

## **S E N T E N C I A**

Aguascalientes, Aguascalientes, **a siete de abril de dos mil veintiuno.**

**V I S T O S**, para resolver los autos del expediente número **214/2020** que en la vía **ORAL MERCANTIL** promueve **\*\*\*\*\*** en contra de **\*\*\*\*\*** y, siendo su estado el de dictar **Sentencia Definitiva**, se procede a dictarla bajo los siguientes:

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

**I.-** Reza el artículo 1324 del Código de Comercio que: *"Toda sentencia debe ser fundada en ley, y si ni por el sentido natural ni por el espíritu de ésta se puede decidir la controversia, se atenderá a los principios generales del derecho, tomando en consideración todas las circunstancias del caso"*.

**II.-** La suscrita Juez es competente para conocer el presente juicio atento a lo dispuesto por el artículo **1104 fracción II** del Código de Comercio, el cual dispone que será competente para conocer del juicio el del lugar designado en el contrato para el cumplimiento de la obligación.- En el presente caso, según se desprende de autos que se estableció como lugar de pago esta ciudad de Aguascalientes, de donde deriva la competencia de esta autoridad.

**III.-** La parte actora **\*\*\*\*\*** comparece a demandar a **\*\*\*\*\*** por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones:

**"A).-** *Para que por sentencia firme se declare la **RESCISIÓN DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA** que celebré con la demandada **\*\*\*\*\***, con fecha dieciocho de junio de dos mil ocho, respecto del bien inmueble ubicado en **\*\*\*\*\***, contrato que se formalizó ante la fe del **\*\*\*\*\***.*

**B).-** *Para que mediante sentencia firme se condene a la demandada **\*\*\*\*\***, y como consecuencia de lo anterior, a restituir el precio de la operación de compraventa a valores*

actuales, habida cuenta que la demandada conocía los vicios ocultos que guarda el bien inmueble materia de la compraventa.

**C).**- Para que mediante sentencia firme se condene a la demandada \*\*\*\*\*, al pago de los gastos erogados por el suscrito con motivo de la celebración del contrato de compraventa referido en el inciso **A).**- de este capítulo.

**D).**- Para que mediante sentencia firme se condene a la demandada \*\*\*\*\*, al pago de una indemnización por daños y perjuicios sufridos por el promovente, mismos que deberán ser cuantificados a juicio de peritos en ejecución de sentencia.

**E).**- Para que por mediante sentencia firme se condene a la demandada \*\*\*\*\*, al pago de gastos y costas que se originen con motivo del presente juicio y que por su culpa me veo obligado a iniciar." (Transcripción literal visible a fojas uno y dos de los autos).

La parte actora \*\*\*\*\* basó sus pretensiones en que:

**1.-** Con fecha dieciocho de junio de dos mil ocho, mediante escritura pública con número \*\*\*, otorgada ante la fe del Lic. \*\*, Notario Público número \*\* de los en el ejercicio en el Estado, en mi carácter de comprador, celebré contrato de compraventa con la empresa \*\*\*\*\*, respecto de la casa habitación ubicada en \*\*\*\*\*.

El inmueble tiene una superficie de 138.91 metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias:

\*\*\*\*\*.

La escritura quedó debidamente inscrita bajo el número \*\*\*\*\*, ante el Registro Público de la Propiedad del Estado de Aguascalientes con fecha siete de agosto de dos mil ocho, como se demuestra con el testimonio que se anexa con este recurso.

**2.-** Tal y como se acredita con la documental que se anexa con este recurso, con fecha **UNO DE AGOSTO E DOS MIL OCHO**, el Representante Legal de la hoy demandada \*\*\*\*\*, me hizo entrega de la **CARTA DE GARANTÍA**, que cubría hasta por un año los siguientes conceptos:

- Impermeabilización en azotea.
- Cimentación.
- Muros de carga.
- Lozas.
- Escrituras.

De igual manera en la referida **CARTA DE GATANTÍA** la misma demandada \*\*\*\*\*, estableció que el **CLIENTE** se obligaba a firmar de conformidad cuando finalizarán los trabajos de reparación que ampararan la **CARTA DE GARANTÍA**, además de que el cliente debería estar al corriente en sus pagos con la institución bancaria Acreditante y con la propia demandada \*\*\*\*\*

**3.-** Es el caso que desde que \*\*\*\*\*, me entrega de la casa que compré, nunca ha sido habitable por las diversas fallas que presente la construcción, en efecto, desde el primer mes de su adquisición, empezar a parecer cuarteadura y/o grietas en las paredes de toda la casa, tal y como puede apreciarse con las diversas fotografías que se anexan con este curso. En virtud de las fallas que presenta el inmueble, nunca ha sido posible vivir en el mismo.

**4.-** Ante la aparición de grietas en las paredes del inmueble, me presenté en el domicilio de la parte vendedora, \*\*\*\*\*, quienes al tomar conocimiento de los daños, se comprometieron a repararlos, tal y como se acredita con la siguiente documentación que se exhibe con este curso.

**a).-** Con fecha **nueve de marzo de dos mil nueve**, la hoy demandada \*\*\*\*\*, me hizo entrega del **REPORTE DE ATENCIÓN AL CLIENTE** con número de **folio** \*\*\*, con el cual se comprometió a realizar las siguientes reparaciones:

- Reparación de fisuras en fachadas a base de material desplegado (malla); también en el cubo de la escalera. Reparación de fisuras en los interiores (yesos), algunas con membrana plástica y otras con material desplegado. Reposición de huellas o rodapiés. Bajar registro sanitario en la fachada.- Renivelación con suelo. Cemento en patios dando la pendiente

*hacia los registros y hacia afuera en pasillo. Corte en disco con juntas constructivas en bardas de patio y/o muros. Aplicación de pintura (una mano, pareja) en reparaciones: fachadas, baño y concina.*

*El reporte citado cuenta con la firma del Supervisor de \*\*\*\*\**

*En virtud de que no obstante las reparaciones realizadas por la parte demandada según el reporte antes citado, las grietas y/o cuarteaduras volvieron a aparecer en las paredes de la vivienda adquirida, razón por la cual de nueva cuenta hice el reporte ante \*\*\*\*\* , entregándome el siguiente reporte.*

**b).- REPORTE DE ATENCIÓN AL CLIENTE**, de fecha **veintiséis de mayo de dos mil once**, con número de **folios \*\*\***, con el cual se comprometió a realizar las siguientes reparaciones: **FACHADAS:** reparación de fisuras a base de cemento-arena y reforzado con metal desplegado. **MUROS INTERIORES:** Reparación de fisuras de membrana plástico y/o metal desplegado; Resanes en boquillas, Refuerzos en muros, Sala, Comedor y Cocina; En muros fachada principal: Colado de Castillos, reforzado con una plantilla de concreto de 20 centímetros de espesor y una zapata armada con Vs 3/8"0 de 60x60 centímetros. Piso se levantó en Sala, Comedor y en Cocina, Reposición de marcos y puertas en planta baja, acceso principal y patio de servicio. Aplicación de Pintura en interiores y exteriores.

**AZOTEA:** Chalpaqueo en cubierta en general. Impermeabilización de pretiles; Corte de cajón en patios, retiro de material; Desplante de plantilla de concreto armado a base de la malla de 20x20. Construcción de pretiles de tabique rojo, repellido y reforzados con castillos de 20 centímetros @ 1.50 milímetros perimetrales en la vivienda incluyendo muro de contención y en área de huellas o rodapiés canalizando el agua pluvial hacia la calle a base de drenes forjado de grava y tierra y cubos de PVC DE 3"0. Muros y/o bardas perimetrales: Ranurado y resanado de fisuras, reforzado con material desplegado.

**BARDA PERIMETAL:** Colado de castillo de 20x20 centímetros para reforzar banda fisurada; Forjado de chaflán en área de bardas colindantes con muro de contención. Renivelación de piso firme y patio de servicio; Demolición y colado de firme, huellas o rodapiés; Reposición de puerta en portón (reja); Demolición de Teja y reposición suministrada esta teja por el suscrito; Escalera reposición de piso en 4 escalones; Demolición de peraltes y huellas.

El reporte citado cuenta con la firma del Supervisor de \*\*\*\*\*

**5.-** Al realizar las múltiples reparaciones que se hicieron en la casa que adquirí, la hoy demandada \*\*\*\*\*, me hizo entrega de una segunda **CARTA DE GARANTÍA**, extendida en el mes de enero de dos mil diez, amparando los mismos conceptos de impermeabilización en Azotea, Cimentación, Muros de carga, Lozas y Estructuras, misma que se anexa con esta demanda.

Con dicha **CARTA DE GARANTÍA** se acredita que la hoy demandada \*\*\*\*\*, ha reconocido que se han realizado reparaciones de su parte y que existen serias fallas en la construcción de la casa. Además es importante resaltar que en virtud de que no ha quedado reparada la casa materia de este juicio, el suscrito no ha firmado constancia alguna de que hubiera manifestado mi conformidad de que hayan quedado finalizados los trabajos de reparación de la casa.

**6.-** Con fecha veintisiete de febrero de dos mil trece se me extendió otra **CARTA DE GARANTÍA**, además del Reporte de Atención a Clientes en el que se describen los trabajos que se tenían que realizar tal como **RECIMENTACIÓN, REPARACIONES Y ACABADOS**.

**7.-** Tal y como se puede apreciar con las fotografías que fueron tomadas en la finca ubicada en \*\*\*\*\*, mismas que se anexan con este curso, se han hecho diversas reparaciones a cargo de la empresa vendedora \*\*\*\*\*, las fotografías fueron tomadas en las siguientes fechas: nueve, dieciséis y diecisiete de marzo de dos mil nueve; once, veinte y veinticinco

de julio de dos mil once, uno de agosto de dos mil once y diecisiete de diciembre de dos mil doce. De las fotografías se pueden apreciar las grietas que existen en los muros de la casa, y que hacen que la misma no sea habitable. En efecto la empresa vendedora realizó diversas reparaciones para trabajar las grietas en los muros, pero con el paso del tiempo las grietas se hicieron visibles nuevamente como consecuencia de la pésima construcción realizada por la hoy demandada \*\*\*\*\*

**8-** Tal y como se acredita con los audios o grabaciones que se exhiben con esta demanda se acredita que la hoy demandada \*\*\*\*\*, ha realizado diversas reparaciones en el bien inmueble materia de la compraventa, sin que se hayan corregido las fallas en su construcción, en efecto en el primer audio o grabación de fecha **Dieciocho de Junio de Dos Mil Dieciocho**, se desprende que el suscrito estoy celebrando una plática con el **LIC. \*\*\*\*\***, quien es el encargado del Departamento Jurídico de \*\*\*\*\*, contando además con la presencia de la **C. \*\*\*\*\***, quien es la encargada de Atención a Clientes. Dicha plática se celebró en la oficina de la demandada \*\*\*\*\*, ubicada en \*\*\*\*\*, de dicha entrevista se desprende lo siguiente:

**a).-** Se comenta de las **MEDICIONES DE LAS GRIETAS O CUARTEADURAS** que presenta el bien inmueble adquirido.

**b).-** Se refiere a una tercera persona de nombre \*\*\*\*\*, quien tiene la empresa llamada \*\*\*\*\*, quien ha hecho estudios en la casa acerca de las mediciones de las grietas y/o cuarteaduras que presenta el inmueble que compré.

**c).-** El **LIC. \*\*\*\*\***, reconoce que hay que realizar unos estudios para saber el motivo que ha originado las grietas o cuarteaduras que tiene la casa de mi propiedad. Señalando que debe hacerse un diagnóstico.

**d).-** El **LIC. \*\*\*\*\***, plantea que para solucionar el problema existen **DOS OPCIONES**, la primera el estudio o diagnóstico de las fallas que presenta el inmueble de referencia,

y la segunda **LA RESCISIÓN DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA** celebrando entre las partes.

**e).**- El **LIC. \*\*\*\*\***, se comprometió que para el viernes veintidós de junio de dos mil dieciocho tendría una respuesta, ya que hablaría al Corporativo de la demandada **\*\*\*\*\***, que está ubicado en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León. Sin embargo pasó el tiempo y hasta la fecha no he recibido respuesta de su parte. Esto puede escucharse en la grabación en el minuto dieciséis en adelante.

**9.-** En la segunda grabación se deriva de una llamada telefónica que recibí de parte del **LIC. \*\*\*\*\***, quien es el encargado del Departamento Jurídico de **\*\*\*\*\***, contando además con la participación en la plática de la **C. \*\*\*\*\***, quien es la encargada de Atención a Clientes, la llamada telefónica la recibí en mi teléfono móvil **el día veintisiete de febrero de dos mil diecinueve**. En dicha grabación se puede apreciar que el **LIC. \*\*\*\*\***, se admite lo siguiente:

**a)** Reconoce que se tienen que hacer reparaciones en el inmueble que aquí adquirí a la demandada.

**b)** Reconoce la posibilidad de que las partes llegamos a un arreglo, y manifiesta con una opción la posibilidad de hacer por parte de ellos las reparaciones de las fallas en la construcción que presenta el inmueble adquirido a la demandada.

**c)** Reconoce que él como representante de **\*\*\*\*\***, responderá por las garantías de reparaciones el bien inmueble adquirido.

**d)** El **LIC. \*\*\*\*\*** en este segundo audio se niega a reconocer que el mismo dijo que buscaría las dos opciones de resolución (minuto 20) negando que iba a hablar con Corporativo de Monterrey, Nuevo León, para una remuneración, en lo cual se contradice a lo que ya había acordado en el primer audio.

**10.-** De los hechos narrados con anterioridad se desprende que desde que adquirí el bien inmueble ubicado en **\*\*\*\*\***, no ha sido posible habitarlo por las fallas en la construcción que presenta, en efecto, desde que tomé posesión

del mismo aparecieron las grietas o fisuras en las paredes de la casa, haciendo de inmediato el reclamo a \*\*\*\*\*, quien ha realizado trabajos para tapar esas grietas o fisuras, las cuales no obstante su reparación, vuelven a aparecer y con el transcurso del tiempo, esas grietas se han ido acrecentando, tal y como se demuestra con las fotografías que se anexan con este libelo. Los trabajos de reparaciones que ha efectuado \*\*\*\*\*, se han realizado desde que se me entregó la casa y durante los últimos diez años.

**11.-** Ante la negativa de \*\*\*\*\*, para dar una solución al problema surgido con las fallas en la construcción de la casa contraté los servicios del \*\*\*\*\*, **PERITO EN CONSTRUCCIÓN**, quien realizó el **DICTAMEN DE CONSTRUCCIÓN** de fecha tres de julio de dos mil diecinueve, y que se anexa con este ocurso, del cual se desprende lo siguiente:

a) Que existe el **ESTUDIO DE MECÁNICA DE SUELOS**, elaborado por la empresa \*\*\*\*\*, el cual fue ordenada su realización por \*\*\*\*\*, antes de que se llevara a cabo la construcción del Fraccionamiento donde está ubicado el bien inmueble adquirido, en efecto su fecha de elaboración fue el **cinco de junio de dos mil seis**. De este estudio de mecánica de suelos se desprende que la **CAPACIDAD DE CARGA ADMISIBLE** en la zona es de un valor de  $Q_{adm}=6.50$  toneladas/sobre metro cuadrado.

b) De las conclusiones del **DICTAMEN DE CONSTRUCCIÓN** elaborado por el \*\*\*\*\*, **PERITO EN CONSTRUCCIÓN**, se desprende que el constructor del inmueble en este caso \*\*\*\*\*, a sabiendas que la **CAPACIDAD DE CARGA ADMISIBLE** en la zona es de un valor de  $Q_{adm}=6.50$  toneladas/sobre metro cuadrado, no revisó, ni supervisó la seguridad de las cimentaciones que consiste básicamente en comprobar al resistencia y las deformaciones máximas aceptables para el suelo de que se trate, con las fuerza y deformaciones inducidas por las acciones de diseño, que señala una consideración para la capacidad de carga de 6.5 toneladas/sobre



metro cuadrado ya que considero 15 toneladas/sobre metro cuadrado, lo que es el factor determinante para que el bien inmueble adquirido presente las fallas en su construcción, y que traen como consecuencia la aparición de las grietas y/o fisuras en sus paredes, habida cuenta que la casa no ha terminado de asentarse.

**12.-** Tomando en cuenta que la vendedora y hoy demandada \*\*\*\*\*, tenía conocimiento de los errores en la construcción del inmueble, es la razón por la cual acudo ante su Señoría para demandar el pago y cumplimiento de todas y cada una de las prestaciones reclamadas y que quedaron asentadas en el capítulo correspondiente.” (Transcripción literal visible a fojas de la dos a la siete de los autos).

La parte demandada al dar contestación a la demanda interpuesta en su contra aseveró que

**1.-** El presente hecho es cierto, mismo hecho que implica una contestación expresa en cuanto a la recepción del inmueble por parte del actor en la fecha de celebración del contrato, reconocimiento de este en cuanto a TODOS sus términos y contenido, pues en el mismo se expresa tal cuestión.

**2.-** El correlativo hecho se contesta como cierto, **a excepción de lo que se señala en el último párrafo**, pues si bien es cierto que en la carta garantía se estableció que el C. \*\*\*\*\* se obligaba a firmar de conformidad cuando finalizaran los trabajos de reparación amparados en la carta garantía, ello no implica que solo a través de esa firma se pueda tener por cumplida la carga de hacer las reparaciones sino solo que textualmente se señala en esta, es decir **“que él se obliga a firmar la entrega”**, pues no puede ir más allá de lo que textualmente se expresó en el documento mencionado.

Cabe señalar que desde este momento se niega lisa y llanamente que el actor se encuentre al corriente de los pagos ante la institución bancaria acreditante, siendo ésta una diversa cuestión que amerita la improcedencia de la acción, instada por el mismo, pues aunque se encuentre prescrita la acción esta

diversa cuestión es también un presupuesto de procedencia de la misma pretender el actor sustentar la acción en la carta garantía.

**3.-** Este hecho se contesta como falso, negando que el inmueble cuente con las afectaciones o defectos que refiere la accionante, en tanto que en su caso corresponde a la contraria acreditarlo, así como el origen de estos, pues en su caso también se niega que de existir estos sean imputables a mi representada, negando también la existencia o que sea atribuible a ésta parte el que se originaron los supuestos daños que aduce el actor relativos a la impermeabilización en azotea, cimentación, muros de carga, losas y estructuras. Máxime que la casa se entregó al actor en buenas condiciones y el mismo jamás expresó ni dio aviso a mi representada que el inmueble contara con afectaciones, vicios ocultos entre otras cosas que afectarían al inmueble.

Debe tomarse en cuenta además que el demandado señala que el inmueble **NUNCA HA SIDO HABITABLE POR LA DIVERSAS FALLAS QUE PRESENTA LA CONSTRUCCIÓN**, es decir, asegura que desde el momento en el que lo adquirió él se percató de que se encontraba afectada, luego entonces, si el mismo la adquirió en esas condiciones a sabiendas de lo que acordaba en el basal, es decir, de la cosa y precio pactados en el contrato, es indudable que su intención fue comprarlo en esas condiciones y la carta garantía no puede ir más allá de garantizar solamente que el inmueble continuará en ese mismo estado, o sea afectado como el actor aduce que ya se encontraba, pues la carta garantía no se trata de un acuerdo en el que mi representada se obligara a reparar el inmueble sino solo a garantizar que el estado en el que la casa vendida estaba prevaleciera o bien que se reparara para volver a su estado en el que se encontraba al momento de la venta, esto durante el tiempo que durara la garantía. En la inteligencia de que el demandado no señala que las afectaciones con las que dice que contaba el inmueble fueran **cuestiones ocultas o que no pudiera percibirse desde el inciso que adquirió el**

**inmueble,** sino que asegura que desde el inicio las percibió, lo que implica una confesión que le afecta de manera directa y que además conlleva a la improcedencia de la acción y a estimar que desde ese momento también debió de en su caso dar aviso de las supuestas condiciones del inmueble, lo que no se desprende de la narrativa de hechos.

En suma a lo señalado en la propia cláusula CUARTA del contrato de compraventa se aprecia que el accionante se dio por recibido del inmueble objeto del contrato, "estando conforme con las características y especificaciones técnicas de obra y construcción pactados, reuniendo el inmueble todas las condiciones de higiene y salubridad que exige la ley", debiendo entenderse que las condiciones del inmueble fueron las mismas, porque la parte actora aduce que el inmueble **NUNCA HA SIDO HABITABLE POR LAS DIVERSAS FALLAS QUE PRESENTA LA CONSTRUCCIÓN**, es decir, el mismo asegura que las adquirió y con ello estuvo conforme, en tanto que esta parte niega lisa y llanamente que el mismo se encuentre en mal estado alguno que le afecte o le sea atribuible a mi representada.

**4.-** Este hecho es falso, pues se reitera que el actor jamás dio aviso a mi representada de los supuestos desperfectos del inmueble, por lo que también se niega que el inmueble contara con los desperfectos que refiere la accionante, en tanto que el REPORTE DE ATENCIÓN AL CLIENTE, es un documento empleado por mi representada en el que sus clientes le comunican comúnmente los desperfectos con los que él cree que cuenta el inmueble, pues de esa manera es en que funciona el mecanismo para que se pueda entender como recibida tal comunicación y así proceder en caso de ser procedente a la reparación.

a) Es falso que ese reporte fuera emitido por mi representada pues el mismo fue llenado acorde a las cuestiones que el actor estimó necesarias reparar en el inmueble, sin que ese reporte implique una aceptación o compromiso por parte de mi representada para hacer esas reparaciones, siendo que

únicamente implica que mi representada recibió precisamente eso, un reporte por parte de la actora en relación a esos supuestos desperfectos, NEGANDOSE desde este momento que los mismos existieron o existan, además de que se niega que su supuesto origen sea a causa de mi representada. Y para el efecto manifiesto que mi representada si se apersonó en su momento por conducto de diversos trabajadores a llevar a cabo una revisión en donde se comunicó al demandado que no procedía como parte de su garantía la reparación del inmueble, dado que el inmueble se entregó en esas condiciones, y se estimaron buenas por las partes contratantes, tan es así que las partes acordaron conformidad con éstas exponiendo que desde luego se niega por ésta parte demandada que las condiciones del inmueble hayan sido malas o lo sean, siendo que los hechos relativos a que mi representada se negó a hacer esas reparaciones solicitadas por el actor acontecimiento en el mismo día 9 DE MARZO DE 2009 como se señala en el domicilio denominado reporte.

Cabe señalar que la firma que obra en el reporte realizado por el demandado atiende nada más a la recepción del documento pero del mismo no se desprende que mi representada se hubiera obligado a realizar reparación alguna en el inmueble, ni reconocido la existencia de desperfectos desde que se recibió ese reporte y desde que terminó la vigencia de la garantía, es decir del día 1 de octubre de 2009 la fecha han transcurrido en demasía más de diez años, por lo que por el transcurso del tiempo operó la prescripción del supuesto derecho de la actora para reclamar de mi representada el cumplimiento de las prestaciones demandadas.

b) Es cierto que en la fecha señalada el actor intentó levantar un segundo reporte de supuestas desperfectos del inmueble, sin embargo, el reporte data de fecha 26 de mayo de 2011, siendo que la garantía solo se le otorgó por una año y en esa fecha la misma ya había vencido, pues al haberse emitido la

garantía en fecha uno de octubre de dos mil ocho, al misma venció en fecha uno de octubre de dos mil diecinueve.

Cabe señalar que la firma que obra en el reporte realizado por el demandado atiende nada más a la recepción del documento, pero del mismo no se desprende que mi representada se hubiera obligado a realizar reparación alguna en el inmueble, ni reconocida la existencia de desperfectos a la posible procedencia o causa de estos.

**5.-** El presente hecho es falso, pues mi representada jamás entregó una segunda carta garantía, siendo eso evidentemente absurdo, pues si el propio actor parte en su demanda de la premisa de que el inmueble siempre estuvo en malas condiciones y que supuestamente se realizaron intentos de reparación del mismo, no tiene lógica que se le entregara una segunda carta garantía, salvo que en su caso se hubiera adquirido otro bien que se hubiera logrado la supuesta reparación del inmueble.

Además de que se debe tomar en cuenta también el hecho de que aún si fuera cierto (que no lo es) que se le hubiese entregado al actor esa carta garantía, el mismo señala que la misma se le entregó en el mes de ENERO DE DOS MIL DIEZ, en tanto a que su demanda fue presentada mucho tiempo después al mes de ENERO DEL DOS MIL VEINTE, y no acredita de manera alguna haber vuelto a quejarse de desperfectos en el plazo de treinta días al que se refiere el artículo 383 del Código de Comercio, y han pasado más de diez años desde la supuesta emisión de esa carta de garantía que además de su contenido el cual obra en la foja 330 de los autos se advierte claramente que su vigencia es hasta enero de 2010, y no que fue expedida en enero de 2010, porque tiene la leyenda "**VIGENCIA ENE 2010**", entonces la vigencia de tal carta en el supuesto de que se hubiera entregado como lo dice el actor, venció en enero de 2010, siendo que si no hay elementos que demuestren que en el plazo de treinta días al que se refiere el artículo 383 del Código de Comercio se reportó la posible aparición de afectaciones en el

*bien es improcedente la acción instalada, porque de cualquier manera en que sea analizada ha prescrito el derecho para ejercerla, tanto por no dar aviso en el plazo que señala la norma de los supuestos desperfectos, como por haber transcurrido más de diez años desde que terminó la vigencia de la carta de garantía que supuestamente recibió el actor.*

*Además es falso que se hubiera reconocido por ésta parte que se han realizado reparaciones en el inmueble o que existieran fallas en el mismo, ni en su construcción, siendo que es intrascendente que el actor no hubiera manifestado conformidad con los trabajos que refiere porque en la carta garantía solo se estableció que este estaba obligado a firmar de recibido en el caso de que se llevaran a cabo trabajos pero eso no implica que solo de esa manera se podía tener en su caso por cumplida con esa obligación.*

**6.-** *Este hecho es falso.*

**7.-** *Este hecho es falso.*

**8.-** *Este hecho al igual que todos los incisos que se contienen en el, es decir, los marcados con las letras de la a) a la e), se contestan como falsos.*

**9.-** *Este hecho al igual que todos los incisos que se contienen en el, es decir, los marcados con las letras de la a) a la d), se contestan como falsos.*

**10.-** *El correlativo hecho es falso.*

**11.-** *El hecho que se contesta es falso. Siendo que por lo que hace que supuestamente se realizó un dictamen de construcción no se afirma ni se niega por no ser un hecho propio, pero se niega que el inmueble cuente con esos desperfectos que aduce la accionante.*

**12.-** *Este hecho es falso como improcedente es que se condene a ésta parte al pago de las prestaciones reclamadas.” (Transcripción literal visible a fojas de la trescientos cincuenta y cinco a la trescientos sesenta de los autos).*

*Al dar contestación a la vista que le fuera concedida mediante proveído del veinticuatro de agosto de dos mil veinte,*

con la respuesta que a la demanda se hiciera, la accionante manifestó que:

*"1. La parte demandada lo acepta y lo confiesa como cierto.*

*2. La parte demandada lo acepta y lo confiesa como cierto.*

*Es muy claro que si el suscrito no firmó de aceptación, la **CARTA DE GARANTÍA**, es porque los trabajos realizados por la constructora demandada, no estaban realizados en forma total y completa.*

*Por otro lado, manifiesto que es la parte demandada la que le corresponde acreditar que no estoy al corriente en el pago de las mensualidades que me obligué a pagar al momento de adquirir el inmueble. Cabe mencionar que si no hubiera liquidado totalmente el precio de la operación de compraventa, me hubiera visto en problemas porque ya hubiera sido demandado. Pero como ese crédito quedó debidamente pagado, aún antes del plazo que me fue concedido, no existe demanda en mi contra que me haya exigido el pago del crédito.*

*3.- Es muy claro que en el escrito de demanda ha señalado que al **mes en que me fue entregado el bien inmueble materia de este juicio**, aparecieron los **VICIOS OCULTOS** en el mismo, tales como las cuarteaduras y/o grietas en las paredes de toda la casa, tal y como puede apreciarse con las diversas fotografías que obran en autos. Si al mes aparecieron los daños en la construcción, es lógico afirmar que, dado el riesgo que implica vivir en una casa con esas fallas, nunca ha sido posible vivir en la misma.*

*Es falso que el suscrito se haya dado cuenta de las fallas en la construcción al momento de adquirir el inmueble, pues si hubiera sido el caso, no compro la finca. Reitero lo dicho en la demanda, al mes de haberla adquirido, fueron apareciendo las fallas en la construcción.*

*4.- Ante los defectos en la construcción, me presenté en el domicilio de la demandada para notificarles las fallas*

existentes en la casa, para lo cual mandaron personal de la empresa demandada para que tomara conocimiento de los daños existentes, reconociendo con el **REPORTE DE ATENCIÓN AL CLIENTE** de fecha **nueve de marzo de dos mil nueve**, con número de **Folio \*\***, la existencia de los mismos, y comprometiéndose a repararlos.

No obstante que por parte de la demandada se realizaron algunos trabajos de reparación en el inmueble materia de la compraventa, los daños volvieron a aparecer en el inmueble de referencia, razón por la cual de nueva cuenta hice el reporte ante **\*\*\*\*\***, entregándome el **REPORTE DE ATENCIÓN AL CLIENTE**, de fecha **veintiséis de mayo de dos mil once**, con número de **Folios \*\***.

Ante la existencia de dichos reportes de atención al cliente expedidos por la demandada, es evidente que el suscrito está hablando con la verdad, de donde se advierte que la parte demandada, con dichos documentos, reconoce la existencia de los vicios ocultos que aparecen en el inmueble.

Cabe mencionar que los reportes fueron levantados por el personal que envió la parte demandada al domicilio donde se encuentra el bien inmueble materia de la compraventa.

**5.-** Tan es verdad que las fallas existentes en el inmueble aparecieron de nueva cuenta, a pesar de que lo niegue mi contraria en su contestación de demanda, que **\*\*\*\*\***, me hizo entrega de una segunda **CARTA DE GARANTÍA**, extendida en el mes de enero de dos mil diez, amparando los mismos conceptos de impermeabilización en Azotea, Cimentación, Muros de carga, Lozas y Estructuras, misma que obra en autos.

Reiterando que como no ha quedado reparada la casa material de este juicio, el suscrito no ha firmado constancia alguna de que hubiera manifestado mi conformidad de que hayan quedado finalizados los trabajos de reparación de la casa.

Es falso que haya prescrito la acción intentada como pretende hacer creer la parte demandada, ello en virtud de que



*no existe constancia alguna en poder de mi contraria que acredite conformidad de mi parte en relación con los trabajos de reparación que efectuando en el inmueble de mi propiedad, aunado a que durante los años dos mil dieciocho y dos mil diecinueve, estuve en pláticas con el propio Lic. \*\*\*\*\*, Apoderado de la demandada, pláticas en las cuales le reclamé que la casa en cuestión seguía con las grietas y que las mismas iban en aumento, a lo cual manifesté tener pleno conocimiento de la existencia de las fallas y que se comprometía a llevar a cabo una reparación total del inmueble.*

*6.-, 7.-, 8.-, 9.-, 10.- 11.- y 12.- En virtud de que la demandada se concreta a negar los hechos sin que hiciera mayor comentario, reitero lo afirmado por mi parte es cierto, tal y como se acreditará en su momento procesal oportuno.” (Transcripción literal visible a fojas de la trescientos noventa y tres a la trescientos noventa y cinco de los autos).*

**En tales términos se tiene por fijada la litis del presente juicio.**

**IV.-** Estima la suscrita Juez que la acción ejercitada por \*\*\*\*\*, en contra de \*\*\*\*\*, es procedente de conformidad con el principio contenido en el artículo **1194** del Código de Comercio, con los medios de prueba que allegó al sumario y que a continuación se analizan:

Las **DOCUMENTALES PÚBLICAS Y PRIVADAS**, consistentes en el original del Testimonio Notarial número \*\*\*, otorgado ante la fe del Notario Público número \*\* del Estado de Aguascalientes, una carta de garantía de fecha uno de agosto de dos mil ocho, el reporte de atención al cliente con número de folio \*\*\*, de fecha *nueve de marzo de dos mil nueve*, el reporte de atención al cliente de fecha *veintiséis de mayo de dos mil once*, una carta de garantía y diversas fotografías, visibles de la foja de la doce a la cincuenta de los autos, a las que se le concede valor probatorio para tener por acreditada la compraventa celebrada entre \*\*\*\*\* como comprador y

\*\*\*\*\* como vendedora, respecto del bien inmueble ubicado en \*\*\*\*, objeto de la presente controversia.

Las garantías otorgadas por la parte enjuiciada respecto de las condiciones bajo las cuales habría de ser entregado el bien objeto de la presente disputa, así como el término que cubren éstas en el caso de que con posterioridad a su entrega aparecieran vicios ocultos en dicho bien.

Los reportes levantados por el departamento de Atención al Cliente de la persona moral demandada, en fechas *nueve de marzo de dos mil nueve y veintiséis de mayo de dos mil once*, respecto de los daños que el accionante hizo de su conocimiento como aquellos que presentaba el inmueble de referencia.

Lo anterior es así, en términos de lo previsto por el artículo **1296** del Código de Comercio, puesto que si bien es cierto que dichas documentales fueron objetadas por la enjuiciada, sin embargo, a fin de acreditar sus aseveraciones no allegó probanza alguna al sumario para tenerlas por desvirtuadas, por lo que surten plenamente sus efectos como si hubieren sido reconocidas expresamente.

La **TESTIMONIAL**, consistente en el dicho de los testigos \*\*\*\*\*, probanza que fue desahogada en audiencia de fecha *veintidós de enero de dos mil veintiuno*, la que hace prueba plena por haber sido desahogada de conformidad a lo establecido por el diverso numeral **1303** de la legislación mercantil antes citada, puesto que los atestes por su edad, su capacidad y su instrucción, tienen el criterio necesario para juzgar el acto sobre el que deponen, por su probidad, por la independencia de su posición y por sus antecedentes personales, tienen completa imparcialidad para declarar sobre hechos susceptibles de ser conocidos por medio de los sentidos que conocieron por sí mismos y no por inducciones ni referencias de otras personas, aunado a que no se advierte que hayan sido obligados a declarar por fuerza o miedo, ni

impulsados por engaño, error o soborno, puesto que al ser cuestionados por las tachas de ley, señalaron no tener interés alguno en el presente juicio y haber comparecido voluntariamente a declarar.

En tal sentido, es que se obtiene de tal probatura que contrario a lo sostenido por la enjuiciada, \*\*\*\*\*, ha dado aviso en tiempo y forma de la existencia de los vicios ocultos con los que ha contado el inmueble sujeto a la presente causa desde que le fue entregado, tan es así que la primera de los mencionados, manifiesta que ha venido realizando diversas reparaciones en el mismo, con el fin de subsanarlos, y, que la última de las veces que se realizaron tales reparaciones lo fue aproximadamente en los meses de octubre o noviembre de dos mil diecinueve, ya que en tal sentido lo manifestaron los atestes de referencia, así como que supieron que era la demandada quien realizó dichas reparaciones en virtud de que tanto las personas que las llevaron a cabo como los vehículos en los que se trasladaban contaban con el logotipo de la persona moral en cita.

La **PRESUNCIONAL e INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, consistente en las deducciones que esta autoridad hace de los hechos en relación con las pruebas aportadas por las partes, las que de igual manera favorecen a la parte actora, de conformidad con los artículos **1296 y 1305** del Código de Comercio, pues acreditan que la parte actora ha dado aviso de los daños que ha venido presentando el inmueble objeto de la compraventa cuya rescisión se reclama, y que en cumplimiento a la garantía otorgada por la vendedora, es decir, la persona moral \*\*\*\*\*, ha realizado diversas reparaciones con el fin de sanearlos, tan es así que aproximadamente en el mes de octubre o noviembre de dos mil diecinueve, todavía realizó reparaciones en dicho bien, lo que implica que si bien es cierto que la entrega de la casa habitación de que se trata data del año dos mil ocho y la garantía de la misma tenía vigencia hasta por un año, sin embargo, al haberse informado sobre tales

vicios en tiempo y forma y no quedar totalmente reparados éstos, dentro del término contemplado tanto en la garantía otorgada por la propia enjuiciada como en el artículo **2010** del Código Civil del Estado, contrario a lo sostenido por la parte demandada al dar contestación a la demanda que diera origen a la causa que nos ocupa, la prescripción para la procedencia de los reclamos realizados, en forma alguna ha operado.

A mayor abundamiento, es importante destacar que el artículo **2010** del Código Civil del Estado, es muy claro en establecer que *las acciones rescisorias y de indemnización*, como lo es el presente caso, *prescriben en un año, que se contará desde el día en que se perfeccionó el contrato*; de ahí que tal como ha sido sostenido en la presente resolución, al no haber dado cabal cumplimiento con las reparaciones que han sido requeridas para la total satisfacción del accionante y por ende el perfeccionamiento de la compraventa celebrada entre las partes, dicho término no se actualiza, puesto que del sumario se advierte que la última de las reparaciones que se realizó para el efecto data del mes de octubre o noviembre de dos mil diecinueve y que la demanda mediante cual se instó la acción que se analiza fue presentada en el mes de junio de dos mil veinte, es decir, dentro del término que la ley otorga para el efecto, por lo que ante el incumplimiento de la parte demandada de las obligaciones que contrajo al celebrar el contrato base de la acción, en que lo sitúa el accionante, le corresponde desvirtuarlo en atención al principio contenido en el artículo **1194** del Código de Comercio, sin que lo haya hecho, puesto que para tal fin no allegó probanza alguna.

Ahora, si bien la parte demandada ofreció como prueba de su parte la testimonial consistente en el dicho de \*\*\*\*\*, misma que se desahogó en audiencia de esta fecha, a dicho testimonio no se le puede otorgar pleno valor, ello en términos de lo dispuesto por el artículo 1302, 1303 y 1304 del Código de Comercio, ya que el segundo de los testigos mencionó que desconoce si después de la entrega del inmueble se hubiere solicitado alguna reparación al mismo, en cuanto a la primera, si

bien mencionó que después de la entrega ya no se le realizaron reparaciones al inmueble objeto del juicio ni se presentó por parte del actor queja alguna, sus manifestaciones se ven desvirtuadas con los propios reportes que levantó la demandada y que obran a fojas de la treinta y cuatro a la treinta y siete de los autos, además de que dicha testigo declaró en forma dudosa, sin ser precisa en sus contestaciones, además de que manifestó saber del asunto y tendría que ser testigo dentro del mismo pues así se lo indicaron, por lo que se infiere parcialidad en su dicho, además de lo anterior, es de considerarse que el dicho de un solo testigo no hace prueba.

V.- Por lo anterior, se declara procedente la Vía Oral Mercantil en que promovió \*\*\*\*\*, en contra de \*\*\*\*\*

En este orden de ideas, se concluye que quedó probada la acción ejercitada por \*\*\*\*\*, en contra de \*\*\*\*\*

En consecuencia, se declara rescindido el contrato de compraventa celebrado entre \*\*\*\*\* en su calidad de comprador y \*\*\*\*\*, en calidad de vendedor, en fecha dieciocho de junio de dos mil ocho, respecto del bien inmueble ubicado en \*\*\*\*\*, que se formalizó ante la fe del \*\*\*\*\*.

Se condena a la demandada \*\*\*\*\*, a restituir el precio de la operación de compraventa a valores actuales, liquidación que será realizada en ejecución de sentencia.

Se condena a la parte demandada \*\*\*\*\*, al pago de los gastos erogados por el accionante con motivo de la celebración del contrato de compraventa referido en líneas que anteceden.

Se condena a la demandada \*\*\*\*\*, al pago de una indemnización por daños y perjuicios sufridos por el accionante, mismos que deberán ser cuantificados en ejecución de sentencia.

De conformidad con lo expuesto por el artículo **1084** del Código de Comercio, no se hace especial condena en costas, toda vez que del sumario no se advierte que la parte demandada se hubiera conducido con temeridad o mala fe, por lo que cada una de las partes deberá absolver sus propios gastos y costas.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo que disponen los artículos **1321, 1322, 1323, 1324, 1325, 1328 y 1390 bis 38** del Código de Comercio, es de resolverse y se resuelve:

**PRIMERO.-** La suscrita Juez es competente para conocer de este asunto.-

**SEGUNDO.-** Se declara procedente la vía **ORAL MERCANTIL.-**

**TERCERO.-** Quedó probada la acción ejercitada por \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\*

**CUARTO.-** Se declara la rescisión del contrato de compraventa celebrado entre \*\*\*\*\*, en su calidad de compradora, con \*\*\*\*\*, en su calidad de vendedora, respecto del bien inmueble ubicado en \*\*\*\*\*.

**QUINTO.-** Se condena a la demandada \*\*\*\*\*, a restituir el precio de la operación de compraventa a valores actuales, liquidación que será realizada en ejecución de sentencia.

**SEXTO.-** Se condena a la parte demandada \*\*\*\*\*, al pago de los gastos erogados por el accionante con motivo de la celebración del contrato de compraventa referido.

**SÉPTIMO.-** Se condena a la demandada \*\*\*\*\*, al pago de una indemnización por daños y perjuicios sufridos por el accionante, mismos que deberán ser cuantificados en ejecución de sentencia.

**OCTAVO.-** No se hace especial condena en costas.

**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.-** NOTÍFIQUESE Y CÚMPLASE.-

**A S I,** lo sentenció y firma la C. Juez Sexto de lo Mercantil en el Estado, Licenciada **VERÓNICA PADILLA GARCÍA,** por ante su Secretaria Licenciada **ZAIDA VIRIDIANA SALCEDO TORRES** que autoriza.- Doy Fe.

**Licenciada VERÓNICA PADILLA GARCÍA**

Juez Sexto de lo Mercantil en el Estado

**Licenciada ZAIDA VIRIDIANA SALCEDO TORRES.**

Secretaria de Acuerdos del Juzgado

Sexto de lo Mercantil en el Estado.

Se publica en fecha **ocho de abril de dos mil veintiuno.-** Conste.-

La Licenciada **SILVIA YAZMÍN CHÁVEZ ESPARZA,** Secretaria Proyectista adscrita al Juzgado Sexto de lo Mercantil en el Estado, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia dictada dentro de los autos del expediente número **0214/20209,** en fecha **siete de abril de dos mil veintiuno,** constante de **veintitrés** fojas útiles. Versión pública elaborada de conformidad a lo previsto por los artículos 3 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 suprimió: el nombre de las partes, el de sus representantes legales, sus domicilios y demás datos generales, información que se considera legalmente como confidencial o reservada por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.