

Aguascalientes, Aguascalientes, a doce de noviembre de dos mil diecinueve.

V Í S T O S, para dictar sentencia definitiva los autos del expediente número *****/2014 que en la vía civil de juicio **ÚNICO** promueve ***** en contra de *****, la que se dicta bajo los siguientes:

C O N S Í D E R A N D O S

I. Dispone el artículo 82 del código de procedimientos civiles vigente para el estado que: **"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 por sentencia, se procede a dictar la misma en términos de lo que dispone la norma legal en cita.

II.- Esta autoridad es competente para conocer y decidir de la presente causa, de acuerdo a lo que señala el artículo 142 fracción II del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, pues establece que es Juez competente el del lugar señalado en el contrato para el cumplimiento de la obligación y esto no solo para la ejecución o cumplimiento del contrato, sino para la rescisión o nulidad, siendo el caso de que

se ejercita la acción de Rescisión de un Contrato de Compraventa y anexidades que se señalan en el proemio de la demanda, el cual fue celebrado en esta ciudad capital y al tener las partes su domicilio en la misma, se infiere que el cumplimiento también se daría en el mismo lugar, por tanto, se da el supuesto legal a que se refiere la norma adjetiva civil supra citada. Además las partes no impugnaron la competencia de esta autoridad, de donde deviene un sometimiento tácito a la jurisdicción 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 civil de Juicio Único, elegida por la parte actora para el ejercicio de la acción que ha hecho valer es la correcta, pues como ya se ha establecido, se ejercita la acción de rescisión de un contrato de compraventa y respecto a la cual el Código adjetivo de la materia vigente en la Entidad no establece trámite especial alguno, de ahí que deba seguirse en la vía propuesta por la accionante y regulada en los artículos que comprende el título sexto del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

IV.- La actora ***** demanda por su propio derecho a ***** por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: ***“A).- Para que mediante sentencia firme se declare la rescisión del contrato privado de compraventa celebrado el día 5 de mayo del ***** entre la señora ***** en su carácter de vendedora y la señora ***** en su carácter de compradora, cuyo objeto material lo fue el bien inmueble que enseguida se describe: “Bien inmueble ubicado en el lote ********

de la manzana ***** y la casa habitación en el construida marcada con el número 161 de la calle ***** del fraccionamiento **tipo popular *******, **Tercera Etapa**, con superficie de **(96.00 M2) NOVENTA Y SEIS METROS CUADRADOS** y las siguientes medidas y colindancias: **AL NOROESTE**, en ***** metros con lote número *****; **AL SURESTE**, en ***** metros con el lote número *****; **AL NORESTE**, en ***** metros con la calle *****; **AL SUROESTE**, en ***** metros con el lote número *****. Dicho inmueble se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Aguascalientes bajo el número (*****) ***** de fojas (*****) ***** del libro (*****) ***** de la sección (1ª) Primera del Municipio de Aguascalientes, de fecha ***** de diciembre de año ***** adquirido bajo escritura Pública número ***** del volumen ***** en fecha diecinueve de junio del año dos mil, otorgado ante la fe del Licenciado Alberto Guerrero Traspederne Notario Público, actuando en el Protocolo de la Notaría Pública Número Veintisiete de las del Estado.

B).- Para que mediante sentencia firme, en términos de lo dispuesto por el artículo 2182 del Código Civil para el Estado, se condene a las partes a restituirse las prestaciones que se hubieren hecho. **C).-** Para que mediante sentencia firme que se dicte en este juicio, como una consecuencia de la prestación que antecede, se condene a la demandada ***** a entregar a la suscrita el bien inmueble objeto material del contrato privado de compraventa base de la acción y el cual se menciona con anterioridad en esta demanda.

D).- Para que mediante sentencia firme que se dicte en este juicio, como una consecuencia de la prestaciones que anteceden, se condene a la demandada ***** a pagar a la suscrita la renta o alquiler por concepto del uso que le ha dado al inmueble objeto material del contrato privado de compraventa base de la acción, desde la fecha en que entro en posesión del mismo. El pago de la renta que aquí se exige deberá ser a partir del mes de junio ***** y hasta la fecha en que se haga entrega a la actora a su entera satisfacción del bien

inmueble materia del contrato base de la acción. Esta prestación será fijada por los peritos que nombren las partes en términos de lo dispuesto por el artículo 2182 del Código sustantivo Civil para el Estado. **E).**- Para que se condene a la señora ***** al pago de la indemnización por el deterioro que haya sufrido el inmueble que también deberán fijar los peritos que nombren las partes por los deterioros que haya sufrido el inmueble objeto del contrato informal base de la acción, según lo dispone el artículo 2182 del Código Civil para el Estado. **F).**- Por el pago de la cantidad de \$***** (DIEZ MIL ***** PESOS 00/100 M.M.) más lo que se pida generando hasta la entrega de la posesión del inmueble descrito con anterioridad (prestación A) de esta demanda), por concepto de adeudo de consumo de agua potable, cantidad que será regulada en el periodo de ejecución de sentencia. **G).**- Para que mediante sentencia ejecutoriada, se condene a la parte demandada, a pagar a favor de la actora, los gastos y costa procesales que tenga que erogar para la tramitación de este juicio, ya que debido al incumplimiento de la parte demandada en cuanto ve a sus obligaciones de pago, se ve orillada a **enderezar la presente demanda en la vía y forma propuestas.**” Acción que contemplan los artículos 1820 y 2171 del Código Civil vigente en el Estado.

La demandada ***** no dio contestación a la demanda instaurada en su contra y en atención a esto se procede a revisar de oficio el procedimiento que se siguió para emplazarla, en apego al siguiente criterio jurisprudencial: **EMPLAZAMIENTO. ES DE ORDEN PUBLICO 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.- Consultable bajo el número 247, página 169, del Tomo IV, del Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-1995.

Procediendo al análisis de las constancias que integran el sumario que se resuelve, a las cuales se les concede pleno valor de acuerdo a lo que indica el artículo 341 del Código adjetivo de la materia vigente del Estado y desprenderse de las mismas que la demandada ***** fue emplazada en términos de ley, según se desprende del acta que de dicha diligencia se levanto y corre agregada a fojas doscientos cuarenta y uno de esta causa y de acuerdo a lo que se expone a continuación:

a).- El notificador a quien se encomendó realizar el emplazamiento, se constituyo en el domicilio señalado por la parte actora como aquel en donde vive la demandada, cerciorado de ser el domicilio de esta por así habérselo manifestado ***** quien manifestó ser familiar de la demandada y vivir en dicho domicilio y si bien no se identifico, el notificador se cercioro de ser así por el dicho de los vecinos que viven en los inmuebles marcados con el número ***** de la misma calle de donde se ubica el domicilio de la demandada, además corroborado esto con el informe rendido por Policia Ministerial y

visto a fojas ciento setenta y uno a ciento setenta y cuatro de esta causa, del cual se advierte que en el domicilio ubicado en Calle Haciendas de las Amarillas número ciento sesenta y uno del Fraccionamiento ***** de esta Ciudad, se localizo a ***** quien a los elementos de seguridad les manifestó ser esposo de la demandada y que efectivamente ella vive en dicho domicilio, por lo que el notificador procedió emplazar a la demandada a través de su informante mediante cédula de notificación en la que se insertaron los mandamientos de Autoridad que ordenaron el emplazamiento, se le dejaron copias de la demanda y se le hizo saber que no se le corría traslado con los documentos que se anexaron a la misma por exceder de veinticinco fojas, que los mismos quedaban a su disposición en la secretaria del Juzgado para que se impusiera de su contenido, además se le informó por el mismo conducto, que contaba con el término de nueve días para dar contestación a la demanda, cumpliendo así con lo que disponen los artículos 107 fracción I, 109 y 110 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado y no obstante a esto no dio contestación a la demanda, recabando firma de la persona con quien se entendió la Diligencia.

V.- En observancia a lo que disponen los artículos 91 y 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, los cuales imponen como obligación para las partes, el acompañar a su demanda o contestación el documento o documentos en que sustente la acción y

excepciones que hacen valer, como también los demás medios de prueba que tengan a fin de probar los hechos en que se ostentan su derecho y medios de defensa que invocan, por lo que en observancia a esto la parte actora acompañó a su demanda los documentos que obran de la foja trece a la ciento veinte y aportó pruebas dentro del término probatorio que para tal efecto se concedió, por lo que se procede a valorar los mismos y desde luego los anunciados en primer término, pues al haberlos exhibido en cumplimiento a lo que dispone el artículo 91 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, es explícita su voluntad de que sean considerados como prueba, según se ha establecido así en el siguiente criterio jurisprudencial: **“DOCUMENTOS BASE DE LA ACCIÓN, COMO PRUEBAS EN EL JUICIO.** Presentado un documento como parte de la demanda inicial, es explícita la voluntad del actor para que sea tenido en cuenta por vía de prueba, lo que hace innecesaria la formalidad de que se insista sobre esa voluntad, durante el término probatorio, pues precisamente la ley establece que a la demanda deberán acompañarse los documentos que funden la acción. *Tesis: 691. Apéndice de 1988. Quinta Época. No. De Registro: 395323. 1 de Tercera Sala. Parte II. Pag. 1155. Jurisprudencia (Civil).*”

La **DOCUMENTAL** relativa a la copia fotostática que obra de la foja noventa y cuatro a ciento ocho de esta causa, a la que se le concede pleno valor de acuerdo a lo que disponen los artículos 335 y 351 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues su contenido se acredita con otros medios de prueba que la parte accionante presentó y que conllevan a establecer la certeza del acto jurídico que se consigna en la

documental en análisis; prueba con la cual se acredita que en fecha diecinueve de junio de dos mil la parte actora ***** celebró un Contrato de Otorgamiento de Crédito y Constitución de Garantía Hipotecaria con el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, en el cual este intervino en su calidad de acreedor y aquella con el carácter de acreditada, por el cual el Instituto mencionado le otorgó a ***** un crédito por la cantidad de CIENTO SETENTA Y SIETE PUNTO DOS MIL CIENTO OCHENTA Y CUATRO VECES EL SALARIO MÍNIMO MENSUAL VIGENTE PARA EL DISTRITO FEDERAL, para la adquisición del inmueble identificado como lote ***** de la manzana ***** del Fraccionamiento tipo popular de ***** segunda etapa de esta Ciudad, con superficie de noventa y seis metros cuadrados, de las siguientes medidas y colindancias: AL NOROESTE, en ***** metros con lote número *****; AL SURESTE, en ***** metros con lote número *****; AL NORESTE, en ***** metros con Calle *****; y AL SUROESTE, también en ***** metros con lote número *****; crédito a cubrir en un plazo de treinta años mediante trescientos sesenta pagos mensuales o su equivalente en pagos bimestrales, mediante descuentos que su patrón habrá de efectuar a su salario, sujeto también a los demás términos y condiciones que se especifican en la documental en análisis y que aquí se dan por reproducidos como si a la letra lo fueren en obvio de espacio y tiempo.

La **DOCUMENTAL PRIVADA**, que se hizo consistir en el Contrato de Compraventa que se anexo a la demanda y

obra de la foja nueve a la doce de esta causa, respecto a la cual la parte actora en aras de su perfeccionamiento también ofreció la prueba de **RATIFICACIÓN DE CONTENIDO Y FIRMA** a cargo de la demandada *****, lo que le resulto favorable, pues en audiencia de fecha cuatro de abril del año en curso se tuvo a la demandada por Ratificando el contenido de la documental en comento y por reconociendo como suya la firma que calza el contrato consignado en la misma, por lo que dado esto, a la documental privada que nos ocupa se le otorga pleno valor de acuerdo a lo que establece el artículo 342 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado; documental con la cual se acredita que **en fecha **** las partes de este juicio celebraron Contrato de Compraventa**, de una parte **** como vendedora y de la otra parte **** con el carácter de Comprador, **respecto del inmueble identificado como lote ***** de la manzana **** y casa habitación construida en el, marcada con el número **** de la Calle **** del Fraccionamiento ****, ****, de esta Ciudad Capital, con superficie de noventa y seis metros cuadrados, de las siguientes medidas y colindancias: AL NOROESTE, en **** metros con lote número *****; AL SURESTE, en medida igual a la anterior con lote número *****; AL NORESTE, en **** metros con Calle *****; y AL SUROESTE, también en **** metros con lote número *******, estipulándose como precio de la operación la cantidad de novecientos mil pesos, a cubrir de la siguiente forma:

a).- Con una camioneta marca *****, modelo *****, tipo ***** en piel, *****, con número de serie *****, estimada

en un valor de trescientos veintiséis mil setecientos pesos, que físicamente recibió la parte vendedora y quedando pendiente de entregar la factura de la misma; b).- La cantidad de doscientos cincuenta y dos mil correspondiente al saldo insoluto del monto del crédito que tiene la parte vendedora con el ***** y que la parte compradora se obliga a seguirlo cubriendo en los términos y plazos establecidos en el Contrato respectivo; c).- El resto y que es la cantidad de trescientos veintiún mil trescientos pesos, se pagaran en un término de tres años contados a partir de la fecha de Contrato.

La **CONFESION DE POSICIONES** a cargo de *****, quien en audiencia de fecha cuatro de abril del año en curso fue declarada confesa de aquellas posiciones que por escrito se le formularon y que previamente se calificaron de legales, aceptando de esta manera como cierto que celebro un Contrato de Compraventa con la articulante *****, respecto del inmueble que se describe en el capítulo de prestaciones de la demanda que da origen a este asunto, en el cual se obligo a pagar la cantidad que en dicho contrato se especifica y además que dejo de pagar el precio pactado, por lo que al incumplir con esto dio motivo para que se le demandara en la presente causa; que el inmueble objeto de la compraventa se le entrego con todo y muebles que se encontraban en su interior, de lo cual se le dio posesión a la firma del Contrato; aceptando de igual forma su obligación de pagar el consumo de agua y energía eléctrica sobre el inmueble objeto de la compraventa y además el haberse obligado a

según pagando el inmueble objeto del Contrato basal ante el ***** y que incumplió con esto, además que no entregó la factura del vehículo que le fue recibido como parte del precio y que derivado de su incumplimiento adeudo al articulante la cantidad de TRESCIENTOS VEINTIÚN MIL TRESCIENTOS PESOS en relación a l precio estipulado en la compraventa. Confesional a la cual se le otorga pleno valor en términos de los artículos 247, 275 fracción I y 337 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, que si bien la confesión así vertida admite prueba en contrario según lo que disponen los artículos 339 y 352 del código antes invocado, en el caso no se encuentra desvirtuada con elemento de prueba alguno y en virtud de esto el alcance probatorio que se le ha otorgado.

La **DOCUMENTAL EN VÍA DE INFORME** que se integro con el rendido por el INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES y visto de la foja doscientos noventa y cinco a trescientos trece, a la cual se le concede pleno valor de acuerdo a lo que disponen los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado; documental con la cual se acredita, que dicho INSTITUTO le autorizo a ***** el crédito número *****, para la adquisición de la vivienda ubicada en Calle ***** número ciento sesenta y uno del Fraccionamiento *****, el cual se encuentra vigente y tiene un adeudo, siendo el saldo al veintinueve de febrero del año en curso de ciento cuarenta y ocho punto mil setecientos noventa veces el salario mensual, sobre

el cual se han realizado pagos mediante descuentos que realiza el patrón y entrega al *****, así como en forma directa en los establecimientos autorizados para recibir pagos.

Las **DOCUMENTALES PRIVADAS** que se hicieron consistir en los recibos, fichas de depósito bancarias y constancias de pago que se anexaron a la demanda y obran de la foja treinta y cuatro a la ochenta y dos, de la ciento a ciento diecisiete, de la ciento noventa y siete a doscientos veinticuatro, que por estar adminiculados en el informe rendido por el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, se les concede pleno valor de acuerdo a lo que establece el artículo 346 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado; documentales con las cuales se acredita que el crédito otorgado a ***** por parte del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, se ha cubierto mediante descuentos realizados por el patrón de aquella a su salario, como también el haberse efectuado en forma directa en las sucursales de BANCO NACIONAL DE MÉXICO, BANCO HSBC Y BANCO AZTECA.

La **DOCUMENTAL EN VÍA DE INFORME**, y que fue rendido por COMISIÓN FEDERAL DE ELECTRICIDAD, mismo que corre agregado a fojas doscientas ochenta y seis de esta causa y que por encuadrar dentro de aquellos documentos a que se refiere el artículo 281 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, tiene alcance probatorio pleno en observancia a lo que dispone el artículo 341 del señalado ordenamiento legal; documental

de la cual se desprende que el inmueble ubicado en la Calle ***** número ***** del Fraccionamiento ***** de esta Ciudad, no presenta a la fecha de su emisión adeudo alguno por concepto de consumo de energía eléctrica, servicio que fue contratado a nombre de *****.

La **DOCUMENTAL PRIVADA** relativa al informe rendido por VEOLIA AGUAS, AGUASCALIENTES MÉXICO, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE y el cual obra a fojas doscientas ochenta y siete, doscientas ochenta y ocho de esta causa, a la cual no se le concede ningún valor en observancia a lo que establecen los artículos 344 y 346 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, al señalar que se considera autor de un documento a aquél que lo suscribe o por cuya cuenta ha sido formado y además porque los documentos privados provenientes de tercero sólo harán prueba si la verdad de su contenido se demuestra con otras pruebas y tendrán el valor que merezcan estas pruebas, condición que no se da en el caso en análisis dado que no se aportan otros medios de prueba para justificar su contenido.

La **DOCUMENTAL** relativa a las copias certificadas que se acompañaron a la demanda y obran de la foja trece a la diecinueve y de la veinte a la treinta y tres de esta causa, que por referirse a actuaciones del expediente ***** del Juzgado Tercero de lo civil de esta Ciudad Capital, tienen alcance probatorio pleno de acuerdo a lo que establecen los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado; documentales con las cuales se acredita que *****

promovió Diligencias de Jurisdicción Voluntaria a fin de requerir judicialmente a ***** por el pago de la cantidad de TRESCIENTOS VEINTIÚN MIL TRESCIENTOS PESOS, como parte del precio estipulado en el Contrato de Compraventa que con la misma celebro el cinco de mayo de dos mil diez, respecto del inmueble ubicado en el lote ***** de la manzana ***** y casa habitación construida sobre el mismo, marcada con el número ***** de Calle ***** del Fraccionamiento ***** de esta Ciudad, requerimiento que se realizo a ***** el veintiuno de octubre de dos mil trece, según razón asentada por el notificador a quien se encomendó realizar la diligencia y vista a fojas treinta y uno de esta causa.

La **PERICIAL** que se oferto para establecer la rentabilidad del inmueble objeto de la acción y que se integro únicamente con el dictamen rendido por el Licenciado y Corredor Público VICENTE MORENO RINCÓN, el cual obra de la foja trescientos veintiuno a la trescientos veintiocho, en donde se observa que identifica plenamente el inmueble sobre el que versa su dictamen, la ubicación del mismo, describiendo las características de la zona, del predio y de la construcción levantada en el mismo, expresado como método para llevar a cabo su dictamen la investigación de mercado y que lo llevo a obtener el costo de renta de inmuebles dentro de la zona, precisando las referencias de ello, por lo que dado esto se le otorga pleno valor de acuerdo a lo que dispone el artículo 347 del Código de

Procedimientos Civiles vigente del Estado y determinando como rentabilidad mensual del inmueble, las siguientes:

- Para el dos mil diez, la cantidad de DOS MIL SEISCIENTOS DOS PESOS CON NOVENTA CENTAVOS.

- Para el dos mil once, DOS MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y DOS PESOS CON TREINTA Y SIETE CENTAVOS.

- Para el dos mil doce, DOS MIL OCHOCIENTOS UN PESO CON TREINTA Y DOS CENTAVOS.

- Para el dos mil trece, DOS MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y DOS PESOS CON CUARENTA Y NUEVE CENTAVOS.

- Para el dos mil catorce, TRES MIL VEINTIDÓS PESOS CON QUINCE CENTAVOS.

- Para el dos mil quince, TRES MIL CIENTO CATORCE CON OCHENTA Y UN CENTAVOS.

- Para el dos mil dieciséis, TRES MIL CIENTO NOVENTA Y SEIS PESOS CON VEINTE CENTAVOS.

- Para el dos mil diecisiete, TRES MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y SIETE PESOS.

- Para el dos mil dieciocho, TRES MIL QUINIENTOS TREINTA Y DOS PESOS CON SESENTA Y DOS CENTAVOS.

- y para el dos mil diecinueve, TRES MIL SETECIENTOS PESOS.

La **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, entendiéndose por esto todas y cada una de las constancias que integran la presente causa, la que resulta favorable a la parte actora en virtud de alcance probatorio que se ha concedido a los elementos de prueba antes valorados y por lo precisado en cada uno de ellos, lo que aquí se da por

reproducido como si a la letra lo fuere en obvio espacio y tiempo.

Y la **PRESUNCIONAL** que también resulta favorable a la parte actora, esencialmente la humana que se desprende que la circunstancia de haber acreditado la existencia del contrato de Compraventa que en fecha cinco de mayo de dos mil diez celebros con la demandada *****, por el cual la actora le vendió a esta el inmueble identificado como lote sesenta y cuatro, de la manzana veinticinco del Fraccionamiento *****, de esta Ciudad, con superficie de ***** metros cuadrados, de las siguientes medidas y colindancias: AL NOROESTE, en ***** metros con lote número *****, AL SURESTE, en ***** metros con lote número *****; AL NORESTE, en ***** metros con Calle *****; y AL SUROESTE, también en ***** metros con lote número *****, estipulándose como precio de la operación la cantidad de NOVECIENTOS MIL PESOS, a cubrir de la siguiente forma: a).- Con una camioneta marca *****, modelo *****, tipo ***** piel *****, con número de serie *****, estimada en un valor de TRESCIENTOS VEINTISÉIS SETECIENTOS PESOS, misma que recibió la parte vendedora y quedando pendiente de entregar la factura con su correspondiente endoso; b).- la cantidad de TRESCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL PESOS que corresponde al saldo insoluto del crédito por el que la vendedora adquirió el inmueble del *****, comprometiéndose la compradora a seguirlo cubriendo en los términos y plazos establecidos en el Contrato respectivo; y c).- la cantidad de TRESCIENTOS VEINTIÚN MIL TRESCIENTOS PESO a

pagarse en tres años a partir de la fecha del Contrato. Dado lo anterior, corresponde a la demandada la carga de la prueba por cuanto al cumplimiento de sus obligaciones y no obstante esto no apporto prueba alguna para justificar el cumplimiento de aquellas, de donde surge presunción grave de que la demandada no cumplió con su obligación de pago señalada en líneas que anteceden; presuncional a la cual se le otorga pleno valor de acuerdo a lo que establece el artículo 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

V.- Pues bien, 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 que en fecha cinco de mayo de dos mil diez celebraron las partes de este juicio, de una parte ***** con el carácter de vendedora y de la otra parte ***** en calidad de compradora, respecto del inmueble identificado como lote *****, de la manzana ***** del Fraccionamiento de *****, segunda etapa de esta Ciudad, con superficie de noventa y seis metros cuadrados, de las siguientes medidas y colindancias: AL NOROESTE, en ***** metros con lote número *****; AL SURESTE, en ***** metros con lote número *****; AL NORESTE, en ***** metros con Calle *****; y AL SUROESTE, también en ***** metros con lote número *****, pactándose como precio la cantidad de NOVECIENTOS MIL PESOS, a cubrir de la siguiente forma: a).- Con una camioneta marca *****, modelo *****, tipo ***** piel

**** con número de serie *****, estimada en un valor de TRESCIENTOS VEINTISÉIS SETECIENTOS PESOS, misma que recibió la parte vendedora y quedando pendiente de entregar la factura con su correspondiente endoso; b).- la cantidad de TRESCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL PESOS que corresponde al saldo insoluto del crédito por el que la vendedora adquirió el inmueble del *****, comprometiéndose la compradora a seguirlo cubriendo en los términos y plazos establecidos en el Contrato respectivo; y c).- la cantidad de TRESCIENTOS VEINTIÚN MIL TRESCIENTOS PESO a pagarse en tres años a partir de la fecha del Contrato, según se desprende de las cláusulas primera y segunda del Contrato basal y el cual sujetaron a los demás términos y condiciones que se plasman en el mismo, 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 vigente en el Estado; **B).**- Queda plenamente demostrado también, que la vendedora ***** cumplió con sus obligaciones que emanan del fundatorio de la acción, primeramente al demostrar con la documental que anexo a su demanda y que obra de la foja noventa y cuatro a la ciento ocho de esta causa, que adquirió en propiedad el inmueble objeto de la acción ejercitada y además que desde la celebración del Contrato de Compraventa basal, hizo entrega a la parte compradora del inmueble objeto del mismo, según se desprende de la cláusula tercera de dicho Contrato y con esto las obligaciones que a su parte corresponden que consiste en

transferir la propiedad del objeto de la Compraventa y hacer entrega de la misma al comprador de acuerdo a lo que disponen los artículos 2119 y 2155 del Código Civil vigente del Estado; **C).**- Queda plenamente probado también, que la parte demandada incumplió con sus obligaciones asumidas en el Contrato de Compraventa fundatorio de la acción, primeramente al no transferir la propiedad de la camioneta marca *****, modelo *****, tipo ***** en piel ***** con número de serie *****, en razón de que no hizo entrega de la factura debidamente endosada a favor de la parte vendedora, como así se obligo en el inciso a) de la cláusula segunda del Contrato basal; incumpliendo también con el pago de las amortizaciones respecto al crédito que se le otorgo a la parte vendedora para adquirir el inmueble objeto de la compraventa, obligación que asumió en la cláusula segunda inciso b) del fundatorio de la acción; y desde luego dejando de pagar la cantidad de TRESCIENTOS VEINTIÚN MIL TRESCIENTOS PESOS a que se obligo y que cubriría a más tardar el cinco de mayo de dos mil trece, según lo estipulado en el inciso c) de la cláusula segunda del Contrato de Compraventa base de la acción, esto no obstante de que la parte actora requirió a la demandada por el cumplimiento de su obligación desde el veintiuno de octubre de dos mil trece, según se desprende de las constancias relativas al expediente ***** del Juzgado Tercero de lo Civil de esta Ciudad Capital y cumpliendo así la parte actora con lo que establece el artículo 1953 del Código Civil vigente del Estado.

En consecuencia de lo anterior, se declara que le asiste derecho a la parte actora para demandar la rescisión del Contrato de Compraventa base de la acción, al darse la hipótesis a que se refiere el artículo 1820 del Código Civil vigente del Estado y con fundamento en lo que dispone el artículo 2171 del señalado Ordenamiento legal, el cual establece que la falta de pago del precio da derecho para pedir la rescisión del Contrato, se declara rescindido el Contrato de Compraventa base de la acción que en fecha cinco de mayo de dos mil diez celebraron las partes de este juicio, condenándose a la demandada ***** a restituir a la actora ***** el inmueble objeto de dicho Contrato y que es el lote sesenta y cuatro, de la manzana veinticinco y finca en el construida que se ubica en la Calle ***** número ciento sesenta y uno del Fraccionamiento tipo popular de ***** , segunda etapa de esta Ciudad, con superficie de noventa y seis metros cuadrados, de las medidas y colindancias que se han descrito en los considerandos de esta sentencia, entrega del inmueble que deberá hacer dentro del término de cinco días a partir del día siguiente en que se le requiera para ello una vez que esta sentencia cause ejecutoria y en las mismas condiciones en que la recibió y lo que incluye libre de adeudos por consumo de agua potable y energía eléctrica, salvo el deterioro por el uso normal del mismo, con fundamento en lo que establecen los artículos 2182 del Código Civil y 410 del Código de Procedimientos Civiles, ambos vigentes del Estado.

También se condena a la demandada a pagar a la actora una renta mensual desde el mes de junio de dos mil diez y hasta que haga entrega del inmueble, con sustento en lo previsto por el artículo 2182 del Código Civil vigente en la Entidad y cuyo monto es en la medida siguiente:

- Para el dos mil diez, la cantidad de DOS MIL SEISCIENTOS DOS PESOS CON NOVENTA CENTAVOS.

- Para el dos mil once, DOS MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y DOS PESOS CON TREINTA Y SIETE CENTAVOS.

- Para el dos mil doce, DOS MIL OCHOCIENTOS UN PESO CON TREINTA Y DOS CENTAVOS.

- Para el dos mil trece, DOS MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y DOS PESOS CON CUARENTA Y NUEVE CENTAVOS.

- Para el dos mil catorce, TRES MIL VEINTIDÓS PESOS CON QUINCE CENTAVOS.

- Para el dos mil quince, TRES MIL CIENTO CATORCE CON OCHENTA Y UN CENTAVOS.

- Para el dos mil dieciséis, TRES MIL CIENTO NOVENTA Y SEIS PESOS CON VEINTE CENTAVOS.

- Para el dos mil diecisiete, TRES MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y SIETE PESOS.

- Para el dos mil dieciocho, TRES MIL QUINIENTOS TREINTA Y DOS PESOS CON SESENTA Y DOS CENTAVOS.

- y para el dos mil diecinueve, TRES MIL SETECIENTOS PESOS.

La parte actora queda obligada a restituir a la demandada la camioneta que esta le entrego como parte

del precio, con fundamento en lo previsto por el artículo 2182 del código sustantivo de la Materia vigente del Estado.

En cuanto a los gastos y costas que se reclaman, se atiende a lo que establece el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado: **"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 esto y tomando en cuenta que la demandada ***** ni tan siquiera dio contestación a la demanda, por lo que al resultar perdedora se le condena a cubrir a su contraria los gastos y costas del presente juicio, los que se cuantificaran en ejecución de sentencia.

Por lo anteriormente expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 1º, 2º, 24, 27, 29, 32, 39, 79 fracción III, 82, 83, 84, 85, 107 fracción IV, 223 al 228, 371, 372 y demás relativos del Código Procesal Civil vigente en la Entidad, es de resolverse y se resuelve:

PRIMERO.- Se declara procedente la vía Civil de Juicio Único en que ha accionado la actora ***** y que en ella esta probó su acción.

SEGUNDO.- Que la demandada ***** no dio contestación a la demanda.

TERCERO.- Se declara rescindido el Contrato de Compraventa, que en fecha cinco de mayo de dos mil diez celebraron las parte de este juicio, ***** como vendedora

y ***** con el carácter de compradora, respecto del inmueble identificado como lote ***** de la manzana ***** y finca en el construida ubicada en la Calle ***** número ciento sesenta y uno del Fraccionamiento de ***** segunda etapa de esta Ciudad, con superficie de noventa y seis metros cuadrados, de las siguientes medidas y colindancias AL NOROESTE, en ***** metros con lote número *****; AL SURESTE, en ***** metros con lote número *****; AL NORESTE, en ***** metros con Calle *****; y AL SUROESTE, también en ***** metros con lote número ***** toda vez que la demandada incumplió con sus obligaciones que derivan de dicho Contrato.

CUARTO.- En consecuencia de lo anterior, se condena a ***** a la desocupación y entrega del inmueble indicado en el resolutivo que antecede a favor de ***** lo que deberá hacer en las mismas condiciones en que lo recibió, libre de adeudo por consumo de agua y energía eléctrica, salvo el deterioro por el uso normal del inmueble, lo que deberá hacer dentro del término de cinco días contados a partir del día siguiente en que se le requiera para ello una vez que esta sentencia cause ejecutoria.

QUINTO.- También se condena a la demandada ***** a pagar a la parte actora una renta mensual sobre el inmueble materia de este juicio, mismas que se cuantificarán en ejecución de sentencia de acuerdo a las bases estipuladas en el considerando último de esta resolución.

SEXTO.- La parte actora queda obligada a restituir a la demandada la camioneta que esta le entrego como parte del precio, cuyas características se han descrito en los considerandos de esta sentencia.

SÉPTIMO.- Se condena a la parte demandada a cubrir a su contraria los gastos y costas del presente juicio, los que se regularan en ejecución de sentencia.

OCTAVO.- Con fundamento en lo dispuesto por los artículos lo que establecen los artículos 1°, 70, fracción XXXVI, 73, 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, así como los diversos 1°, 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 limitan 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 refieran las partes, de ahí que en determinado momento en que se publique la versión pública de la resolución que ponga fin a la presente causa, la misma no contará con los datos que refiere el promovente, se informa a las partes que se publicará la versión pública de la presente resolución una vez que haya causado ejecutoria.

NOVENO.- Notifíquese personalmente.

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

SECRETARIO

JUEZ

La sentencia que antecede se publica en lista
de acuerdos de fecha **trece de noviembre de dos mil
diecinueve**. Conste.

*L'APM/Shr**