

Aguascalientes, Aguascalientes, a veinte de marzo de dos mil dieciocho.

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 el ***** 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 oír 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 como consecuencia la nulidad de los actos jurídicos que emanan del mismo 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 su 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 como acción principal la 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 el 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 por sentencia definitiva que se dicte por parte de esta Autoridad Jurisdiccional, se declare la rescisión del contrato privado de compraventa respecto de la FINCA MARCADA CON EL *****, el cual fue celebrado en fecha ocho (8) de octubre del año de mil novecientos noventa (1990), por la suscrita como vendedora y el ahora***

demandado ***** como comprador; **B).**- Como consecuencia de lo reclamado en la prestación que antecede, esta Autoridad Jurisdiccional por sentencia definitiva debe dejar sin efecto legal alguno el contrato privado de venta antes señalado, y derivado de ello condenar al demandado ***** , a restituirme el inmueble reclamado en esta acción, debido al incumplimiento por su parte al acto jurídico señalado; **C).**- Para que por sentencia definitiva que se dicte en su momento por esta Autoridad, se le condene al demandado ***** , al pago de una renta a juicio de peritos, a partir del día ocho de octubre del año de mil novecientos noventa (1990), que fue la fecha en que se celebró el contrato privado de venta ya señalado, y hasta el momento en que se me haga la devolución y entrega del inmueble que se reclama en esta acción, toda vez que durante este tiempo ha detentado de forma ilegal la posesión del mismo; **D).**- Para que por sentencia definitiva que se dicte en su momento por esta Autoridad, se le condene al demandado ***** , al pago de una indemnización a juicio de peritos, a partir del día ocho de octubre del año de mil novecientos noventa (1990), que fue la fecha en que se celebró el contrato de venta señalado y hasta el momento en que se me haga la devolución y entrega del bien raíz reclamado en esta acción, toda vez que durante ese tiempo ha detentado de forma ilegal la posesión del mismo inmueble; **E).**- En consecuencia de la prestación marcada con el inciso **A)** ya señalada, se decrete por parte de esta Autoridad Jurisdiccional, la inexistencia del contrato de compraventa celebrado en fecha quince de marzo del año de mil novecientos noventa, entre la suscrita *****, en su calidad de vendedora y por la otra parte el demandado ***** en su calidad de comprador, por las razones que más adelante se exponen, respecto del inmueble materia de la presente acción, mismo acto jurídico que consta bajo la **ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO *******, levantada ante la fe de la **NOTARIA PUBLICA NUMERO 1 DE LAS DEL ESTADO, A CARGO DEL LICENCIADO GUILLERMO G. G.**

BALLASTEROS GUERRA, y que quedo inscrito ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado, bajo el número ***** a fojas ***** del Libro ***** de la Sección Primera del Municipio de Aguascalientes, esto en fecha doce de septiembre del año de mil novecientos noventa y uno, F).- Así mismo para que por sentencia firme que se dicte por parte de esta Autoridad, se condene al **NOTARIO PÚBLICO NUMERO *******, a cancelar en su protocolo la **ESCRITURA PÚBLICA NUMERO *******, **DEL TOMO *******, levantada en fecha quince de marzo del año de mil novecientos noventa, y en la cual consta la compraventa celebrado entre *****, en su calidad de vendedora y por la otra parte el demandado *****, como comprador, lo anterior y por virtud de que dicha venta es inexistente en base a los razonamientos que en los hechos se expondrán; **G).-** Para que por sentencia definitiva que en su momento se dicte por parte de esta Autoridad, se condene a la dependencia **REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO EN EL ESTADO**, a cancelar la inscripción de propiedad que se encuentra registrado en esa dependencia, bajo el número ***** a fojas ***** del Libro ***** de la Sección Primera del Municipio de Aguascalientes, de fecha doce de septiembre del año dos mil novecientos noventa y uno, en la que fue aparece el bien inmueble materia del juicio que nos ocupa, como propiedad del demandado *****, en base a los argumentos que más adelante se indican; **H).-** Para que por sentencia definitiva que se dicte por esta Autoridad y derivado del contrato privado de compraventa celebrada entre la suscrita y el hoy demandado *****, se declare la nulidad absoluta de la escritura de donación pura, que consta bajo la **ESCRITURA PÚBLICA NUMERO *******, **DEL VOLUMEN DCXCVII**, levantada ante la fe de la **NOTARIA PUBLICA NUMERO 12 DE LAS DEL ESTADO, ACTUALMENTE A CARGO DE LA LICENCIADA LUCIA PIMENTEL HERNANDEZ DUQUE**, celebrada en fecha diez de abril del año dos mil uno, entre el demandado ***** en su calidad de donante y por la

otra parte la también demandada ****, en su calidad de donataria respecto del inmueble materia de la presente acción, toda vez que en dicho acto de donación opera la figura de causahabiente, y por lo tanto dicha donataria no puede alegar a su favor que es tercero adquirente de buena fe con respecto al inmueble materia del presente juicio, tomándose en cuenta que quien aparece como donante en dicho acto jurídico es su esposo, misma donación que quedó debidamente inscrita ante la Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado, bajo el número **** a fojas **** del Libro **** de la Sección Primera del Municipio de Aguascalientes, esto en fecha veinte de junio del año dos mil dos; **I).**- Así mismo para que por sentencia firme que se dicte por parte de esta Autoridad, se condene a la ****, a cancelar en su protocolo la **ESCRITURA PUBLICA NUMERO ****, DEL VOLUMEN ******, levantada respecto del contrato de donación pura celebrada en fecha diez de abril del año dos mil uno, entre el demandado **** en su calidad de donante y por la otra parte **** en su calidad de donataria, tomando en cuenta para ello que dicho acto jurídico es nulo de pleno derecho, porque al contrato privado de venta que es el antecedente de donde emana la donación que se señala, no se cumplió en los términos pactados por el demandado ****; **J).**- Para que por sentencia definitiva que se dicte por parte de esta Autoridad, se condene la dependencia del **REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO EN EL ESTADO**, a cancelar la inscripción de propiedad derivada de la donación pura antes señalada, la cual quedó debidamente registrada a favor de la demandada ****, bajo el número **** a fojas **** del Libro **** de la Sección Primera del Municipio de Aguascalientes, en fecha veinte de junio del año dos mil dos, toda vez que la misma está afectada de nulidad absoluta, por las razones que en el capítulo de hechos se expondrán; **K).**- En consecuencia de lo reclamado en la prestación anterior, para que mediante sentencia definitiva se decrete por parte de esta Autoridad, la nulidad absoluta de la donación pura celebrada en fecha

diez de abril del año dos mil uno, entre ***** en su calidad de donante y por la otra parte ***** en su calidad de donataria, respecto de la finca que lo es materia de la presente acción, esto por ser simulada dicha donación con el único efecto de que a la fecha de su celebración, el demandado ***** **quien previamente había celebrado con la suscrita, contrato privado de venta respecto del mismo inmueble reclamado en este juicio y por ello había adquirido la propiedad del mismo,** no apareciera en la dependencia registral del Estado con propiedad alguna; **L.-** Así como para que por sentencia definitiva que se dicte por esta Autoridad Judicial, se condene a la demandada ***** a hacerme restitución de forma física y material del inmueble motivo del presente juicio, con sus frutos, accesiones y libre de cualquier adeudo o gravamen que tenga dicho bien, hasta el momento de que se me haga la desocupación y entrega del mismo, en virtud de que es dicha persona como esposa de ***** **quien actualmente detenta de manera ilegal la posesión de la finca reclamada en la presente acción, pues ante la dependencia registral del Estado aparece como dueña de la misma;** **M)-** Para que por sentencia firme que se dicte en su momento por parte de esta Autoridad, se condene a la **DIRECCIÓN GENERAL DEL INSTITUTO CATASTRAL DEL ESTADO DE AGUASCALIENTES,** a realizar la actualización de los cambios que haya sufrido la cuenta catastral, que ampara la propiedad del inmueble reclamado en esta acción, que en su momento fue propiedad de ***** y que actualmente aparece como propietaria la demandada ***** **esto por las razones que en los hechos más adelante se exponen;** **N).-** Por el pago de gastos y costas que se originen por la tramitación del presente juicio, prestación esta que deberá de **cuantificarse en ejecución de sentencia.**” Acción que contemplan los artículos 2171 y 2182 del Código Civil vigente en el Estado.

La Licenciada *****, da contestación a la demanda en su carácter de Notaria Pública número Doce de los del Estado y opone controversia total por cuanto a las prestaciones que se reclaman y parcialmente respecto a los hechos en que se fundan, invocando como excepciones de su parte la de Falta de Acción y la derivada del artículo 33 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

El INSTITUTO CATASTRAL DEL ESTADO da contestación a la demanda por conducto de la ***** en su carácter de Directora General del mismo, carácter que no acredita en razón de que a su contestación de demanda únicamente exhibió copia simple del nombramiento que le fue otorgado y visto a foja cincuenta y seis de esta causa, a la que no se le otorga ningún valor en observancia a lo que establecen los artículos 90 numeral dos y 351 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, al establecer como obligación de acompañar a toda contestación de demanda el documento original o copia certificada del mismo, con el que se acredite el carácter con que se ostenta la persona que interviene en representación de otra o corporación, por lo que al no dar cumplimiento a esto y exhibir únicamente copia simple es por lo que no se le ha otorgado valor alguno a la documental señalada y en razón de esto se desestima la contestación de demanda presentada por la *****.

Los demandados ***** no dieron contestación a la demanda instaurada en su contra y en atención a esto se procede a revisar de oficio los procedimientos que se siguieron al emplazarlos, 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, esencialmente de las razones que corren agregadas a fojas treinta y cuatro y cuarenta y tres de esta causa, que los demandados *****, fueron emplazados en términos de ley, de acuerdo a lo que se expone a continuación:

a).- El notificador a quien se encomendó realizar los emplazamientos, se constituyó en el domicilio señalado por la parte actora como aquel en donde tiene sus oficinas el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado, cerciorado de esto por así habérselo manifestado ***** quien manifestó laborar como

receptionista en dicha dependencia y al no encontrar al Titular de la misma procedió a emplazarlo por conducto de su informante, mediante cedula de notificación en la que se inserto de manera integra el mandamiento de Autoridad que ordeno la Diligencia, dejándole copias de la demanda y de los documentos que se anexaron a la misma y se le hizo saber por el mismo conducto que contaba con el término de nueve días para dar contestación a la demanda, recabando sello de recepción y firma de la persona con quien se entendió la Diligencia.

b).- Que al constituirse el Notificador a quien se encomendó llevar los emplazamientos, en el domicilio señalado por la parte actora como aquel en donde tiene sus oficinas la Notaria Pública número uno de las del Estado, se cercioro de esto por así habérselo manifestado ***** quien se identifico plenamente con su credencial de elector con fotografía y expreso trabajar en dicha Notaria y no encontrarse el Titular de la misma, por lo cual procedió a emplazar al Licenciado ***** que es el Titular de dicha Notaria, por conducto de su informante por medio de Cedula de notificación en la que se inserto de manera integra el mandamiento de Autoridad que ordeno la Diligencia, dejándole copias de la demanda y de los documentos que se anexaron a la misma y se le hizo saber por el mismo conducto que contaba con el término de nueve días para dar contestación a la demanda, recabando firma de la persona con quien se entendió el emplazamiento.

De lo anterior se observa que los emplazamientos realizados para llamar a juicio a los

demandados ***** se ajusta a lo que disponen los artículos 107 fracción I, 109, 110 y 117 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado y no obstante esto no dieron contestación a la demanda instaurada en su contra.

Dispone el artículo 235 del Código Procesal Civil vigente en el Estado que: **"El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones"**. En observancia a esto las partes exponen en su demanda y contestación una serie de hechos como fundatorios de la acción y excepciones que hicieron valer y para acreditarlos como lo establece el precepto señalado, ofrecieron y se les admitieron pruebas, valorándose las de la parte actora en la medida siguiente:

La **CONFESIONAL DE POSICIONES** a cargo de *****, quien en audiencia de fecha quince de febrero de dos mil diecisiete desahogo aquellas posiciones que se le formularon y al hacerlo acepto como cierto, que incumplió con los tres pagos mensuales a que se obligo en el Contrato Privado de Compraventa que celebro con la articulante el ocho de octubre de mil novecientos noventa, el haberse interpuesto en su contra juicio ejecutivo mercantil para reclamar el pago de la cantidad de VEINTIOCHO MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL PESOS, que comprendían los tres pagares a que se refieren los pagos antes mencionados, correspondiendo al expediente *****/1991 del Juzgado Quinto Mercantil en el Estado y en el que se le embargaron bienes de su propiedad, que jamás ha hecho pago en dicho juicio y que de las cinco obligaciones asumidas por su parte en el Contrato Privado de Compraventa mencionado solo cumplió con

el correspondiente a la liquidación del embargo derivado del expediente *****/1988 del Juzgado Tercero Civil y de Hacienda en el Estado; aceptando también como cierto, que el Contrato de Compraventa se protocolizo en la escritura Pública de fecha quince de marzo de mil novecientos noventa ante la fe del Notario Público supernumerario Licenciado JAVIER GONZALEZ RAMIREZ, además que el inmueble objeto del mismo lo dono a su esposa ***** mediante escritura pública de fecha diez de abril de dos mil uno y se realizo bajo la fe del Notario Público número Doce de los del Estado Licenciado SALVADOR PIMENTEL SERRANO; que en fecha diecinueve de julio de dos mil diez, la articulante ***** le demando el cumplimiento de Contrato de Permuta respecto del inmueble ubicado en ***** y en el que en vía de reconvención el absolvente solicito la restitución del inmueble señalado, detentando el absolvente la posesión de dicho inmueble; confesional a la cual se le concede pleno de acuerdo a lo que establecen los artículos 247 y 337 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

La **CONFESIONAL DE POSICIONES** a cargo de *****, quien en audiencia de fecha cuatro de julio de dos mil diecisiete desahogo aquellas que se le formularon y al hacerlo acepto como cierto que es esposa del demandado *****, quien le entrego a su parte en Donación pura el inmueble marcado con el *****, la que se protocolizo en escritura de fecha diez de abril de dos mil uno, ante la fe del Notario Público número Doce de los del Estado, Licenciado ***** que actualmente que actualmente tiene en renta los locales comerciales con lo que cuenta el inmueble

descrito; confesional a la cual se le concede pleno valor con fundamento en lo que disponen los artículos 247 y 337 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

La **DOCUMENTAL PUBLICA** relativa a la copia certificada que se acompaña a la demanda y obra de la foja trece a la dieciséis de esta causa, que por haberla expedido el Director Jurídico del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado, tiene alcance probatorio pleno en términos de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado; documental con la cual se acredita que la copia señalada se refiere al testimonio notarial de la escritura pública número *****, del volumen ***** de fecha diecisiete de febrero de mil novecientos ochenta y tres, de la Notaria Pública número Cuatro de las del Estado, en la cual se **consigna el Contrato de Compraventa por el cual ***** adquiere el inmueble ubicado en ***** con superficie rectificadade ciento ochenta y un metros y cuarenta y seis decímetros cuadrados, de las siguientes medidas y colindancias: *******, que se inscribió bajo el número **** del libro ***** de la Sección Primera del Municipio de Aguascalientes de este Estado.

La **DOCUMENTAL PUBLICA** relativa al atestado del Registro Civil que se acompaña a la demanda y obra a fojas dieciocho de esta causa, la cual tiene alcance probatorio pleno en términos de lo que establecen los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues fue expedida por el Oficial del Registro Civil de esta Entidad Federativa; **documental con la cual se**

acredita que en fecha dos de julio de mil novecientos noventa y tres, contrajeron matrimonio civil ***** y ***** bajo el régimen de separación de bienes.

La DOCUMENTAL PUBLICA que se hizo consistir en la Copia Certificada que obra de la foja ciento cincuenta y cinco a doscientos veintiséis de esta causa, que por referirse a actuaciones del expediente *****/1991 del Juzgado Quinto de lo Mercantil de los del Estado, se le otorga pleno valor de acuerdo a lo que establecen los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado; documental con la cual se acredita que en fecha doce de febrero de mil novecientos noventa y uno, ***** ejercito acción cambiaria directa en contra de ***** , por el pago de tres pagarés, cada uno por la cantidad de nueve millones seiscientos cincuenta y ocho mil viejos pesos, la cual se admitió mediante proveído de fecha catorce del mencionado mes y año, ordenándose requerir al demandado por el pago de la cantidad de veintiocho millones novecientos setenta y cuatro mil viejos pesos y de no hacer el pago señalar bienes de su propiedad para garantizar el cumplimiento de tal obligación y emplazarlo, lo que se realizo mediante Diligencia de fecha diecinueve de junio de mil novecientos noventa y uno; que por auto de fecha dos de julio de mil novecientos noventa y uno, se tuvo al demandado por contestando en tiempo y forma la demanda instaurada en su contra, abriéndose el juicio a pruebas por acuerdo de fecha seis de agosto del mencionado año **y sin que a la fecha se encuentren desahogadas aquellas que**

fuere admitidas, por lo que aun no concluyo la causa con sentencia definitiva.

La **DOCUMENTAL PUBLICA** relativa a la Copia Certificada que obra de la foja doscientos veintisiete a doscientos cincuenta y ocho de esta causa, que por referirse a actuaciones del expediente *****/2010 del Juzgado Segundo de lo Mercantil de esta Ciudad Capital, se le otorga pleno valor de acuerdo a lo que establecen los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado; documental con la cual se acredita que la causa civil indicada corresponde a un juicio tramitado en la vía única Civil por ***** en contra de ***** , la cual concluyo con Sentencia Definitiva dictada el veintiocho de junio de dos mil trece, por la que se declaro improcedente la acción proforma que hizo valer ***** por cuanto al inmueble que ***** había dado en permuta, en razón de haberse acreditado que dicho Contrato ya lo habían rescindido voluntariamente las partes, declarándose procedente la acción reivindicatoria planteada por ***** en la reconvención respecto del inmueble ubicado ***** , lo anterior fue confirmado mediante ejecutoria de la Sala Civil del H. Supremo Tribunal de Justicia del Estado de fecha catorce de noviembre de dos mil trece. **Mas también se desprende de la misma, que las partes de esta causa han promovido otros juicios entre sí que se vinculan con los actos jurídicos que dieron origen al contrato basal, siendo el expediente *****/2006 del Juzgado Segundo de lo Mercantil y *****/2006 de este propio juzgado.**

La **DOCUMENTAL EN VÍA DE INFORME** que se integro con el rendido por Secretaría de Finanzas y Administración en el Estado y visto de la foja ciento cuarenta a la ciento cuarenta y dos de esta causa, la cual tiene alcance probatorio pleno por haberlo rendido un Servidor Público en el ejercicio de sus funciones y 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 el *****, desde esa fecha aparece como propiedad de ***** y sin que se realizara movimiento alguno.

La **PERICIAL** que se integro únicamente con el Dictamen rendido por el Ingeniero ***** en su carácter de perito designado por la parte actora y cuyo Dictamen obra de la foja doscientos ochenta y seis a la doscientos noventa y cinco de esta causa, al cual se le otorga pleno valor en observancia a lo que establecen los artículos 301 fracción II y 347 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado; prueba con la cual se acredita que el inmueble objeto de esta causa, a que se refiere la escritura número *****, del volumen ***** de fecha diecisiete de febrero de mil novecientos ochenta y tres, de la Notaria Pública número Cuatro de las del Estado, es el ubicado en *****, con las siguientes medidas y colindancias: *****, el cual **tiene como valor comercial el de UN MILLON NOVECIENTOS SETENTA MIL pesos y ha producido frutos civiles (rentas) desde el ocho de octubre de mil novecientos noventa y hasta la emisión del Dictamen que es al mes de julio de dos mil diecisiete, la cantidad de TRES**

MILLONES SETENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS PESOS, detentando la posesión del mismo el señor *****.

La **TESTIMONIAL** consistente en el dicho de ***** , que después de analizar sus declaraciones, a la misma no se le otorga ningún valor en observancia a la que establece el artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, al señalar que al calificar la prueba el Juez deberá tomar en consideración, entre otros elementos, que el hecho sobre el que declaran los testigos sea susceptible de ser conocido por medio de los sentidos y que el testigo lo conozca por sí mismo y no por inducciones, ni referencias a otras personas, por lo que en observancia a esto y tomando en cuenta que lo declarado por las testigos señaladas lo conocen por platicas de la oferente, lo que justifica para no otorgarle valor alguno a la prueba señalada.

Las pruebas de la parte demandada se valoran en la medida siguiente:

La **CONFESIONAL DE POSICIONES** a cargo de ***** quien al desahogar aquellas que por escrito se formularon y que previamente se calificaron de legales, acento como cierto que a principios del mes de marzo de mil novecientos noventa celebro Contrato de Permuta con el articulante ***** , el cual rescindieron el ocho de octubre de mil novecientos noventa y celebraron una Compraventa por la cual recibió de ***** tres pagares seriados, cada uno valiosa por la cantidad nueve millones seiscientos cincuenta y ocho mil viejos pesos con fecha de vencimiento el primero de ellos al ocho de noviembre de mil novecientos

noventa y que en este juicio le reclama un incumplimiento de un pago que debió realizarse el ocho de noviembre de mil novecientos noventa; confesional a la cual se le concede pleno valor en observancia a lo que disponen los artículos 247 y 337 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

La **CONFESIONAL EXPRESA** que se hizo consistir en aquella que viene la parte actora en su escrito inicial de demanda, de que la rescisión del Contrato de Permuta se celebró el ocho de octubre de mil novecientos noventa, que el pago de las tres mensualidades a que se obligó el demandado en la fecha indicada comenzaría a realizarse a partir del día ocho de noviembre de mil novecientos noventa, confesional que se desprende en tal sentido de lo manifestado en el punto dos de hechos de la demanda y que desde luego tiene alcance probatorio pleno en términos de lo que disponen los artículos 247 y 338 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

De ambas partes las siguientes pruebas:

La **DOCUMENTAL PUBLICA** relativa a la copia certificada que corre agregada de la foja diecisiete a la veinte de esta causa, que fue expedida por el Director Jurídico del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado, que por referirse al testimonio de la escritura pública número *****, tomo *****, de fecha quince de marzo de mil novecientos noventa, de la Notaria Pública número Uno de las del Estado, tiene alcance probatorio pleno de acuerdo a lo que disponen los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado;

con la cual se acredita que en la fecha indicada se celebró un Contrato de Compraventa, de una parte ***** en calidad de vendedora y de la otra parte ***** como comprador, respecto del inmueble ubicado en *****, con superficie de ciento cincuenta y dos metros y treinta decímetros cuadrados, de las siguientes medidas y colindancias: *****, la que se inscribió bajo el número ***** del libro ***** de la Sección Primera del Municipio de Aguascalientes el doce de septiembre de mil novecientos noventa y uno.

La **DOCUMENTAL PRIVADA** que se hizo consistir en la copia certificada expedida por la Segunda Secretaria de Acuerdo del Juzgado Segundo de lo Mercantil de este Estado y vista de la foja doscientas cincuenta y nueve a doscientas sesenta y dos de esta causa, que por referirse a actuaciones del expediente *****/2010 del Juzgado indicado, 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 en fecha ocho de octubre de mil novecientos noventa, la actora ***** celebró un Contrato de Rescisión de Permuta con *****, y de cuyos antecedentes se desprende como inmuebles objeto del mismo, por parte de ***** la finca ubicada en la ***** y por parte de ***** el inmueble ubicado en el *****; estableciéndose en el Contrato de Rescisión de la Permuta indicada, quedar sin efecto la entrega del inmueble a que se obligó ***** y subsistiendo la obligación de ***** por cuanto a la entrega del inmueble ubicado en el *****, conviniendo en que a cambio ***** reintegraría a ***** la cantidad de setenta millones de

viejos pesos, pagaderos de la siguiente forma: a).- Con vehículo marca *****, modelo ***** tipo vagoneta, cuatro puertas con número de serie *****, hecho en México; b).- Con dos cheques de diez millones de viejos pesos cada uno; c).- Con la liquidación de un embargo, trabado sobre la finca ubicada en *****, de la Colonia del Trabajo, trabado en la causa mercantil ***** del Juzgado Tercero Civil y de Hacienda de esta Ciudad; d).- Liquidación del adeudo de agua y recargos respecto del inmueble antes descrito; y e).- Tres mensualidades con vencimiento a partir del ocho de noviembre del año de celebración del Contrato de Rescisión, por la cantidad de nueve millones seiscientos cincuenta y ocho mil viejos pesos cada una; esto último comprende un Contrato de Compraventa sobre el bien inmueble descrito en segundo orden.

La **DOCUMENTAL PUBLICA** consistente en la copia certificada que se acompaña a la demanda y obra de la foja veintiuno a la veinticuatro de esta causa, expedida por el Director Jurídico del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado y que por referirse al testimonio de la escritura pública número *****, del volumen ***** de fecha diez de abril de mil novecientos noventa y uno, de la Notaria Pública número Doce de las del Estado, tiene alcance probatorio pleno en términos de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado; documental con la cual se acredita que en la fecha indicada se celebros un Contrato de Donación Pura, de una parte ***** en su carácter de Donante y de la otra parte su esposa ***** en calidad de donataria, respecto del inmueble

ubicado en *****, con superficie de *****, de las siguientes medidas y colindancias: *****, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado bajo el número ***** del libro ***** de la Primera Sección del Municipio de Aguascalientes, en fecha veinte de junio de dos mil dos.

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 de humana que se desprende de lo siguiente: el haberse acreditado que ***** y ***** se encuentran casados civilmente desde el día de julio de mil novecientos noventa y tres bajo el régimen de separación de bienes, luego entonces si el matrimonio desansa en una relación de pareja que genera la comunicación constante, esto conlleva a establecer que ***** tiene conocimiento de la situación jurídica que guarda el inmueble ubicado en *****, de esta Ciudad, mayormente si se considera que la causa mercantil numero *****/1991 del Juzgado Quinto de lo Mercantil de esta Ciudad Capital aun no ha concluido, además de que en torno al mismo se han promovido otros juicios con los que guarda relación el inmueble descrito; además la circunstancia de que las personas antes

mencionadas se encuentran casadas bajo el régimen de separación de bienes y de que no obstante esto el Contrato de Donación celebrado por ***** a favor de su esposa ***** fuera gratuito, conlleva a establecer que se trata de una situación entendida entre ellos, en aras de buscar una certeza jurídica por cuanto a la posesión que detentan sobre el inmueble. Todo lo anterior arroja presunción grave de que la Donación celebrada por ***** y ***** es de mala fe; presuncional a la cual se le otorga pleno valor de acuerdo a lo que dispone 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, ha lugar a determinar que la parte actora acredita los elementos de procedibilidad de la acción de Rescisión del Contrato de Compraventa base de su acción y los demandados justifican en parte sus excepciones, atendiendo a las siguientes consideraciones lógico jurídica y disposiciones legales.

Por cuestión de método se analizan primeramente las excepciones planteadas por los demandados, pues corresponden a los medios de defensa que la ley les concede frente a las pretensiones de su contraria, con la finalidad de diferir, destruir o anular la acción ejercitada, siendo las siguientes:

a).- La excepción de **Prescripción** prevista en los artículos 1147, 1148, 1154, 1170 y 1171 del Código Civil vigente del Estado, argumentando que la acción de

rescisión del Contrato de Compraventa celebrado el ocho de octubre de mil novecientos noventa, se encuentra prescrita, porque si bien dentro de las obligaciones a cargo del comprador se establecieron tres pagos mensuales sucesivos con vencimiento a partir del ocho de noviembre del mencionado año y por la cantidad de nueve mil seiscientos cincuenta y ocho nuevos pesos cada una, por lo que el último debió realizarse el ocho de enero de mil novecientos noventa y uno y por ende ha prescrito la acción ejercitada. Excepción que resulta improcedente atendiendo a lo que establecen los artículos del Código Civil vigente del Estado que a continuación se transcriben:

Artículo 1147.- *Prescripción es un medio de adquirir bienes o de librarse de obligaciones, mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones establecidas por la ley.*

Artículo 1148.- *La adquisición de bienes en virtud de la posesión, se llama prescripción positiva; la liberación de obligaciones, por no exigirse su cumplimiento, se llama prescripción negativa.*

Artículo 1170.- *La prescripción negativa se verifica por el solo transcurso del tiempo fijado por la ley.*

Artículo 1171.- *Fuera de los casos de excepción se necesita el lapso de diez años, contados desde que una obligación pudo exigirse, para que se extinga el derecho de pedir su cumplimiento.*

Artículo 1180.- "La prescripción se interrumpe... II.- Por demanda u otro cualquier género de interpelación judicial notificada al poseedor o al deudor en su caso; se considerará la prescripción como no interrumpida por la interpelación judicial, si el actor desistiese de ella, o fuese desestimada su demanda..."

De acuerdo a los preceptos legales transcritos, se tiene que la prescripción es el medio de adquirir bienes o liberarse de obligaciones, denominando como prescripción negativa aquella por la cual se da la liberación de obligaciones, prescripción que se da por el simple transcurso del tiempo fijado por la ley; ahora bien, los artículos 1173 al 1176 contemplan las acciones que prescriben en dos años y aquellas que prescriben en cinco años, sin que dentro de estos dos grupos quede comprendida la prescripción de la acción de rescisión de Contrato, por tanto, aplica la regla especial a que se refiere el artículo 1171 del Código Civil vigente del Estado, el cual señala que fuera de los casos a que se refieren las normas sustantivas antes invocadas, se requiere el lapso de diez años para que opere la prescripción, lapso de tiempo que inicia a partir de que pudo ser exigido el cumplimiento de la obligación, luego entonces si la acción ejercitada es de rescisión de Contrato de Compraventa, para que opere la prescripción por cuanto a la misma se requiere el lapso de diez años a partir de que era exigible la obligación de pago derivada del mismo.

En el caso en análisis, se ha probado

plena mente que en fecha ocho de octubre de mil novecientos noventa la parte actora ***** y el demandado *****, celebraron Contrato de Compraventa por el cual la primera vende a este la finca ubicada en el *****, obligándose el demandado a cubrir a ***** la cantidad de setenta millones de viejos pesos, pagaderos de la siguiente forma: a).- Con *****, modelo ***** tipo vagoneta, cuatro puertas con número de serie *****, hecho en México; b).- Con dos cheques de diez millones de viejos pesos cada uno; c).- Con la liquidación de un embargo, trabado sobre la finca ubicada en *****, de la Colonia del Trabajo, trabado en la causa mercantil *****/198 del Juzgado Tercero Civil y de Hacienda de esta Ciudad; d).- Liquidación del adeudo de agua y recargos respecto del inmueble antes descrito; y e).- Tres mensualidades con vencimiento a partir del ocho de noviembre del año de celebración del Contrato de Rescisión, por la cantidad de nueve millones seiscientos cincuenta y ocho mil viejos pesos cada una, lo que quedo acreditado con la documental privada relativa a la copia certificada expedida por la Segunda Secretaría de Acuerdos del Juzgado Segundo de lo Mercantil de este Estado y agregada a los autos de la foja doscientos cincuenta y nueve a doscientos sesenta y dos de esta causa y demás con la confesión expresa que vierte el demandado ***** en su escrito de contestación de demanda, al contestar como cierto el punto dos de hechos de la demanda y que se refiere precisamente a la celebración del Contrato mencionado en líneas que anteceden; ahora bien, de las obligaciones asumidas por ***** al celebrar el Contrato

aludido, se comprende el pago de tres mensualidades que se documentaron por este mediante la suscripción de tres pagares seriados, con fechas de vencimiento mensual a partir del ocho de noviembre y ocho de diciembre de mil novecientos noventa, así como ocho de enero de mil novecientos noventa y uno, según lo confiesan las partes mencionadas al articular posiciones y absolverlas (a fojas 266, 267 y 271 vuelta), por lo que al incumplir el demandado ***** con el pago del primer pagare, a partir del día siguiente, es decir del nueve de noviembre de mil novecientos noventa, generaba derecho a favor de la parte actora para demandar la rescisión del Contrato de Compraventa que celebraron de acuerdo a lo que dispone el artículo 2171 del Código Civil vigente del Estado.

No obstante lo anterior, se considera que en el caso no opera la prescripción por cuanto a la acción de rescisión del Contrato de Compraventa inase de la acción, dado que el artículo 1180 del Código Civil vigente del Estado, comprende el catalogo de las causas que interrumpen la prescripción y en su fracción segunda establece como causa de ello, la presentación de demanda u otro cualquier género de interpelación judicial notificada al poseedor o al deudor en su caso y agrega además que se considerara la prescripción como no interrumpida por la interpelación judicial, si el actor desistiese de ella o fuese desestimada su demanda; en el caso, se ha probado que la documental relativa a la copia certificada de actuaciones del expediente *****/1991 del Juzgado Quinto de lo

Mercantil de este Estado y vista de la foja ciento cincuenta y cinco a la doscientos cincuenta y ocho de esta causa, que en fecha doce de febrero de mil novecientos noventa y uno ***** demandó en la vía ejecutiva mercantil a ***** por el pago de la cantidad de VEINTIOCHO MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL VIEJOS PESOS como suma total amparada por los tres pagares que este suscribió a favor de la actora, cada uno por la cantidad de NUEVE MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL VIEJOS PESOS y con vencimiento al ocho de noviembre, ocho de diciembre de mil novecientos noventa y ocho y de enero de mil novecientos noventa y uno, que de acuerdo al beneficiario de los mismos, monto de cada uno de los títulos y fechas de vencimiento, conlleva a establecer que son aquellos que ***** suscribió a favor de la actora al celebrar el Contrato de Compraventa base de la acción, si además se considera que la causa mercantil aun no ha concluido, luego entonces se da la hipótesis prevista por el artículo 1180 fracción II del Código Civil vigente del Estado y derivado de esto a determinar improcedente la excepción de prescripción que invoca el demandado ***** por haberse interrumpido la misma con la presentación de demanda que dio origen a la causa mercantil mencionada.

b).- La excepción **de pago** sustentada en que no se le adeuda cantidad alguna a la parte actora; excepción que también resulta improcedente, pues al invocarla es tanto como afirmar que su parte ha cumplido con todas y cada unas de las obligaciones que corresponden a su parte y

derivadas del Contrato basal y no obstante esto, el demandado ***** únicamente acredita que si cumplió con la liquidación del adeudo que genero el embargo del inmueble objeto del Contrato de Compraventa base de la acción, pues así lo confiesa la parte actora en el punto tres de hechos de su demanda y el demandado ***** al absolver posiciones y reconocer que de las cinco obligaciones asumidas en el Contrato de Compraventa del cual se le demanda la rescisión únicamente cumplió con la liquidación del embargo derivada del expediente *****/1988 del Juzgado Tercero Civil y de Hacienda de este Estado, de donde deriva lo improcedente de la excepción.

c).- Invocan la excepción **derivada del artículo 2880 del Código Civil vigente del Estado** sustentada en que la demandada ***** adquirió el inmueble objeto de esta causa de su codemandado ***** quien en ese momento tenía el derecho para disponer del inmueble y que por tanto aplica en su favor el principio de la buena fe registral conforme a la norma sustantiva invocada; excepción que también se considera improcedente, primeramente porque si bien se acredita plenamente con la documental relativa a la escritura pública número *****, tomo *****, de fecha quince de marzo de mil novecientos noventa, de la Notaría Pública número Uno de las del Estado, el Contrato de Compraventa que en la fecha indicada celebraron de una parte ***** en calidad de vendedora y de la otra parte ***** con el carácter de comprador, respecto del inmueble ubicado en Avenida Calzada de la Juventud número ciento uno de esta

Ciudad de Iguala, es de señalar que de acuerdo al principio de Libertad Contractual que consagran los artículos 1677, 1715 y 1718 del Código Civil vigente del Estado, fue voluntad de las partes dejar sin efecto el Contrato de Compraventa mencionado, pues entre la fecha de celebración del mismo que lo fue el quince de marzo de mil novecientos noventa y ocho de octubre del mencionado año, celebraron entre sí un Contrato de Permuta en el que se incorpora el inmueble antes mencionado, según se desprende del contrato de Rescisión de Permuta que llevaron a cabo en la fecha indicada en último término, al establecer en este Contrato lo siguiente: **ANTECEDENTES: UNICO.-** El señor ***** entrego en permuta la finca ubicada en la calle ***** con una superficie aproximada de CIENTO SESENTA Y DOS METROS CUADRADOS. Respecto de la finca entregada por la permutante ubicada también en el número ciento uno de la ***** con una superficie aproximada de CIENTO OCHENTA Y UNO PUNTO CUARENTA Y SEIS METROS CUADRADOS, entregada por la permutante *****.

CLAUSULAS: PRIMERA.- Las partes manifiestan que respecto el contrato de permuta queda sin efectos en lo que concierna a la finca entregada por el señor ***** ubicada en la ***** y subsiste entregada por la señora ***** ubicada en el ciento uno de la *****.

SEGUNDA.- El señor ***** reintegra a la señora ***** la cantidad de SETENTA MILLONES DE PESOS pagados de la siguiente forma: a).- Con un ***** modelo ***** tipo Vagoneta cuatro puerta con número de serie ***** hecho en México. b).- Con dos cheques de DIEZ MILLONES DE PESOS cada uno a cargo de BANCOMER, girados por el señor ***** con

los números ***** y ***** respectivamente. c).- Con la liquidación de un embargo, trabado sobre la finca ubicada en *****, seguido ante el C. Juzgado Tercero Civil y de Hacienda en la causa mercantil *****/88. d).- Con la liquidación del adeudo del agua así como sus recargos, respecto de la finca ubicada en Calzada de la Juventud ciento uno Colonia del Trabajo. e).- Con tres mensualidades con vencimiento a partir del ocho de noviembre del año en curso por la cantidad de NUEVE MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL PESOS cada una. **TERCERA.**- Si sobre la finca ubicada en ***** se encuentra algún otro gravamen será liquidado por el señor ***** y serán deducido del adeudo que se menciona en la clausula anterior.

Ciertamente del Contrato de Rescisión de Permuta, también se advierte que celebraron un nuevo Contrato de Compraventa por el cual ***** adquiere de la actora ***** el inmueble ubicado en *****, lo cual explica que no coincida la fecha en que se protocolizo el Contrato de Compraventa que inicialmente habían celebrado con aquel que celebraron al rescindir el Contrato de Permuta, luego entonces el derecho de propiedad que transmite ***** a ***** deriva de este último Contrato de Compraventa y no de aquel que se consigna en la escritura pública número *****, tomo *****, de fecha quince de marzo de mil novecientos noventa, de la Notaria Pública número Uno de las del Estado.

Además ha quedado probado que ***** no es propietaria de buena fe respecto del inmueble objeto de la

presente causa, en razón de haberse probado con las copias fotostáticas certificadas del expediente *****/1991 del Juzgado Quinto de lo Mercantil de esta Ciudad Capital, que desde el doce de febrero de mil novecientos noventa y uno ***** le demandó a ***** el pago de los títulos de crédito que este suscribió como parte del precio que se estipuló respecto del Contrato de Compraventa que celebraron entre sí, sobre el inmueble materia de este asunto y que aun cuando a esa fecha ***** aun no se encontraba casada civilmente con ***** es de considerar que contrajo nupcias el dos de julio de mil novecientos noventa y tres y que el juicio mencionado estaba en trámite y más aun no ha concluido, aunado a que en torno al inmueble objeto de esta causa se han promovido otros asuntos, luego entonces si el matrimonio está basado en una relación en la que existe una comunicación constante, conlleva a establecer que cuando se celebra la Donación del inmueble a favor de ***** esta sabía de la situación jurídica que privaba con relación al inmueble que le fue donado, lo que se robustece en razón de que la Donación fue gratuita no obstante que cuando contrajeron nupcias lo hicieron bajo el régimen de separación de bienes, todo esto conlleva a establecer que la adquisición del inmueble por parte de ***** mediante la Donación que en su favor hizo ***** no es de buena fe, de lo que deriva lo improcedente de la excepción que invoca.

Los demandados *****, ***** y ***** invocan como excepción la de **Sine Actione agis y Falta de Acción**, las que se analizan y resuelven conjuntamente aun y cuando

la primera es la simple negación del derecho ejercitado, con la finalidad de arrojar la carga de la prueba al actor y el obligar a esta autoridad a examinar todos los elementos constitutivos de la acción, excepciones que resultan improcedentes, dado que la parte actora ha acreditado plenamente los elementos constitutivos de la acción que ha hecho valer, según se desprende de los artículos del Código Civil vigente del Estado que a continuación se transcriben:

Artículo 1820.- La facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliere lo que le incumbe. El perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación, con el resarcimiento de daños y perjuicios en ambos casos. También podrá pedir la resolución aún después de haber optado por el cumplimiento cuando éste resultare imposible.

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

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

Artículo 2154.- El vendedor está obligado: I.- A entregar al comprador la cosa vendida; II.- A garantizar las calidades de la cosa; III.- A prestar la evicción.

Artículo 2155.- La entrega puede ser real, jurídica

o virtual. La entrega real consiste en la entrega material de la cosa vendida, o en la entrega del título si se trata de un derecho. Hay entrega jurídica cuando aún sin estar entregada materialmente la cosa, la ley la considera recibida por el comprador. Desde el momento en que el comprador acepte que la cosa vendida queda a su disposición, se tendrá por virtualmente recibido de ella, y el vendedor que la conserve en su poder sólo tendrá los derechos y obligaciones de un depositario.

Artículo 2164.- El comprador debe cumplir todo aquello a que se haya obligado y especialmente pagar el precio de la cosa en el tiempo, lugar y forma convenida.

De acuerdo a lo que establecen los artículos 2119 y 2120 del Código Civil vigente del Estado, existe compraventa cuando uno de los Contratantes se obliga a transferir un derecho o la propiedad de una cosa y el otro a su vez se obliga a pagar por ello un precio cierto y en dinero, siendo perfecta y obligatoria para las partes, cuando se ha convenido sobre la cosa y su precio; en el caso que nos ocupa se ha probado que se convino sobre la compraventa del inmueble indicado en ***** y como precio ***** se obligo a cubrir a ***** la cantidad de SETENTA MILLONES DE VIEJOS PESOS, pagaderos de la siguiente forma:

a).- Con un ***** modelo ***** tipo Vagoneta cuatro puerta con número de serie ***** , hecho en México. b).- Con dos cheques de DIEZ MILLONES DE VIEJOS PESOS cada uno a cargo de BANCOMER. c).- Con la liquidación de un embargo, trabado sobre la finca objeto del Contrato que se llevo a cabo por el C. Juzgado Tercero Civil y de Hacienda en la causa mercantil *****/88. d).- Con la liquidación del adeudo del

agua sí como sus recargos, respecto de la finca objeto del Contrato. y e).- Con tres mensualidades con vencimiento a partir del ocho de noviembre del año en curso por la cantidad de NUEVE MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL VIEJOS PESOS cada una, lo que conlleva a establecer que se trata de un Contrato perfecto y obligatorio para las partes.

Por otra parte, el artículo 1820 del Código Civil vigente del Estado, establece que la facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligación no cumpliera con lo que se le incumbe y el perjudicado por esto podrá escoger entre exigir el cumplimiento de la obligación o la rescisión de la misma, y esto se infiere que para poder hacer valer el derecho que esta norma establece, es necesario que quien se acoge a lo estipulado en la misma debe probar primeramente que su parte cumplió con las obligaciones del Contrato del cual demando su cumplimiento o resolución del mismo; en el caso quedo probado plenamente que la parte actora cumplió con la obligación que le impone el artículo 2154 del Código Civil vigente del Estado, de entregar al vendedor el inmueble objeto de la Compraventa, esencialmente con la prueba pericial y que se integro únicamente con el dictamen ***** en su carácter de perito designado por la parte actora, al probarse con la misma que ***** detenta la posesión del inmueble objeto de esta causa en razón de la donación que en su favor hizo ***** y esto únicamente pudo darse porque

a este último le dio la posesión *****, consecuentemente se tiene que la actora cumplió con la obligación que le impone la norma sustantiva supra citada.

En cambio, el demandado ***** confiesa que su parte no cumplió con las obligaciones que asumió al celebrar el Contrato de Compraventa que se inserta en el Contrato de Rescisión de Permuta, celebrado el ocho de octubre de mil novecientos noventa, pues únicamente libero el inmueble objeto del mismo del embargo que reportaba, faltando con esto la obligación que le impone el artículo 2164 del Código Civil vigente del Estado.

Dado lo anterior, le asiste derecho a la parte actora para demandar la rescisión del Contrato de Compraventa que celebros con ***** el ocho de octubre de mil novecientos noventa, respecto del inmueble ubicado en *****, toda vez que ***** no cumplió con su obligación de pagar el precio estipulado en el Contrato aludido, por lo que con fundamento en lo previsto por el artículo 1820 del Código Civil vigente del Estado, se declara rescindido el Contrato de Compraventa señalado y se condena a ***** y ***** a la restitución a favor de ***** del inmueble antes indicado y lo que deberán hacer dentro del término de cinco días contados a partir del requerimiento que se les haga una vez que esta sentencia cause ejecutoria, con apercibimiento que de no cumplir dentro del término fijado se despachara ejecución en su contra, de conformidad con lo que disponen los artículos 410 y 416 fracción I del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

Como consecuencia de lo anterior y con fundamento en lo que establece el artículo 2182 del Código Civil vigente del Estado, se condena a ***** a cubrir a ***** la cantidad de TRES MILLONES SETENTA Y OCHO MIL QUINIENIENTOS PESOS, por concepto de rentas generadas desde el ocho de octubre de mil novecientos noventa y hasta la emisión del Dictamen y hasta el mes de julio de dos mil diecisiete, más aquellas que se sigan generando hasta la desocupación y entrega del inmueble, al establecer el precepto legal supra citado que el vendedor puede exigir del comprador por el uso del inmueble el pago de un alquiler o renta que fijan peritos y la suma establecida corresponde a lo determinado mediante prueba pericial en la que se han observado las formalidades previstas por los artículos que regulan la prueba pericial. Debiendo la parte actora restituir a ***** el pago de la cantidad que este cubrió para liberar el inmueble objeto del Contrato rescindido del embargo que tenía a la fecha en que se celebró el Contrato, lo que deberá ajustarse al precio actual mediante juicio de peritos.

Se declara que por voluntad de ***** y ***** se revocó el Contrato de Compraventa que en fecha quince de marzo de mil novecientos noventa habían celebrado entre sí, respecto del inmueble señalado en el apartado anterior y de conformidad con lo que establecen los artículos 1677 y 1715 del Código Civil vigente del Estado, pues al celebrar el Contrato de Permuta a que se hace referencia en el Contrato de Rescisión de dicho acto jurídico y celebrado el ocho de

octubre de mil novecientos noventa (a fojas 259 a 262), fue voluntad de las partes dejar sin efecto el Contrato indicado en primer término, por lo que se ordena cancelar la escritura en que se consigna y que es la *****, tomo *****, de fecha quince de marzo de mil novecientos noventa de la Notaria Pública número Uno de las del Estado y como consecuencia la inscripción de la misma bajo el número ***** del libro ***** de la Sección Primera del Municipio de Aguascalientes, con fundamento en lo que establece el artículo 2905 fracción II del Código Civil vigente del Estado, **ordenándose librar cicio al Notario señalado y al Director del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado** para que cancele la escritura mencionada y la inscripción a que se ha hecho referencia, esto último previo pago de los derechos correspondientes.

Como consecuencia de lo anterior, se revoca la escritura número treinta y dos mil setecientos treinta y dos, del volumen *****, de fecha diez de abril de dos mil uno, de la Notaria Pública número Doce de las del Estado, en la que se consigna el Contrato de Donación Pura que celebros ***** a favor de ***** por cuanto al inmueble ubicado en *****, toda vez que se ha rescindido el Contrato de Compraventa por el cual donante adquirió este inmueble y de conformidad con lo que establecen los artículos 1821 y 2037 del Código Civil vigente del Estado, al haber quedado acreditado que la Donataria tenía conocimiento de la situación jurídica que privaba sobre el inmueble que le fue donado, en razón de encontrarse casada civilmente con *****

lo que conlleva a una convivencia y comunicación constante, por lo que en virtud de esto es inadmisibile que no conociera de aquello, además de que la Donación fue pura y gratuita, por tanto aplica lo previsto por la norma indicada en segundo orden atendiendo al Principio general de derecho de que donde hay la misma razón debe haber la misma disposición, precepto el cual establece que si el acto fuere gratuito procederá la nulidad aun cuando haya habido buena fe por parte de ambos contratantes y esto desde luego tiene sustento al no existir ningún riesgo de que la esfera patrimonial de la donataria se vea afectada por los efectos revocatorios de la Donación; como consecuencia de lo anterior se cancela la inscripción del acto jurídico antes mencionado y registrado bajo el número ***** del libro ***** de la Sección Primera del Municipio de Aguascalientes, con fundamento en lo que establece el artículo 2905 fracción II del Código Civil vigente del Estado, **ordenándose librar oficio al Notario Público número Doce de los Estado y Director del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado**, para que el primero cancele la escritura mencionada y el segundo la inscripción a que se ha hecho referencia, esto último previo pago de los derechos correspondientes.

Como consecuencia también, de la rescisión del Contrato de Compraventa que celebraron ***** y ***** en fecha ocho de octubre de mil novecientos noventa, respecto del inmueble ubicado en Calzada de la Juventud numero ciento uno de la Colonia del Trabajo de esta Ciudad de

Aguas Calientes, hoy Avenida de la Convención 1914 número ciento siete de la Colonia antes señalada, **se ordena al Director del Instituto Catastral del Estado, proceda a cancelar las cuentas catastrales que sobre el inmueble señalado** surgen en dicha dependencia y derivadas del Contrato de Compraventa de fecha quince de marzo de mil novecientos noventa y del Contrato de Donación celebrado el diez de abril de dos mil uno y que aparecen a favor de ***** y ***** respectivamente para que subsista la cuenta catastral relativa al Contrato de Compraventa de fecha diecisiete de febrero de mil novecientos ochenta y tres, por el que ***** adquirió el inmueble descrito, para tal efecto **gírese atento oficio al Director del Instituto Catastral del Estado.**

No procede condenar al demandado ***** al pago de la indemnización que se le reclama en el inciso d) del proemio del escrito inicial de demanda, pues no tiene sustento legal alguno, ya que ello únicamente procede cuando las partes lo han convenido según se desprende de lo que establecen los artículos 1677, 1715 y 1716 del Código Civil vigente del Estado, por lo que se absuelve al demandado mencionado del pago de esta prestación de acuerdo a lo que dispone el artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles 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, se condena a ***** y ***** a cubrir a la actora ***** los gastos y costas del juicio.

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 que la actora ***** probó su acción.

SEGUNDO.- Que los demandados *****, ***** y ***** no justificaron sus excepciones; que los demandados ***** no dieron contestación a la demanda y que el ***** se sujeta a las resultas de la acción ejercitada.

TERCERO.- Se declara rescindido el Contrato de Compraventa que en fecha ocho de octubre celebraron de una parte ***** como vendedora y ***** en calidad de comprador, respecto del inmueble ubicado en *****, dado que el Comprador no cubrió el precio estipulado.

CUARTO.- En consecuencia de lo anterior, se condena a ***** y ***** a la desocupación y entrega material en favor de *****, del inmueble señalado en el resolutivo anterior, lo que deberán hacer dentro del término de cinco días a partir del requerimiento que se les haga una vez que esta sentencia cause ejecutoria, con

apereamiento que de no cumplir se despachara ejecución en su contra.

QUINTO.- Se declara que por voluntad de ***** Y ***** se revocó el Contrato de Compraventa que en fecha quince de marzo de mil novecientos noventa habían celebrado entre sí, respecto del inmueble a que se refiere la presente causa, por lo que se ordena cancelar la escritura en que se consigna y que es la *****, tomo *****, de fecha quince de marzo de mil novecientos noventa de la Notaria Pública número Uno de las del Estado y como consecuencia la inscripción de la misma bajo el número ***** del libro ***** de la Sección Primera del Municipio de Aguascalientes, **ordenándose librar oficio al Notario señalado y al Director del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado** para que cancele la escritura mencionada y la inscripción a que se ha hecho referencia, esto último previo pago de los derechos correspondientes.

SEXTO.- Como consecuencia de lo anterior, se revoca la escritura número *****, del volumen *****, de fecha diez de abril de dos mil uno, de la Notaria Pública número Doce de las del Estado, en la que se consigna el Contrato de Donación Pura que celebros ***** a favor de *****, toda vez que se ha rescindido el Contrato de Compraventa por el cual donante adquirió este inmueble, como consecuencia de lo anterior se ordena cancelar la inscripción del acto jurídico antes mencionado y registrado bajo el número ***** del libro ***** de la Sección Primera del Municipio de Aguascalientes, **ordenándose librar oficio**

al Notario Público número Doce de los Estado y Director del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado, para que el primero cancele la escritura mencionada y el segundo la inscripción a que se ha hecho referencia, esto último previo pago de los derechos correspondientes.

SÉPTIMO.- Como consecuencia también de la rescisión del Contrato de Compraventa que celebraron ***** Y ***** , en fecha ocho de octubre de mil novecientos noventa, respecto del inmueble objeto de esta causa, **se ordena al Director del Instituto Catastral del Estado, proceda a cancelar las cuentas catastrales que sobre el inmueble señalado** obran en dicha dependencia y derivadas del Contrato de Compraventa de fecha quince de marzo de mil novecientos noventa y del Contrato de Donación celebrado el diez de abril de dos mil uno y que aparecen a favor de ***** y ***** respectivamente, para que subsista la cuenta catastral relativa al Contrato de Compraventa de fecha diecisiete de febrero de mil novecientos ochenta y tres, por el que ***** adquirió el inmueble indicado, para tal efecto **gírese atento oficio al Director del Instituto Catastral del Estado.**

OCTAVO.- Se absuelve a ***** de la indemnización que se le reclama en el inciso d) del proemio de la demanda.

NOVENO.- Se condena a los demandados ***** Y ***** a cubrir a su contraria los gastos y costas del presente juicio, los que se regularan en ejecución de sentencia.

DECIMO.- Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 10 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 ellas 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 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 costará 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.

DECIMO PRIMERO.- 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. VICTOR HUGO DE LUNA GARCIA** que autoriza. Doy fe.

SECRETARIO

JUEZ

La sentencia que antecede se publica en lista de acuerdos de fecha veintiuno de marzo de dos mil dieciocho. Const.

L'APM/Shr*