARTÍNEZ,** por ante su Secretario de Acuerdos **Licenciado VÍCTOR HUGO DE LUNA GARCÍA** que autoriza. Doy fe.-

SECRETARIO

JUEZ

La sentencia que antecede se publicó en lista de acuerdos de fecha veinticinco de enero de dos mil diecinueve.- Conste.-

L' ECGH/ilse*