

Aguascalientes, Aguascalientes, dos de julio de dos mil veinte.

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

#### **CONSIDERANDOS**

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 en sentencia, se procede a dictar la misma en términos de lo que dispone la norma legal en cita.

II. El demandado \*\*\*\* invoca como excepción de su parte la que denomina de incompetencia, señalando en esencia que atendiendo al artículo 142, fracción II, del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado en razón de que en el escrito inicial de demanda se señala como domicilio el ubicado en el municipio de \*\*\*\*, de lo que se desprende que el juez competente pes e de \*\*\*\*, excepción que se considera infundada e improcedente atendiendo a lo siguiente:

En primer lugar debe atenderse a lo que refieren los siguientes preceptos del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado que se transcriben:

**"Artículo 135.** La jurisdicción del territorio es la única que se puede prorrogar."

**"Artículo 137.** Es juez competente aquél al que los litigantes se hubieran sometido expresa o tácitamente, cuando se trate de fuero renunciable."

**"Artículo 138.** Hay sumisión expresa cuando los interesados renuncian clara y terminantemente al fuero que la ley les concede y designan con toda precisión al juez a quien se someten."

Preceptos de los que se desprende que es juez competente aquél al que los litigantes se hubieran sometido expresa o tácitamente, cuando se trate de fuero renunciable, y que la jurisdicción del territorio es la única que se puede prorrogar, así como que existe sumisión expresa cuando se renuncia al fuero que la ley les concede y designan con toda precisión al juez a quien se someten; por su parte, del fundatorio de la acción se advierte que la cláusula décima sexta, las partes pactaron textualmente lo siguiente:

**"DÉCIMA SEXTA. - CONSENTIMIENTO:**

Las partes manifiestan que en la expresión de su voluntad no existe dolo, violencia, mala fe, error ni vicio alguno, en la formación de del consentimiento, renunciando al fuero que pudiere corresponderles por razón de su domicilio, sometándose expresamente a los Tribunales competentes que funcionan en la ciudad de Aguascalientes, Ags."

De lo anterior se advierte que la partes renunciaron al fuero en razón de su domicilio y se sometieron expresamente a los tribunales de esta ciudad, de ahí que, contrario a lo manifestado por el demandado indicado, fue voluntad de las partes el someterse expresamente a los juzgados competentes dentro de la ciudad de Aguascalientes, Aguascalientes, de ahí que sobrevenga de improcedente la excepción en comento, pues al haberse sometido expresamente a esta autoridad, la misma resulta competente para conocer y decidir respecto del presente asunto.

**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 demanda la rescisión de un contrato de compraventa con reserva de dominio 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 por las normas que comprende el Título Sexto del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

**IV.** La demanda la presenta el Licenciado \*\*\*\*\*, en su carácter de Apoderado General Judicial para Pleitos y cobranzas del \*\*\*\*\*, personalidad que acredita con la copia certificada que acompañó a su demanda y que obra de la foja ocho a la trece de autos y además con la copia certificada del Periódico Oficial del Estado vista de la foja catorce a veintitrés de esta causa, documentales a las que se les concede pleno valor al tenor de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente en la Entidad, pues la segunda consigna el decreto por el cual se abroga la Ley del Instituto de Vivienda para el Estado de Aguascalientes y se publica la Ley del \*\*\*\*\* y en cuyos transitorios se establece que la totalidad de los activos propiedad del Instituto de Vivienda del Estado de Aguascalientes se transfieren para formar parte del patrimonio del \*\*\*\*\* y el primero de los documentos mencionados, se refiere a la instrumental pública que consigna el poder conferido por el Director General del \*\*\*\*\*, con facultades para hacerlo, al Licenciado \*\*\*\*\* y que por tanto, este profesionista está facultado para demandar a nombre del Instituto señalado en último término, de acuerdo a lo que establecen los artículos 23, 24, 2418, 2426 y 2434 del Código Civil vigente del Estado.

Con el carácter que se ha indicado en el apartado anterior, el Licenciado \*\*\*\*\* demanda en la vía civil de juicio Único a \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: **“A). Por la rescisión del Contrato de Compra Venta con reserva de dominio celebrado con los adquirentes en fecha 11 de Julio de 2008 por el cual el \*\*\*\*\* vendió a los CC. \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\*; el lote con servicios número 3 de la manzana 7, del Fraccionamiento \*\*\*\*\*; del municipio de \*\*\*\*\*; ubicado actualmente en el domicilio ubicado en calle \*\*\*\*\* No. \*\*\*\*\*; del Fraccionamiento antes mencionado; B). Para que en consecuencia de lo anterior por la declaración de que ha operado en este contrato el **PACTO COMISORIO EXPRESO** estipulado, estipulado en la **Cláusula Décima Quinta** del documento base de la acción, que adjunto al presente. C). Por la desocupación y entrega del inmueble ubicado en la calle \*\*\*\*\* No. \*\*\*\*\*; del Fraccionamiento \*\*\*\*\*; **del municipio de \*\*\*\*\*; correspondiente al lote con servicios número 3 de la manzana 7 del fraccionamiento antes indicado. D). Por la entrega real y jurídica del inmueble referido, con todas las construcciones inherentes en buen estado de uso, libre de todo acuedo por concepto de agua, luz y predial. E). Por el pago de las rentas que se haya generado durante todo el tiempo que los demandados haya hecho uso del inmueble, que es a partir del 11 de Julio de 2008, tal y como se desprende de la Clausula Primera del contrato base de la acción que se acompaña a la presente, hasta que los demandados desocupen y entreguen el inmueble motivo de este juicio, rentas que deberían determinarse en el momento procesal oportuno en base y de conformidad a lo establecido por el artículo 2182 del Código Civil vigente en el estado de Aguascalientes. F). Por el **pago de la cantidad equivalente al 1%** sobre la cantidad abonada, por concepto de gastos de administración, según se acordó en la cláusula **Décima Cuarta, penúltimo párrafo** del contrato base de la acción. G). Por el pago de **gastos y costas que se generen en el presente juicio.**”.** Acción que contemplan los artículos 2171 y 2182 del Código Civil vigente en el Estado.**

El demandado \*\*\*\*\* da contestación a la demanda instaurada en su contra y opone controversia total por cuanto a las prestaciones que se le reclaman y parcialmente respecto a los hechos en que

se fundan, invocando como excepciones de su parte las siguientes: **1.** La falta de acción y de derecho para reclamarme las prestaciones marcadas en los incisos A), B), C), D), F) y G), de sus escrito inicial de demanda; **2.** La incompetencia del juez, de acuerdo a lo que dispone el artículo, 142, Fracción, III, del Código de Procedimientos Civiles en Vigor.

En lo que respecta a la demandada \*\*\*\*\* da contestación a la demanda oponiendo controversia total por cuanto a las prestaciones que se le reclaman y parcialmente respecto a los hechos en que se fundan, señalando como argumento de defensa que no ha dado pauta para que se le demande pues en el tiempo en que estuvo ocupando el inmueble cubrió los pagos correspondiente pero que dejo de tener posesión del mismo a partir del veinticuatro de octubre de dos mil trece y que está enterada de los adeudos atrasados, pero que son por el poseedor que es su codemandado.

V. 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 obsequancia a este precepto, la actora expone en su escrito de demanda una serie de hechos como fundatorios de su acción y para acreditarlos como lo exige la norma legal en cita, ofreció y se le admitieron pruebas, las que se valoran en la medida siguiente:

La **CONFESIONAL** a cargo de \*\*\*\*\* , la que fue desahogada en audiencia de fecha quince de junio de dos mil veinte, a la cual se le concede valor probatorio en términos de lo que establecen los artículos 247 y 337 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues se realizó en juicio por persona capaz para obligarse, hecha con pleno conocimiento, sin coacción ni violencia, respecto a hechos propios de la absolvente, habiendo reconocido de esta manera, por cuando a los hechos

controversados, que el lote \*\*\*\*\* de la manzana \*\*\*\*\* corresponde al domicilio ubicado en la calle \*\*\*\*\* con número \*\*\*\*\* del fraccionamiento \*\*\*\*\*; que le fueron leídas todas y cada una de las declaraciones y cláusulas que integran el contrato de compraventa; que manifestó haber comprendido los términos del contrato de compraventa; que el objeto de dicho contrato fue la adquisición del lote \*\*\*\*\* de la manzana \*\*\*\*\* que corresponde al domicilio ubicado en calle \*\*\*\*\* con número \*\*\*\*\* del fraccionamiento \*\*\*\*\*; que entró a ocupar el inmueble motivo de este juicio a partir del once de julio de dos mil ocho; que se obligó a pagar el suministro de agua potable a la parte actora; que en su carácter de comprador se obligó a cubrir la cantidad equivalente al uno por ciento por concepto de gastos de administración sobre el valor total de la unidad básica de vivienda; que realizó su último pago al \*\*\*\*\* en forma totalmente irregular el dieciséis de diciembre de dos mil trece; que tiene la posesión jurídica y disposición plena del inmueble objeto del contrato.

La **CONFESIONAL** a cargo de \*\*\*\*\* que en audiencia de fecha quince de junio de dos mil veinte fue declarada confesa de aquellas posiciones que por escrito se le formularon y que previamente se calificaron de legales, confesional a la cual se le otorga pleno valor en términos de lo que disponen 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 se desprende de los artículos 349 y 352 del Ordenamiento legal 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, máxime que se encuentra robustecida con la prueba documental relativa al contrato basal, así como con la ratificación del mismo por su parte, por los argumentos vertidos al momento de valorarlas los

que aquí se dan por reproducidos como si a la letra lo fuera en obvio de espacio y tiempo; así pues la parte demandada acepta de esta manera como cierto, respecto a los hechos controvertidos, que el once de julio de dos mil ocho, suscribió contrato de compraventa con financiamiento con reserva de dominio con el \*\*\*\*\*; que dicho contrato fue respecto al lote \*\*\*\*\* de la manzana \*\*\*\*\* , que corresponde al domicilio ubicado en calle \*\*\*\*\* con número \*\*\*\*\* del fraccionamiento \*\*\*\*\*; que le fueron leídas todas y cada una de las declaraciones y cláusulas que integran el contrato de compraventa; que manifestó haber comprendido los términos del contrato de compraventa; que en dicho contrato de compraventa con financiamiento a plazos con reserva de dominio aparece en calidad de compradora y el Instituto de Vivienda Social y Ordenamiento de la Propiedad del Estado aparece en calidad de vendedor; que el objeto del multicitado contrato fue la adquisición del inmueble materia del presente juicio; que entró a ocupar el inmueble materia de este juicio desde el once de julio de dos mil ocho; que el precio pactado fue la cantidad de mil novecientos cincuenta y seis punto veinte veces el salario mínimo vigente para el Estado de Aguascalientes; que el plazo máximo para liquidar el precio del lote con servicios a que se hace referencia sería de ciento treinta y dos meses; que en el contrato base de la acción se estableció que pagaría mensualidades de catorce punto cuarenta y seis veces el salario mínimo diario vigente en la zona económica del Estado a la fecha de pago; que se obligó a pagar el suministro de agua potable al instituto; que se obligó a cubrir la cantidad equivalente al uno por ciento de gastos de administración sobre el valor total de la unidad básica de vivienda; que a la fecha de presentación de demanda adeudaba siete punto ocho mil doscientos treinta y seis mensualidades vencidas del lote de

servicios así como de la unidades básica de vivienda; que realizó su último pago al Instituto de Vivienda Social y de Ordenamiento a la Propiedad del Estado de Aguascalientes en forma totalmente irregular el día dieciséis de diciembre de dos mil trece; que tiene la posesión jurídica y disposición plena del inmueble objeto del contrato.

No pasa desapercibido para esta autoridad que tanto el demandado \*\*\*\*\* como la demandada \*\*\*\*\*, confesó y se le tuvo por confesa, de que el inmueble materia de este juicio se encuentra en esta Ciudad, lo anterior se encuentra desvirtuado con las diversas constancias, en específico con la documental privada relativa al contrato basal, así como con la ratificación de contenido y firma de la misma, en lo relativo a que dicho inmueble se encuentra ubicado en el municipio de \*\*\*\*\*, de ahí que a dicha confesión no se le conceda valor probatorio alguno, lo anterior con fundamento en lo que establece el artículo 340 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

La **DOCUMENTAL PRIVADA** consistente en el contrato de compraventa celebrado entre las partes en fecha once de julio del dos mil ocho, que obra foja veinticuatro y veinticinco de autos, respecto al cual la parte actora en aras de su perfeccionamiento ofreció la prueba de **RATIFICACIÓN DE CONTENIDO Y FIRMA** a cargo de los demandados, lo que le resulta favorable, pues en audiencia de fecha quince de junio de dos mil veinte, el demandado \*\*\*\*\* reconoció dicho documento al señalar que lo reconoce, que reconoce el contenido porque esta su firma y la de su ex esposa, que es la codemandada y está el lote, la manzana y el fraccionamiento de la adquisición del inmueble del \*\*\*\*\*, siendo su firma la que aparece en la parte inferior izquierda de cada una de las páginas que le fueron puestas a la vista; asimismo, en la misma diligencia se tuvo a \*\*\*\*\* por reconociendo el



contenido de la documental señalada y como suya la firma que la calza; por lo que en mérito de esto a la documental de referencia se les otorga pleno valor en términos de los artículos 285 y 343 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues se refieren a documento proveniente de las partes, el cual fue reconocido por los demandados y se encuentra administrado con las confesionales valoradas líneas que anteceden, documental con la que se acredita que el once de julio de dos mil ocho las partes de este juicio celebraron Contrato de Compraventa con Reserva de Dominio, de una parte el \*\*\*\*\* hoy \*\*\*\*\* en calidad de vendedor y de la otra parte \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* en calidad de adquirentes, respecto del inmueble ubicado en el lote número \*\*\*\*\* , manzana \*\*\*\*\* , del fraccionamiento \*\*\*\*\* del municipio de \*\*\*\*\* , estipulándose como precio la cantidad de tres mil ciento sesenta y ocho punto treinta y dos veces el salario mínimo diario de este Estado, cantidad a la que se aplica el ahorro previo del beneficiario, así como el subsidio de FONHAPO y el subsidio por parte del instituto, quedando un saldo financiero de **mil novecientos cincuenta y seis punto veinte** veces el salario mínimo diario de este Estado, el cual se cubriría en ciento treinta y dos mensualidades por un monto cada uno de quince punto veintinueve veces el salario multicitado, estableciéndose como causas de rescisión, entre otras, dejar de pagar en forma puntual dos mensualidades consecutivas, según se desprende de las clausulas primera, segunda, tercera, sexta y décima cuarta del contrato y el cual sujetaron a los demás términos y condiciones que se reflejan en el mismo; además que detentan la posesión del inmueble al haberlo recibido al momento de la firma de dicho contrato.

La **DOCUMENTAL PRIVADA** consistente en los estados de cuenta expedidos por \*\*\*\*\* , que obra foja veintiséis a la treinta de autos, respecto a la cual

la parte oferente en aras de su perfeccionamiento igualmente ofertó la de **RATIFICACIÓN DE CONTENIDO Y FIRMA. RATIFICACIÓN DE FIRMA Y CONTENIDO** a cargo de **\*\*\*\*\***, que fue quien expidió la misma, quien en audiencia de fecha quince de junio de dos mil veinte reconoció el contenido de la documental que nos ocupa y como suya la firma que lo calza, por lo que en mérito de esto y de conformidad con lo que disponen los artículos 285 y 346 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado se le otorga pleno valor, acreditándose con la misma que la demandada dejó de cumplir con sus obligaciones de pago desde la correspondiente al mes de enero de dos mil catorce, siendo varios los meses en que se dieron los pagos en forma no prevista en el contrato basal, teniendo como un total pagado la cantidad de ciento siete mil doscientos dieciséis pesos con noventa y ocho centavos, quedando como saldo insoluto novecientas novena punto sesenta y siete veces el salario mínimo diario en la entidad.

La **TESTIMONIAL**, consistente en el dicho de **\*\*\*\*\*** y **\*\*\*\*\***, la que nada arroja por cuanto al presente asunto pues en diligencia de fecha quince de junio de dos mil veinte la parte oferente de la prueba se desistió de su desahogo lo que fue acordado de conformidad por parte de esta autoridad.

**Enseguida se procede a valorar las pruebas de la parte demandada \*\*\*\*\***, lo que se hace en los siguientes términos:

La **TESTIMONIAL**, consistente en el dicho de **MARÍA DEL ROCÍO HERRERA HERNÁNDEZ** y **ANA LUCERO REYES CASTORENA**, la que nada arroja por cuanto al presente asunto, pues la misma se declaró desierta ante la inasistencia de la parte oferente a la audiencia de juicio para solicitar lo conducente.

**Ambas partes ofertan en común las siguientes pruebas:**

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; igualmente se desprende de autos, que el demandado \*\*\*\*\* al momento de dar contestación a la demanda instaurada en su contra al contestar los hechos marcados con los números uno, dos y tres, los señala como cierto, es decir, confiesa la celebración del contrato basal, así como el precio, atendiendo a los pagos aplicados al momento de su celebración y que entró a ocupar el inmueble desde la fecha de celebración del contrato, confesión a la que se le otorga pleno valor probatorio al tenor de los artículos 247, 248 y 338 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado preceptos los que establecen que los hechos propios de las partes aseverados en la demanda o en cualquier otro acto del juicio, harán prueba plena en contra de quien lo asevere sin necesidad de ofrecerlo en juicio, y que la confesión de una parte es únicamente en lo que lo perjudica, por tanto, la parte demandada ha confesado la celebración del contrato, el precio pactado y que entró a poseer el inmueble materia del presente juicio desde la fecha de celebración del contrato basal.

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 basal y la obligación de pago mensual que proviene de dicho acto jurídico a cargo de los demandados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* y dado que corresponde a éstos la carga de la prueba por cuanto a aquellos que su contraria afirma no

fueron cubiertos, ante esto y al no justificar la parte demandada el pago de las mensualidades comprendidas desde la correspondiente al mes de enero de dos mil catorce y hasta la presentación de la demanda que lo fue el dieciocho de septiembre de dos mil catorce, conlleva a establecer presunción grave de que esto se debe a la falta de pago de las mismas; presuncional a la cual se le concede pleno valor al tenor del artículo 352 del Código Procesal Civil vigente en el Estado.

V. Pues bien, con los elementos de prueba aportados y alcance probatorio que se les concedió, se tiene que la parte actora acreditó los hechos constitutivos de su acción y los demandados no acreditaron sus excepciones y argumentos de defensa hechos valer, atendiendo a las siguientes consideraciones lógico jurídicas:

El demandado \*\*\*\*\* invoca como excepción de su parte la de incompetencia la que ya fue analizada y resuelta en el considerando segundo de la presente resolución, la que fue improcedente, por los argumentos vertidos al momento de analizarla, los que aquí se dan por reproducidos como si la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo.

Asimismo dicho demandado invoca como excepción de su parte la que denomina de Falta de Acción y de Derecho para reclamarle las prestaciones del escrito de demanda, sin que la haga consistir en argumento en específico, empero a lo anterior, atendiendo a su escrito de contestación de demanda, se advierte que formula como argumento de defensa en esencia que dejó de pagar las amortizaciones a que se obligó pues comenzó a tener problemas con la codemandada lo que derivó en divorcio entre ellos, lo que señala que manifestó al instituto actor directamente con el director del mismo, quien le preguntó quién habitaba el domicilio pues habían ido a buscarlos y encontraban el domicilio desocupado, a

quien le informó que él se encontraba y se encuentra viviendo en dicho domicilio, por lo que dicho director le autorizó que habitara la casa, que siempre estuviera habitada por si lo querían localizar del instituto, esto mientras se resolvía lo del divorcio, siendo que dicho juicio se encuentra pendiente; que dejó de pagar las amortizaciones pues el instituto se negó a recibirlas señalando que esa vivienda se encontraba en caos, que posteriormente le llegaron citatorios requiriéndolo de pago, presentándose a dicho instituto y que nuevamente se negaron a recibirle el pago de las mensualidades, que por ello solicitó asesoría y que le fue recomendado no pagar el adeudo hasta en tanto se resolviera lo del divorcio o se dictara sentencia; que continuo recibiendo citatorios y requerimientos, que por ello solicitó al instituto notificara a su codemandada de lo que se negaron y por ello presentó queja a Derechos Humanos llegando a la conclusión de que se le recibieran los pagos, empero a ello nuevamente fue asesorado que no le convenía realizarlos hasta en tanto se liquidara la sociedad conyugal con la codemandada; argumento de defensa que se considera improcedente, en primer lugar porque respecto a las manifestaciones vertidas en el sentido de que se presentó ante el instituto actor para realizar el pago pero que este le fue rechazado, correspondía a su parte acreditar lo anterior, esto en términos de lo que establece el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, precepto el cual establece que corresponde a las partes acreditar los hechos constitutivos de su acción y excepciones, sin que hubiere ofrecido medio de convicción alguno, de ahí que no acreditara dichas manifestaciones.

En segundo término, el que se encuentre pendiente de disolver la sociedad conyugal que tiene con la codemandada, no lo exime del cumplimiento de

sus obligaciones, atendiendo a los siguientes preceptos legales:

**Artículo 1675.** Para la existencia del contrato se requiere:

- I. Consentimiento;
- II. Objeto que pueda ser materia del contrato.

**Artículo 1677.** Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, excepto aquellos que deben revestir una forma establecida por la ley. Desde que se perfeccionan obligan a los contratantes no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, son conforme a la buena fe, al uso y a la ley.

**Artículo 1678.** La validez y el cumplimiento de los contratos no puede dejarse al arbitrio de uno de los contratantes.

**Artículo 1694.** El consentimiento existe cuando las partes convienen en un mismo objeto y unas mismas condiciones. Puede ser expreso o tácito, para ello se estará a lo siguiente:

I. Será expreso cuando la voluntad se manifiesta verbalmente, por escrito por medios electrónicos, ópticos, magnéticos o por cualquier otra tecnología, o por signos inequívocos; y

II. El tácito resultará de hechos o de actos que lo presupongan o que autoricen a presumirlo, excepto en los casos en que por ley o por convenio la voluntad deba manifestarse expresamente.

**Artículo 1707.** Son objeto de los contratos:

- I. La cosa que el obligado debe dar;
- II.- El hecho que el obligado debe hacer o no hacer.

**Artículo 1715.** En los contratos civiles cada uno se obliga en la manera y términos en que aparezca que quiso obligarse sin que para la validez del contrato se requieran formalidades determinadas, fuera de los casos expresamente designados por la ley.

**Artículo 1730.** Si los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas.

Si las palabras parecieren contrarias a la intención evidente de los contratantes, prevalecerá ésta sobre aquellas."

Preceptos de los cuales se establece que para la existencia de un contrato se requiere el consentimiento y el objeto que pueda ser materia del mismo, que los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento y que desde que se perfeccionan obligan a los contratantes no solo al cumplimiento de lo expresamente pactado, que la validez y cumplimiento de los contratos no puede dejarse al arbitrio de uno de los contratantes, que el consentimiento existe cuando las partes convienen en un mismo objeto y en unas mismas condiciones, que dicho consentimiento puede ser expreso o tácito, que el objeto de los contratos es la cosa que el obligado debe dar; que en los contratos civiles cada uno se obliga en la manera y términos que aparezca que quiso obligarse, que si los términos de un contrato son claros y no dejan lugar a duda sobre la intención de los contratantes se estará al sentido literal de sus cláusulas.

Ahora bien, atendiendo al contrato basal se tiene que las partes celebraron contrato de compraventa con reserva de dominio pues el instituto actor se obligó a transferir la propiedad del bien objeto del presente juicio y los demandados se obligaron a cubrir por ello un precio, esto en los términos que se desprenden de las cláusulas de dicho acuerdo de voluntades, pero en específico se obligaron a realizar el pago del precio mediante el pago de ciento treinta y dos mensualidades, cada una de ellas por el monto equivalente a quince punto veintinueve veces el salario mínimo en el Estado, por lo que, desde el momento en que celebró el contrato basal y este se perfeccionó, quedó el demandado obligado a su cumplimiento en los términos en que aparece que quiso obligarse, es decir, se obligó a realizar el pago de las mensualidades en los términos precisados en las cláusulas tercera, cuarta y quinta del fundatorio de la acción, sin que dicho

cumplimiento pueda dejarse a la decisión del demandado atendiendo a la situación personal de su divorcio con la codemandada, de ahí que, los argumentos vertidos por el demandado \*\*\*\*\* al momento de contestar demanda devengan de improcedentes, en términos de lo pactado en el contrato basal y con fundamento en los artículos transcritos en líneas que anteceden.

Por su parte la codemandada \*\*\*\*\* al momento de dar contestación a su demanda señala como argumento de defensa que no ha dado pauta para que se le demande pues en el tiempo en que estuvo ocupando el inmueble cubrió los pagos correspondientes, pero que dejó de tener posesión del mismo a partir del veinticuatro de octubre de dos mil trece y que está enterada de los adeudos atrasados, pero que son por el poseedor que es su codemandado; argumento de defensa que se considera improcedente, pues en primer término correspondía a su parte la carga de la prueba de que se encuentra al corriente en el pago de las obligaciones a su cargo concernientes al contrato basal, lo anterior en términos de lo que establece el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, precepto el cual establece la obligación de las partes de acreditar los hechos constitutivos de su acción y excepciones, sin que dicha demandada hubiere acreditado lo anterior dentro del presente juicio, pues si bien ofertó pruebas, la testimonial que ofreció se declaró desierta en el presente juicio ante el notorio desinterés en el desahogo de dicha parte, al no presentarse al desahogo de la audiencia de juicio, que si bien igualmente ofertó las pruebas de presuncional e instrumental de actuaciones, las mismas no le fueron favorables a su parte, de ahí que no acreditara dicha manifestación, aunado a que respecto a la manifestación vertida de que el incumplimiento corresponde al poseedor del inmueble y que lo es el



codeudado, tampoco resulta procedente dicho argumento, pues contrario a lo manifestado por su parte, se encuentra acreditado en autos que su parte se obligó en términos del contrato de compraventa con reserva de dominio, es decir, se obligó a cubrir el precio de la compraventa mediante el pago de mensualidades, sin que el cumplimiento de dicha obligación se hubiera pactado lo fuera en atención a la posesión del inmueble, lo anterior con fundamento en lo que establecen los artículos 1675, 1677, 1678 y 1715 del Código Civil vigente del Estado; de todo lo anterior deviene de improcedente el argumento de defensa vertido por la demandada \*\*\*\*\*, resultando aplicable a lo anterior, el siguiente criterio jurisprudencial emitido por la extinta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, por reiteración, con número de tesis 407, publicada en el Apéndice de 2011, del tomo V, civil primera parte-SCJN, primera sección-civil subsección -adjetivo, de la materia civil, página 418, de la Sexta Época, con número de registro 1013006, que a la letra establece:

**PAGO O CUMPLIMIENTO. CARGA DE LA PRUEBA.**

*El pago o cumplimiento de las obligaciones corresponde demostrarlo al obligado y no el incumplimiento al actor.*

Sin que se desprenda excepción o argumento alguno de los escritos de contestación de demanda, siendo que por el contrario la parte actora dentro del presente juicio ha acreditado fehacientemente: **A)**. La existencia del contrato de compraventa con reserva de dominio, que en fecha once de julio de dos mil ocho celebraron las partes de esta causa, el \*\*\*\*\* con el carácter de vendedor y los demandados \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\* en su calidad de compradores, respecto del lote tres de la manzana siete del fraccionamiento \*\*\*\*\* del municipio de \*\*\*\*\*, Aguascalientes, correspondiendo al número \*\*\*\*\* de la calle \*\*\*\*\*, de dicho fraccionamiento y municipio, inmueble con una superficie de noventa

metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancia: AL NORTE en seis metros con \*\*\*\*\*; AL SUR en seis metros con lote veintidós; AL ESTE en quince metros con lote cuatro; y AL OESTE en quince metros con lote dos; estipulándose como precio la cantidad de tres mil ciento sesenta y ocho punto treinta y dos veces el salario mínimo diario en el Estado, habiendo otorgado el ahorro previo el beneficiario, el subsidio de FONHAPO y el subsidio del instituto, quedando un saldo a financiar por MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y SEIS PUNTO VEINTE veces el salario mínimo diario de este Estado, el cual se cubriría en ciento treinta y dos mensualidades por un monto cada una de quince punto veintinueve veces el salario multicitado, pactando como causas de rescisión, entre otras, dejar de pagar en forma puntual dos mensualidades consecutivas, según se desprende de las cláusulas primera, segunda, tercera, sexta y décima cuarta del contrato, 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)**. Que la parte demandada dejó de cubrir los pagos mensuales a que se obligó desde la correspondiente al mes de enero de dos mil catorce y hasta la presentación de la demanda que fue el dieciocho de septiembre de dos mil catorce, siendo que desde la fecha indicada y hasta la presentación de la demanda comprende más de dos mensualidades consecutivas no cubiertas, incurriendo con ello en la hipótesis prevista en el inciso b) de la cláusula décima cuarta del fundatorio de la acción, en la que se establecen las causas de rescisión del contrato.

En consecuencia, se declara que le asiste derecho al \*\*\*\*\* , para demandar la rescisión del contrato señalado en el inciso A) de este considerando, pues \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\* al dejar de cubrir las mensualidades a que se obligaron a partir de la

correspondiente al mes de enero de dos mil catorce y hasta la presentación de la demanda que fue el dieciocho de septiembre de dos mil catorce, no efectuaron pagos, por tanto incumplieron con más de dos mensualidades a las que se obligaron, incurriendo en la causa de rescisión señalada en el inciso b) de la Cláusula Décima Cuarta del Contrato de Compraventa, dándose la hipótesis que contempla el artículo 2171 del Código sustantivo de la materia vigente en el Estado, por tanto, se declara rescindido el contrato de Compraventa señalado y se condena a \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\* a la desocupación y entrega del inmueble objeto del mismo; también se les condena a pagar al actor una renta mensual desde el once de julio de dos mil ocho y hasta que entregue el inmueble, a razón de veinte veces el salario mínimo diario vigente en este Estado por cada mes transcurrido, lo que están obligados a cubrir en términos de la cláusula Décima Cuarta, párrafo segundo del contrato basal y en observancia a lo que dispone el artículo 2182 del Código Civil vigente en la Entidad.

Asimismo se condena a la parte demandada al pago del uno por ciento sobre la cantidad abonada, por concepto de gastos de administración, en apego a lo estipulado en la cláusula antes indicada y de acuerdo a lo que establecen los artículos 1677 y 1715 del Código Civil vigente del Estado, de que en los contratos cada uno se obliga en la manera y términos que parezca que quiso obligarse.

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 la

parte demandada a cubrir a su contraria los gastos y costas del presente 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 el actor \*\*\*\*\* probó su acción.

**SEGUNDO.** Que los demandados \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\* dieron contestación a la demanda instaurada en su contra pero no acreditaron sus excepciones ni argumentos de defensa hechos valer.

**TERCERO.** Se declara rescindido el Contrato de Compraventa con reserva de dominio que en fecha once de julio de dos mil ocho celebraron las parte de este juicio, el \*\*\*\*\* como vendedor y acreedor y \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\* en calidad de adquirentes y deudores, respecto del lote tres de la manzana siete del fraccionamiento \*\*\*\*\* del municipio de \*\*\*\*\* , Aguascalientes, correspondiendo al número \*\*\*\*\* de la calle \*\*\*\*\* , de dicho fraccionamiento y municipio, de la superficie, medidas y colindancias que se describen en los considerandos de esta sentencia, toda vez que dejaron de cubrir las eventualidades a que se obligaron en dichos actos jurídicos.

**CUARTO.** En consecuencia a lo anterior, se condena a los demandados \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\* a la desocupación y entrega del inmueble indicado en el resolutivo que antecede.

**QUINTO.** Igualmente se condena a los demandados \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\* a pagar 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; además a cubrir a la parte actora el

uno por ciento sobre la cantidad abonada, por concepto de gastos de administración.

**SEXTO.** 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.

**SÉPTIMO.** Con fundamento en lo dispuesto por 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, precepto de los cuales se desprende la obligación de esta Autoridad de garantizar el derecho de acceso a la información que se tenga en posesión, entre ellos de las resoluciones que se emitan en los procedimientos seguidos en forma de juicio, a través de versiones públicas, en los cuales deberá suprimirse la información clasificada como reservada o confidencial, la cual corresponde a los datos personales que 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.

**OCTAVO.** Notifíquese personalmente.

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

**SECRETARIA**

**JUEZ**

La sentencia que antecede se publica en lista de acuerdos de fecha **tres de julio de dos mil veinte**. Conste. L<sup>o</sup>SPDL/Miriam\*