

Aguascalientes, Aguascalientes, **once de marzo de dos mil veintiuno.**

V I S T O S, para dictar sentencia definitiva los autos del expediente **1463/2019** que en la vía civil de juicio **ÚNICO** promueve ********* y en contra de *********, la que se dicta bajo los siguientes:

C O N S I 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, en observancia a lo previsto por los artículos 142 fracciones I y II del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, al establecer que será Juez competente el del lugar señalado en el contrato para el cumplimiento de la obligación o en el designado por el deudor para ser requerido de pago y lo cual surte efectos no solo para la ejecución o cumplimiento del Contrato, sino para la rescisión o nulidad, lo que cobra aplicación al caso atendiendo a la circunstancia de que se ejercita acción de Rescisión de Contrato Privado de Compraventa sobre un inmueble y las partes tienen su domicilio en esta Ciudad Capital, luego entonces el cumplimiento del contrato sería dentro de la jurisdicción de este

Juzgado. 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 las acciones que se han hecho valer es la correcta, pues como ya se ha establecido, se ejercita la acción de Rescisión de contrato de compraventa sobre un inmueble, respecto a la cual el Código adjetivo de la materia vigente en la Entidad no establece trámite especial alguno y de ahí que deba seguirse en la vía propuesta por la parte actora y regulada por los artículos que comprende el Título Sexto del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

IV. Los actores ***** y ***** demandan por su propio derecho a *****, por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: *"A).- Para que mediante Sentencia Ejecutoriada se rescinda el Contrato de Compraventa celebrado con los suscritos en fecha trece de diciembre de Dos Mil Dieciocho. Toda vez que el demandado incumplió con cláusula tercera inciso (C). Del contrato y además que en dicho contrato tiene vicios ya que no reúne la formalidad de acuerdo con los artículos 1715, 1716 y 1717. De Código civil del Estado; B).- Para que como consecuencia de lo anterior se condene al demandado a la entrega física y material del bien inmueble ubicado en el *****, *****, Aguascalientes. C).- Para que como consecuencia de lo anterior se condene al demandado al cumplimiento de la cláusula octava referente a la penalización del 10% del monto total de lo pactado, toda vez que el demandado incumplió en el contrato de compraventa; D).- Por el pago de las costas y gastos que se originen con motivo de la tramitación del presente litigio y que por culpa del demandado me veo precisada a promover."* Acción que contemplan los artículos 1820 y 2171 del Código Civil vigente del 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.** Excepción de Falta de Acción y de Derecho, que funda en esencia en que ya se encuentra al corriente en los pagos a que se obligó; **2.** La Excepción de Falta de Acción y de Derecho, que hace consistir en esencia en que ha operado la prescripción de la hipoteca; **3.** La Improcedencia de la Acción y del Pago de Intereses y Sanción; **4.** La Excepción de Sine Actione Agis; **5.** La Excepción de Improcedencia de la Acción, y **6.** Las demás que se deriven de su escrito de contestación de demanda.

Igualmente el demandado ***** al momento de dar contestación a la demanda, reconviene a ***** y ***** , por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: "1.- Para que por sentencia firme se declare válido y se eleve a la categoría de escritura pública el contrato de compraventa firmado por el suscrito como **COMPRADOR** y los ahora actores reconventionistas **C.C *****Y ******* de fecha 3 de diciembre del 2018 respecto del bien inmueble materia del presente juicio que en la siguiente prestación se describe. 2.- Para que por sentencia firme se condene a los demandados al otorgamiento de la escritura pública respecto del bien inmueble y lo que en él se encuentra construido actualmente que corresponde fracción Cuatro resultante de la subdivisión a la parcela número ***** CON UNA SUPERFICIE DE M2 (*****) Y EL CUAL DICHO INMUEBLE QUE SEGÚN SU ESCRITURA Y CONTRATO DE COMPRAVENTA DE REFERENCIA CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS: AL NOROESTE en *****, el primero de ***** metros, el segundo en ***** metros, el tercero en ***** metros y el cuarto en ***** metros con ***** centímetros con fracción ***** B. AL SUR.- En ***** , una de ***** metros con ***** metros, el segundo de ***** metros con ***** , y el tercero de ***** metros con ***** con límite de la Parcela. AL NOROESTE.- En ***** , el primero de ***** metros con ***** centímetros y el segundo con ***** metros con

**** centímetros y el tercero con **** metros con **** centímetros con terracería. **REGISTRO.-** Inscrito bajo el número **** del libro **** de la Sección Primera del Municipio de ****, **AGS** de fecha ****. Folio Real ****. **3.-** Para que por sentencia firme y una vez hecha la escrituración, se ordene la cancelación de la inscripción a favor de quien actualmente se encuentra registrada tanto en la Dirección General de Catastro del Estado como en la Dirección del Registro Público de la Propiedad en el Estado y, por ende, en su lugar se inscriba a mi favor la propiedad del inmueble en cita. **4.-** Para que por sentencia firme se declare cumplida la obligación de pago parcial del precio del inmueble en comento para con la demandada a que se refiere el artículo 2164 del Código Civil; obligación cumplida por parte de la suscrita y que lo fue de **\$1.250,000.00 (UN MILLÓN DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M/N)** mismo que se ha entregado como bien lo declara y reconoce la parte actora con anterioridad a la presente reconvencción, **PONIENDO A SU DISPOSICIÓN EN EL MOMENTO EN EL QUE ASÍ LO PIDA LA CANTIDAD DE \$1,250,000.00 (UN MILLÓN DOS CIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M/N) QUE SUMADOS NOS DAN LA CANTIDAD DE \$2,500,000.00 (DOS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M/N), CANTIDAD QUE FUE FJADA POR AMBAS PARTES COMO PRECIO TOTAL DEL INMUEBLE MATERIA DE LA PRESENTE.** **5.-** En caso de no cumplir el comando se ordene en rebeldía LA ESCRITURACIÓN del bien inmueble y se requiera atento oficio al Registro Público de la Propiedad para su cumplimiento. **6.-** Se me confirme reconozca cualquier derecho que se encuentre accesorio al bien inmueble material del presente juicio. **7.-** El pago de los gastos y costas que el presente juicio origine.” Acción prevista por los artículos 1716 y 2188 del Código Civil vigente del Estado.

Los actores y demandados en la reconvencción **** y ****, dan contestación a la demanda instaurada en su contra y oponen controversia total por cuanto a las prestaciones que se les reclaman y parcialmente respecto a los hechos en que se fundan, señalando como argumento de defensa que el actor en la reconvencción no cumplió con los pagos a que se obligó.

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 observancia a este precepto, las partes exponen en sus escritos de demanda y contestaciones a las mismas, una serie de hechos como fundatorios de las acciones y excepciones que hacen valer y para acreditarlos como exige el precepto en cita, ofrecieron y se les admitieron pruebas, valorándose las de la **parte actora y demandada en la reconvención** en la medida siguiente:

La **CONFESIONAL** cargo de ***** la que fue desahogada en audiencia de fecha *****, 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 controvertidos, que el precio pactado en la compraventa basal sería cubierto a la celebración y firma del concitado contrato se entregaría la cantidad de quinientos mil pesos, un cheque con número ***** de la institución bancaria ***** por la cantidad de doscientos mil pesos y el resto, que era por la cantidad de un millón ochocientos mil pesos en un plazo de nueve meses posteriores a la celebración del referido contrato privado de compraventa; que se comprometió a entregar abonos parciales y consecutivos que no fueran inferiores a cien mil pesos respecto del terreno que le fue vendido por los actores y demandados reconvencionistas.

No pasa inadvertido para esta autoridad que igualmente se calificaron de legales y fueron confesadas por *****, de las posiciones marcadas con los números uno, dos, tres, cinco, seis y once del pliego de posiciones que obra a fojas setenta y ocho

y sesenta y nueve de los autos, más de su análisis se desprende que las mismas no se refieren a hechos controvertidos, por lo que no generan confesión alguna de su parte, lo anterior en términos de lo que establecen los artículos 251, 335, 336 y 337 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, resultando aplicable el criterio emitido por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación, tomo XII, agosto de mil novecientos noventa y tres, página quinientos veintisiete, de la Octava Época, con número de registro 215606, el cual a la letra establece:

"PRUEBA CONFESIONAL DE POSICIONES. LA CALIFICACIÓN DE QUE SON LEGALES LAS, NO PREJUZGA SOBRE SU ULTERIOR VALORACIÓN EN JUICIO. La circunstancia de que en la prueba confesional se califiquen de legales las posiciones que una de las partes en el juicio articule a su contraria, no da base para pedir del juzgador que otorgue a las respuestas del absolvente pleno valor de convicción, toda vez que, son dos momentos diferentes en el procedimiento, la calificación de las preguntas y su ulterior valoración en la ocasión propicia; de ahí que, la determinación del órgano e instancia que así lo sostiene, no reporta violación a las garantías que tutela la Constitución Federal."

La **CONFESIONAL EXPRESA** que señala el oferente realiza el demandado al dar contestación a los hechos uno, dos y tres de su escrito de contestación de demanda, a la que se le concede pleno valor probatorio al tenor de los artículos 247, 248 y 338 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues del escrito iniciado se desprende que el demandado manifiesta como cierto el hecho marcado con el número uno, relativo a la celebración del contrato de compraventa basal; así como lo manifestado al momento de contestar los hechos marcados con los números dos y tres, al señalar que son ciertos parcialmente, señalando en esencia lo pactado en las cláusulas terceras del contrato respecto al precio de

la compraventa que lo fue de dos millones quinientos mil pesos. Así como la forma de pago, que sería un primer pago por la cantidad de quinientos mil pesos al momento de la celebración del contrato basal y doscientos mil pesos más con la entrega de un cheque en la misma fecha, que el resto, es decir, la cantidad de un millón ochocientos mil pesos sería cubierto a más tardar en el mes de septiembre de dos mil diecinueve, dando a partir del quince de enero pagos parciales, mensuales y consecutivos que no podrían ser menores a cien mil pesos; así como que hasta ese momento se adeuda la cantidad de un millón quinientos mil pesos; así como que realizó diversos pagos que amparan la cantidad de quinientos cincuenta mil pesos y que se presentó en el domicilio de los hoy actores para realizar pagos; lo que se refiere a hechos controvertidos y que le perjudican a su parte.

La **DOCUMENTAL PRIVADA**, consistente en el contrato de compraventa celebrado entre las partes en fecha trece de diciembre de dos mil dieciocho, que consta en las fojas siete a la diez de los autos, respecto a la cual la parte actor igualmente oferta la de **RATIFICACION DE CONTENIDO Y FIRMA** a cargo de *********, la que se desahogó en diligencia de fecha *********, en la que el demandado manifestó que reconoce el contenido y firma del contrato basal documental a la que se le concede pleno valor probatorio a tenor de los artículos 285, 342, 343 y 344 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado pues se refiere a un documento privado proveniente de las partes cuyo contenido fue ratificado por el demandado y presentado por los actores; documental de la cual se desprende que en fecha trece de diciembre de dos mil dieciocho, las partes de este juicio ******* y ******* como vendedores y ********* como comprador, celebraron contrato de compraventa, respecto a la fracción ********* resultante de la subdivisión a la parcela número *********, con una superficie de *********

metros cuadrados, con las medidas y colindancias que se desprenden del antecedente I de dicho contrato, pactando como precio de la operación la cantidad de dos millones quinientos mil pesos, en los demás términos y condiciones que se desprenden de la documental en comento los que aquí se dan por reproducidos como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo.

La **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, entendiéndose por esta todas y cada una de las constancias que integran el sumario que se resuelve, la cual resulta favorable a los actores y demandados en la reconvencción, en virtud del alcance probatorio que se les ha otorgado a los elementos de prueba antes valorados, por lo precisado en cada uno de ellos y lo cual aquí se da por reproducido como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo; igualmente se desprende de autos que las partes realizaron la exhibición de distintas órdenes de pago, constancias a las cuales se les concede pleno valor probatorio al tenor de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues se refiere a actuaciones judiciales, desprendiéndose de las mismas que los actores exhibieron junto con su escrito inicial de demanda, la orden de pago número ***** expedida por la Secretaría de Finanzas de Gobierno del Estado, por la cantidad de un millón doscientos cincuenta mil pesos, así como que el demandado y actor en la reconvencción realizó diversas exhibiciones, que se enlistan en la siguiente tabla:

No.	FOJA	FECHA	ORDEN DE PAGO	CANTIDAD
1	44	05-dic-19	*****	\$20,000.00
2	45	05-dic-19	*****	\$20,000.00
3	50	20-feb-20	*****	\$20,000.00
4	52	20-feb-20	*****	\$20,000.00
5	56	27-feb-20	*****	\$20,000.00
6	64	15-may-20	*****	\$40,000.00

	65	15-may-20	*****	\$1,210,000.00
T O T A L				\$1,350,000.00

Tabla de la cual se desprende en su primera columna de izquierda a derecha el número de orden exhibida, en la segunda, la foja en la que obra la constancia de su exhibición y registro en este juzgado, en la tercera, la fecha de exhibición, en la cuarta el número de orden de pago y en la última la cantidad que a para cada una de ellas, dando un total de un millón trescientos cincuenta mil pesos, exhibidos por el demandado y actor en la reconvención.

Igualmente se advierte de autos, la confesión vertida por el actor en la reconvención al señalar la prestación y el hecho, ambos con número cuatro de su escrito de demanda reconvencional, en la que señala que respecto a la prestación: "*obligación cumplida por parte de la suscrita y que lo fue de \$1'250,000.00 (UN MILLÓN DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M/N) mismo que se ha entregado como bien lo declara y reconoce la parte actora con antelación a la presente reconvención, PONIENDO A SU DISPOSICIÓN EN EL MOMENTO EN EL QUE ASÍ LO PIDA LA CANTIDAD DE \$1,250,000.00 (UN MILLÓN DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M/N) que sumados nos dan la cantidad de \$2,500,000.00 (DOS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M/N) cantidad que fue fijada por ambas partes como precio total del inmueble materia del presente*", por su parte del hecho número cuatro último párrafo: "*Por ello inclusive, es mi derecho y es obligación de los vendedores otorgar la escritura pública a la que se obligó en el contrato firmado, independientemente que actualmente existe la obligación del pago restante del precio, el cual en el momento en que se nos requiera su señoría, se entregará o se consignará dentro del presente juicio (...)*"; confesiones a las cuales se les concede pleno valor en términos de los

artículos 247 y 338 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, de la que se desprende que el actor en la reconvención confiesa que no ha realizado el pago de la totalidad del precio a que se obligó, sino que en el momento en que sea requerido lo realizará.

La **PRESUNCIONAL**, que también resulta favorable a la parte actora y demandada en la reconvención, esencialmente la humana que se desprende de la circunstancia de que la parte actora acreditó la celebración del contrato base de la acción, haberse acreditado que el demandado se obligó a realizar diversos pagos parciales mensuales y consecutivos a partir del día quince de enero de dos mil diecinueve y hasta el mes de septiembre de dos mil diecinueve, por lo que si la parte actora afirma que la parte demandada únicamente cubrió del periodo comprendido del quince de enero a mediados de julio de dos mil diecinueve, así como el demandado y actor en la reconvención afirma que dejó de cubrir los mismos porque los demandados no le recibieron los pagos, sin que hubiere ofertado medio de convicción alguno en dicho sentido, surge presunción grave de que el demandado y actor en la reconvención no realizó los pagos a que se obligó en los términos convenido en el contrato basal, al dejar de cubrir las mensualidades a que se obligó desde la correspondiente al mes de agosto de dos mil diecinueve, así como que no tuvo justificación alguna para no realizar dichos pagos; igualmente la presunción humana que deriva de haber confesado el demandado que se presentó en el domicilio de los actores a realizar diversos, por lo que surge presunción grave de que esto se debe a que fue voluntad de las partes pactar como domicilio de pago el de los vendedores, así como que el comprador conocía el domicilio en el que debía realizar los pagos; presuncionales a las que se les concede pleno

valores al tenor de los artículos 330, 331 y 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

Enseguida se procede a la valoración de las pruebas admitidas a la parte demandada, siendo las siguientes:

La **CONFESIONAL** a cargo de ***** la que fue desahogada en audiencia de fecha *****, 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 controvertidos, que derivado del inicio del presente juicio el absolvente se negó a recibir por parte del señor ***** cualquier cantidad de dinero para el cumplimiento del contrato de compraventa motivo del presente juicio; que ha tenido conocimiento de que el señor ***** realizó pago y cumplimiento del clausulado del contrato base a través de consignación en billetes de depósitos realizados dentro del presente expediente, dos consignaciones cada una de ellas por la cantidad de veinte mil pesos el cuatro de diciembre de dos mil diecinueve, una tercera y cuarta exhibición el diecinueve de febrero de dos mil veinte, cada una por la cantidad de veinte mil pesos, una quinta por la cantidad de veinte mil pesos el veintiséis de febrero de dos mil veinte, una sexta por la cantidad de cuarenta mil pesos el treinta y uno de marzo de dos mil veinte y una última el treinta de marzo de dos mil veinte, por la cantidad de un millón doscientos diez mil pesos; que ha manifestado su obligación de cumplir con todas y cada uno de las cláusulas estipuladas en el contrato base de la acción; y que actualmente con las cantidades consignadas se ha dado cumplimiento a

todas y cada una de las cláusulas de pago estipuladas en el contrato basal.

No pasa inadvertido para esta autoridad que igualmente se calificaron de legales y fueron confesadas por *****, de las posiciones marcadas con los números uno, dos, cuatro, seis a nueve, once y doce del pliego de posiciones que obra a fojas ochenta y cuatro a ochenta y siete de los autos, más de su análisis se desprende que las mismas no se refieren a hechos controvertidos, por lo que no pueden arrojar confesión alguna, lo anterior en términos de lo que establecen los artículos 251, 335, 336 y 337 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, resultando aplicable el criterio emitido por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación, tomo XII, agosto de mil novecientos noventa y tres, página quinientos veintisiete, de la Octava Época, con número de registro 215606, el cual a la letra establece:

"PRUEBA CONFESIONAL DE POSICIONES. LA CALIFICACIÓN DE QUE SON LEGALES LAS, NO PREJUZGA SOBRE SU ULTERIOR VALORACIÓN EN JUICIO. La circunstancia de que en la prueba confesional se califiquen de legales las posiciones que una de las partes en el juicio articule a su contraria, no da base para pedir del juzgador que otorgue a las respuestas del absolvente pleno valor de confesión, toda vez que, son dos momentos diferentes en el procedimiento, la calificación de las preguntas y su ulterior valoración en la ocasión propicia; de ahí que, la determinación del órgano e instancia que así lo sostiene, no reporta violación a las garantías que tutela la Constitución Federal."

La **CONFESIONAL** a cargo de ***** la que fue desahogada en audiencia de fecha *****, 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 controvertidos, que se le entregó la cantidad de quinientos mil pesos con anterioridad a la firma del contrato de compraventa; que ha tenido conocimiento de que el señor ***** realizó pago y cumplimiento del clausulado del contrato basal a través de consignación en billetes de depósitos realizados dentro del presente expediente, dos consignaciones cada una de ellas por la cantidad de veinte mil pesos el cuatro de diciembre de dos mil diecinueve, una tercera y cuarta exhibición el diecinueve de febrero de dos mil veinte, cada una por la cantidad de veinte mil pesos, una quinta por la cantidad de veinte mil pesos el veintiséis de febrero de dos mil veinte, una sexta por la cantidad de cuarenta mil pesos el treinta y uno de marzo de dos mil veinte y una última el treinta de marzo de dos mil veinte, por la cantidad de un millón doscientos diez mil pesos; que ha manifestado su obligación de cumplir con todas y cada uno de las cláusulas estipuladas en el contrato base de la acción.

No pasa inadvertido para esta autoridad que igualmente se calificaron de legales y fueron confesadas por ***** de las posiciones marcadas con los números uno, dos, cuatro, seis a nueve, once y doce del pliego de posiciones que obra a fojas ochenta a ochenta y tres de los autos, más de cuyo análisis se desprende que las mismas no se refieren a hechos controvertidos, por lo que no pueden arrojar confesión alguna, lo anterior en términos de lo que establecen los artículos 251, 335, 336 y 337 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, resultando aplicable el criterio emitido por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación, tomo XII, agosto de mil novecientos noventa y tres, página quinientos veintisiete, de la

Octava Época, con número de registro 215606, transcrito en líneas que antecede y con rubro: **"PRUEBA CONFESIONAL DE POSICIONES. LA CALIFICACIÓN DE QUE SON LEGALES LAS, NO PREJUZGA SOBRE SU ULTERIOR VALORACIÓN EN JUICIO."**

VII. Por razón de método en primer lugar se analiza la acción ejercitada en la vía reconvenzional, relativa al cumplimiento del contrato de compraventa basal, la que en mérito al alcance probatorio concedido a las pruebas aportadas por las partes, ha lugar a determinar que en el caso la parte actora en la reconvencción no probó los elementos de procedibilidad de su acción y que la parte demandada en la reconvencción acreditó su argumento de defensa, atendiendo a las siguientes consideraciones lógico jurídicas y disposiciones legales:

Los demandados en la reconvencción señalan como argumento de defensa que ***** no cumplió con el contrato en los términos en que se obligó en específico respecto a los pagos que debió de realizar y los términos para hacerlo, argumentos que se consideran **fundados** y, por ende, **procedentes** atendiendo a lo siguiente.

Cabe señalar que la venta de un inmueble debe hacerse en escritura pública y cuando la ley exija determinada forma para un contrato, mientras este no revista esa forma no será válido, salvo disposición en contrario pero si la voluntad de las partes para celebrarlo consta de manera fehaciente, cualquiera de ellas puede exigir que se dé al contrato la forma legal, lo anterior según lo disponen los artículos 1716 y 2188 del Código Civil vigente del Estado.

Ahora bien, el artículo 2119 del Código Civil vigente del Estado dispone que 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; por su parte el artículo 2120 del código citado establece que por regla general, la venta es perfecta y obligatoria para las partes cuando se han convenido sobre la cosa y su precio, aunque la primera no haya sido entregada, ni el segundo satisfecho.

Con las pruebas que hubieren sido ofrecidas y desahogadas dentro de la presente causa, en específico con la documental relativa al contrato basal, así como con las confesiones vertidas por las partes y órdenes de pago exhibidas, la instrumental de actuaciones y presuncionales, se acredita que las partes celebraron contrato privado de compraventa, al haber quedado acreditado que fue voluntad de la parte demandada en la reconvención transferir la propiedad respecto del inmueble materia del presente asunto, quedando acreditado también que las partes pactaron como precio de la operación, la cantidad de dos millones quinientos mil pesos, así como que pactaron que la forma de cubrirla es atendiendo a la cláusula tercera de dicho contrato, en la cual las partes pactaron textualmente lo siguiente:

"TERCERA.- El precio pactado por las partes para la presente operación es la cantidad de **\$2'500,000.00 M.N. (DOS MILONES QUINIENTOS MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)**, suma que será liquidada de la siguiente manera:

A).- La cantidad de **\$50,000.00 (QUINIENTOS MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)** misma que fue entregada con anterioridad a la firma del presente contrato a entera conformidad de la Parte Vendedora.

B).- La cantidad de **\$200,000.00 (DOSCIENTOS MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)** a la firma del presente contrato mediante el cheque número ***** de la Institución Bancaria ***** de fecha ***** a nombre del señor ***** el cual en este momento endosa dicho cheque a favor de la parte Vendedora.

C).- El resto es decir la cantidad de **\$1'800,000.00 M.N. (UN MILLÓN OCHOCIENTOS MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)** será a más tardar en el mes de **SEPTIEMBRE DE DOS MIL DIECINUEVE**, dando a partir

del 15 de enero pagos parciales mensuales y consecutivos que no podrán ser inferiores a \$100,000.00 (CIEN MIL PESOS MONEDA NACIONAL).

En caso de incumplimiento en el plazo pactado en la presente cláusula por la **PARTE COMPRADORA**, éste se obliga a pagar a la **PARTE VENDEDORA** la cantidad de \$20,000.00 (VEINTE MIL PESOS MONEDA NACIONAL) mensuales a partir del mes de Octubre de 2019 hasta por un término no mayor a SEIS MESES, pasado dicho término se hará efectiva la cláusula Octava del presente contrato."

De lo anteriormente transcrito se desprende que fue voluntad de las partes establecer como precio la cantidad de dos millones quinientos mil pesos, que en dicho contrato reconocieron el pago anterior realizado por el comprador por la cantidad de quinientos mil pesos, así como la entrega al momento de la firma de un cheque por la cantidad de doscientos mil pesos, que el remanente del precio y que era por la cantidad de un millón ochocientos mil pesos sería cubierto mediante pagos parciales, mensuales y consecutivos, los que no podrían ser inferiores a cien mil pesos, que dichas mensualidades se cubrirían a partir del quince de enero y hasta el mes de septiembre, ambos de dos mil diecinueve, que no podrían ser inferiores a cien mil pesos, es decir, atendiendo a esta estipulación de las partes, tendría que realizar como pagos mínimos la cantidad de novecientos mil pesos, por lo que se pudiera dar el caso de que en el mes de octubre aún no se cubriera la totalidad del remanente pues podría llegar a restar un máximo de novecientos mil pesos, que si esto sucediere, debía cubrir además de los pagos mensuales, la cantidad de veinte mil pesos mensuales, hasta un máximo de seis meses, que si incumpliere con ello, pagaría además la penalización pactada en la cláusula octava de dicho contrato, todo lo anterior, pues los términos de dicho contrato son claros y no dejan lugar a duda, en términos de lo que establece el artículo 1730 del Código Civil vigente del Estado.

Pese a lo anterior, de los autos no se desprende medio de convicción alguno con el que se acredite el pago total del valor de la compraventa basal al momento de promover la demanda reconvencional, pues únicamente se probó que el actor en la reconvención cubrió la cantidad de un millón doscientos cincuenta mil pesos, al haber realizado un pago con anterioridad a la firma del contrato basal por la cantidad de quinientos mil pesos, al momento de la firma del contrato exhibir un cheque por la cantidad de doscientos mil pesos y realizar distintos pagos parciales por la cantidad de quinientos cincuenta mil pesos, ello con anterioridad de la demanda, al haberse creditado que dejó de cubrir los pagos mensuales y consecutivos a que se obligó a partir del correspondiente al mes de julio de dos mil diecinueve, es decir, a mediados de dicho mes y año, más no así que hubiere cubierto el remanente de dicha operación, pues asimismo lo confiesa al promover su demanda reconvencional, pues indica que adeuda la cantidad de un millón doscientos cincuenta mil pesos y que una vez que se le sea exigido lo exhibirá, de lo que se advierte que el actor no acreditó cubrir la cantidad remanente del precio al que se obligó, lo que es necesario demostrar para la procedencia de su acción en términos de lo exigido por los artículos 1820, 1949, 1950 y 2126 del Código Civil vigente del Estado, preceptos los cuales disponen que la parte que exige el cumplimiento de una obligación, a su vez, debe cumplir con las obligaciones a su cargo, que el pago deberá hacerse del modo y en el tiempo que se hubiere pactado, así como que el comprador debe pagar el precio en los términos y lazos convenidos en el contrato de compraventa, lo que en el caso no se demostró, siendo aplicable a lo antes expuesto el criterio jurisprudencial emitido por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, al resolver la contradicción de tesis 82/96,

con número de tesis 1a./J. 14/2000, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, tomo XII, noviembre de dos mil, de la materia civil, de la Novena Época, con número de registro 190897, que a la letra establece:

"ACCIÓN PRO FORMA. LA EXHIBICIÓN DEL PRECIO ADEUDADO ES UN REQUISITO DE PROCEDENCIA DE ÉSTA. Para la procedencia de la acción pro forma es necesario que la actora exhiba concomitantemente con la demanda el saldo del precio adeudado. Una compraventa es un contrato sinalagmático cuyas obligaciones son recíprocas e interdependientes, por lo que si una de las partes no cumple con la obligación a su cargo, la otra deberá cumplir para exigirle judicialmente el cumplimiento. Por ello, para la procedencia de la acción pro forma es requisito que la actora consigne el saldo del precio adeudado, ya que de otra suerte no podría comprobar que ella sí cumplió; sería totalmente injusto que la parte que no se ha avenido al cumplimiento de sus obligaciones exigiera de la otra la ejecución de sus compromisos, máxime si se convino que el saldo del precio se pagaría al momento de escriturar."

No pasa desapercibido para esta autoridad que la parte actora en la reconvención exhibió con posterioridad a su demanda reconvencional y mediante diversas órdenes de pago, la cantidad adeudada, así como diversas cantidades, que se desprende de la siguiente tabla:

No.	FOJA	FECHA	ORDEN DE PAGO	CANTIDAD
1	44	05-dic-19	*****	\$20,000.00
2	45	05-dic-19	*****	\$20,000.00
3	50	20-feb-20	*****	\$20,000.00
4	52	20-feb-20	*****	\$20,000.00
5	56	27-feb-20	*****	\$20,000.00
6	64	15-may-20	*****	\$40,000.00
7	65	15-may-20	*****	\$1,210,000.00
T O T A L				\$1,350,000.00

De la anterior se desprenden las exhibiciones de órdenes de pago realizadas por el actor en la reconvención, así como la fecha de las

mismas y la cantidad que amparaba cada una de ellas, de lo que se advierte que fueron realizadas con fecha posterior al escrito de demanda reconvenzional, que fue presentada el dos de diciembre de dos mil diecinueve, por lo que al momento de presentar la misma, el actor en la reconvencción no acreditó haber cumplido con su obligación de pago del precio, pues ni tan siquiera acreditó encontrarse al corriente en el pago de las mensualidades a que se obligó, pues únicamente había cubierto la cantidad de quinientos cincuenta mil pesos del remanente de un millón ochocientos mil pesos a que se obligó, es decir, una cantidad inferior a la que debía encontrarse cubierta atendiendo al fundamento de la acción, por lo que, si la acción de cumplimiento de contrato o proforma que incoa la parte actora en la reconvencción, deriva de un contrato sinalagmático cuyas obligaciones son recíprocas e interdependientes, debió de acreditar que había dado cumplimiento a su obligación para estar en posibilidades de reclamar el cumplimiento de su contraria, lo que no fue así, sino que hasta fecha posterior exhibió las cantidades a que se obligó respecto al precio de la compraventa basal, por lo que, al momento de presentar su demanda reconvenzional no había dado cumplimiento a su obligación de pago para exigir de su contraria la formalización de la compraventa basal, lo anterior con fundamento en lo que establecen los artículos 1820, 1949, 1950 y 2126 del Código Civil vigente del Estado.

En consecuencia de lo anterior, se declara procedente el argumento de defensa hecho valer por los demandados en la reconvencción y se declara que no le asiste derecho al actor en la reconvencción para exigir de los demandados en la reconvencción se le otorgue en escritura pública el contrato basal, pues no demostró al momento de ejercitar su acción reconvenzional, haber cubierto la

totalidad del precio fijado para ello, pues ni tan siquiera acreditó encontrarse al corriente en sus obligaciones de pago derivadas del contrato basal, por tanto **se absuelve a ***** y *******, de todas y cada una de las prestaciones que se le reclaman, en observancia a lo que establece el artículo 82 del Código Procesal Civil vigente del Estado.

VIII. En cuanto a la acción principal, se tiene que con las pruebas que fueron desahogadas en el presente asunto, los actores ***** y ***** acreditaron los elementos de procedibilidad de su acción y que el demandado ***** no justificó las excepciones que invocó, atendiendo a lo siguiente:

El demandado en el principal invoca como excepción de su parte la que denomina de Falta de Acción y de Derecho de la actora que hace consistir en que la accionante carece de acción para demandarle, pues ya se encuentra al corriente en el pago de los intereses y no se le ha notificado ante persona investida de fe pública de la terminación el requerimiento (sic) de pago y el cumplimiento del contrato de referencia, así como señala como argumento de defensa en su escrito de contestación de demanda que los actores rehusaron recibirle el pago de los meses de agosto, septiembre, octubre y noviembre de dos mil diecinueve; argumentos que se consideran **infundados** y, por ende, **improcedentes** atendiendo a lo siguiente:

Primeramente se toma en cuenta que en el contrato basal no se pactó por las partes interés alguno a cargo del comprador, de ahí que respecto a dicho argumento el mismo resulte inatendible, máxime que del escrito inicial de demanda no se advierte que los actores le reclamen interés alguno; ahora bien atendiendo a lo que establece el artículo 33 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, de que la excepción procede en juicio aun cuando no se exprese su nombre o se exprese equivocadamente,

con tal de que se determine con claridad y precisión el hecho en que se hace consistir la defensa, se tiene que la parte demandada al momento de invocar la excepción en comento señala que su contraria no lo requirió de pago, lo que se toma como argumento de defensa para resolver dicha excepción, el cual se considera infundado y, por ende, improcedente de acuerdo a lo que establecen los artículos del Código Civil que a continuación se transcriben:

Artículo 1933. *Pago o cumplimiento es la entrega de la cosa o cantidad debida, o la prestación del servicio que se hubiere prometido.*

Artículo 1951. *Si no se ha fijado el tiempo en que debe hacerse el pago y se trata de obligaciones de dar, no podrá el acreedor exigirlo sino después de los treinta días siguientes a la interpelación que se haga, ya judicialmente, ya en lo extrajudicial, ante un notario o ante dos testigos. Tratándose de obligaciones de hacer, el pago debe efectuarse cuando lo exija el acreedor, siempre que haya transcurrido el tiempo necesario para el cumplimiento de la obligación.*

Artículo 1953. *Por regla general el pago debe hacerse en el domicilio del deudor, salvo que las partes convinieren otra cosa, o que lo contrario se desprenda de las circunstancias de la naturaleza de la obligación o de la ley. Si se han designado varios lugares para hacer el pago, el acreedor puede elegir cualquiera de ellos.*

Artículo 1969. *Si el acreedor rehusare sin justa causa recibir la prestación debida, o dar el documento justificativo de pago, o si fuere persona incierta o incapaz de recibir, podrá el deudor librarse de la obligación haciendo consignación de la cosa.*

De acuerdo con las disposiciones legales transcritas, el cumplimiento de la obligación principal del comprador consiste en cubrir el precio estipulado, en la forma, tiempo y lugar convenidos; más también establecen, que para el caso de que el acreedor rehusare sin justa causa a recibir la prestación debida o dar el documento justificativo de pago, podrá el deudor liberarse de dicha obligación, haciendo consignación de la cantidad adeudada.

En el caso que nos ocupa, se ha probado plenamente que la obligación de pago asumida por **** al celebrar el Contrato de Compraventa base de la acción, se realizaría en el domicilio de los actores ***** y *****, esto con la **CONFESION EXPRESA** que vierte el demandado en el punto tres de hechos de su escrito de contestación de demanda, al manifestar que se apersono en el domicilio de los actores para realizar su pago, es decir, de lo anterior se desprende confesión del demandado de como se realizarían los pagos y del conocimiento del domicilio de los actores, por lo que en observancia a lo previsto por los artículos 1677, 1678 y 1715 del Código Civil vigente del Estado, preceptos los cuales establecen que desde que se perfeccionan los Contratos mediante el consentimiento de quienes lo celebran, cada uno de ellos se obliga en la manera y términos que aparezca que quiso obligarse y su cumplimiento no puede quedar al arbitrio de alguno de los Contratantes; no obstante lo anterior, el demandado si bien señala que no realizó el pago porque le fue rehusado por los actores, respecto a ello, correspondía a su parte la carga de la prueba por cuanto a lo anterior, 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 de autos se advierta medio de convicción alguno por el que acredite ello, de ahí que no puede tener por justificada la excepción que sobre el pago establece el artículo 1969 del Código Civil vigente del Estado y que le da derecho a su parte a liberarse de la obligación aunado a que tampoco acreditó haber consignado la cantidad adeudada, sino hasta fecha posterior a que le fue reclamada la acción por los actores en el principal, más esto está condicionado al caso de que el acreedor

sin justa causa rehusare a recibir el pago, procedió a realizar consignaciones a favor de la parte actora, por lo que se considera que ***** ha incumplido con la obligación de pago que deriva del Contrato de Compraventa base de la acción, aunado a que las consignaciones realizadas por éste han sido a su arbitrio pues no hay una base para sustentar el monto de las consignaciones que realizó en autos, lo fueron siete realizadas por diferentes montos y en un lapso mayor al convenido en el contrato basal, lo que es contrario a lo que establece el artículo 1678 del Código Sustantivo vigente de la Materia en la Entidad.

En mérito de lo anterior resultan improcedentes la excepción en comento y el argumento de defensa señalado.

El demandado igualmente invoca como excepción de su parte, la que denomina Falta de Acción y de Derecho de la actora, que hace consistir en que en el presente caso opera la prescripción de la hipoteca, así como distintos argumentos relacionados con dicha manifestación; argumentos que se consideran **inatendibles**, pues no corresponden a la litis planteada en el presente asunto, pues éste lo es respecto a la acción principal a la rescisión de un contrato de compraventa y no a una acción derivada de una hipoteca, es decir, los argumentos vertidos en la misma no cumplen con lo que establece el artículo 32 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, precepto el cual establece que el ejercicio de las acciones se combate con la oposición de excepciones.

Asimismo, el demandado en el principal invoca como excepción de su parte la que denomina de Improcedencia de la Acción y del Pago de Interés y Sanción, que hace consistir en que el reclamo de la actora no funda ni motiva los cobros; argumentos que se consideran **inatendibles**, así como **infundado** y, por

ende **improcedentes**, atendiendo a lo siguiente:

En primer lugar respecto al cobro de intereses que señala, dicha manifestación se considera inatendible, pues del proemio del escrito inicial se advierte que la parte actora no reclama interés alguno a su contraria, de ahí que la misma no cumpla con lo que establece el artículo 32 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

Respecto al argumento de que la parte actora no funda ni motiva la sanción que le reclama, se atiende a lo que establece el artículo 33 del código adjetivo de la materia, precepto el cual establece que la excepción procede en juicio aun cuando no se exprese su nombre o se exprese equivocadamente, con tal de que se determine con claridad y precisión el hecho en que se hace consistir la defensa, se tiene que la defensa del demandado lo es la tendente a la penalización que se le reclama, argumento que se considera infundado, pues contrario a lo manifestado por el demandado, la accionante sí señala que lo reclama en atención al incumplimiento al contrato basal así como a lo pactado por las partes en el fundatorio de la acción, en específico en la cláusula octava, señalando en su demanda, en específico en el hecho número tres que reclama su incumplimiento pues el demandado no había realizado los pagos a que se obligó a partir de la mensualidad correspondiente al mes de agosto de dos mil diecinueve, que como consecuencia de ello, es que le reclama la penalización pactada en el fundatorio de la acción.

Como consecuencia de lo anterior, la improcedencia de la excepción invocada por el demandado.

Aunado a todo lo anterior, del escrito de contestación de demanda se advierte que ********* invoca como argumento de defensa de su parte, que no ha incumplido con el contrato basal, pues señala que ha

realizado pagos parciales y mensuales por una cantidad no inferior a cien mil pesos y que respecto a los diversos pagos compareció al domicilio de los actores y no le fueron recibidos los pagos por los actores; argumento de defensa que se considera **infundado** y, por ende, **improcedente**, pues respecto a su obligación de pago correspondía a la parte demandada la carga de la prueba por cuanto al mismo, lo anterior con fundamento en 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 de autos se advierta medio de convicción alguno para acreditar que los actores se negaron a recibirle los pagos, así como tampoco acreditó que al momento en el que se demandó se encontrara al corriente en la obligación de pago a su cargo, sin pasar inadvertido para esta autoridad que de autos se advierte que el demandado en el principal realizó distintas exhibiciones de órdenes de pago, que son las siguientes:

No.	FOJA	FECHA	ORDEN DE PAGO	CANTIDAD
1	44	05-dic-19	*****	\$20,000.00
2	45	05-dic-19	*****	\$20,000.00
3	50	20-feb-20	*****	\$20,000.00
4	52	20-feb-20	*****	\$20,000.00
5	56	27-feb-20	*****	\$20,000.00
6	64	15-may-20	*****	\$40,000.00
7	65	15-may-20	*****	\$1,210,000.00
T O T A L				\$1,350,000.00

Empero a lo anterior, de las mismas se advierte que el demandado incumplió con sus obligaciones de pago, pues al momento en el que se le demandó había dejado de cumplir con su obligación mensual de pago correspondiente al mes de agosto de dos mil diecinueve, lo anterior como así se acreditó

de autos, con la confesión expresa realizada por ****, así como la presuncional desahogada en autos, advirtiéndose además de las constancias de autos que las cantidades exhibidas por dicho demandado se realizaron en forma arbitraria en cuanto a sus montos y cantidades, de donde surge que contrario a lo manifestado por el demandado en el principal, no se acreditó que el mismo cumpliera con su obligación de pago en los términos y condiciones que se pactaron en el contrato basal, en específico en la cláusula tercera de dicho acuerdo de voluntades, cláusula transcrita en el considerando anterior y que aquí se da por reproducida como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo, de la que se desprende que el demandado debía cubrir pagos mensuales y consecutivos no inferiores a cien mil pesos para el pago del remanente por la cantidad de un millón ochocientos mil pesos, por lo que si la parte actora señala que únicamente cubrió la cantidad de quinientos cincuenta mil pesos y que esto lo fue del mes de enero a julio de dos mil diecinueve, resulta en promedio una cantidad menor a la pactada, sin que el demandado acreditara que al momento de que se le demandó se encontraba al corriente en el pago de su obligación, es decir, los pagos correspondientes a los meses de agosto a octubre de dos mil diecinueve, de ahí que contrario a lo manifestado por el demandado al momento de invocar la excepción de pago, en el asunto se acreditó que al momento en el que se le demandó no se encontraba al corriente en el pago de las mensualidades a que se obligó en el contrato basal.

En mérito de ello, lo improcedente de la excepción invocada por el demandado.

Respecto a su argumento de defensa que sustenta en que el plazo para el pago del precio que se pactó en el contrato basal, aún no se encuentra vencido, dicho argumento se considera **infundado** y,

por ende **improcedente**, pues contrario a lo manifestado por la parte demandada en el principal se le reclama el incumplimiento de una parcialidad, no así el cumplimiento del plazo pactado en el contrato basal, pues si se atiende a lo pactado por las partes en el contrato basal, en específico en la cláusula tercera del mismo, se pactaron pagos parciales, mensuales y consecutivos a partir del quince de enero de dos mil diecinueve y hasta el quince de septiembre de dos mil diecinueve, no pudiendo ser inferiores de cien mil pesos, por lo que, si la parte actora le reclama que ha dejado de cubrir el pago a que se obligó correspondiente al mes de agosto del año indicado, por lo que se le reclama la rescisión de la compraventa por la falta de pago del precio hecho a plazos, en términos del artículo 2171 del Código Civil vigente del Estado, de ahí que resulte improcedente lo manifestado por el demandado en el principal en el argumento de defensa que nos ocupa.

Por cuanto a la excepción de *Sine Actione Agis*, que más que una excepción es la simple negación del derecho ejercitado por la parte actora, con la finalidad de arrojarle la carga de la prueba y obligar al juzgador al análisis de los elementos de la acción ejercitada, la cual también resulta **improcedente**, pues con las pruebas aportadas la parte actora en el principal acreditó los elementos de procedibilidad de la acción que ha ejercitado, como se establece a continuación.

Cobrando aplicación a lo anterior, el criterio jurisprudencial, emitido por reiteración por el Segundo Tribunal Colegiado del Sexto Circuito, con número de tesis VI. 2o. J/203, publicado en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, número cincuenta y cuatro, junio de mil novecientos noventa y dos, de la materia común, Octava Época, con número de registro 219050, que a la letra establece:

"SINE ACTIONE AGIS. La defensa de

carencia de acción o sine actione agis, no constituye propiamente hablando una excepción, pues la excepción es una defensa que hace valer el demandado, para retardar el curso de la acción o para destruirla, y la alegación de que el actor carece de acción, no entra dentro de esa división. Sine actione agis no es otra cosa que la simple negación del derecho ejercitado, cuyo efecto jurídico, solamente puede consistir en el que generalmente produce la negación de la demanda, o sea, el de arrojar la carga de la prueba al actor, y el de obligar al juez a examinar todos los elementos constitutivos de la acción."

En cambio, la parte actora ha acreditado fehacientemente los hechos constitutivos de su acción atendiendo a lo siguiente.

La parte actora acreditó de manera fehaciente lo siguiente: **A)** Que en fecha trece de diciembre de dos mil dieciocho ***** y ***** en su calidad de vendedores y ***** como comprador, celebraron contrato por el cual los actores se obligaron a transferir la propiedad del inmueble identificado como la fracción ***** resultante de la subdivisión a la parcela número *****, con una superficie de ***** metros cuadrados, con las medidas y colindancias que se desprenden del antecedente I del contrato basal, así como el demandado obligándose a cubrir por ello un precio cierto y en dinero por la cantidad de dos millones quinientos mil pesos, como podrá apreciarse, se dan los elementos de existencia que exigen los artículos 1675, 1677, 1715 y 2119 del Código Civil vigente del Estado; **B)** se encuentra acreditado en autos que las partes pactaron en la cláusula tercera del contrato basal, que el pago del precio debía realizarse en el domicilio de los actores, cuyo monto sería en cumplimiento a la cláusula tercera del contrato basal, es decir, mediante pagos parciales, mensuales y consecutivos no inferiores a cien mil pesos del quince de enero de dos mil diecinueve, que si para la correspondiente al mes de octubre del indicado año no se cubría el remanente adeudado (la cantidad de un millón

ochocientos mil pesos) se cubriría la cantidad de veinte mil pesos mensuales hasta por un término no mayor de seis meses, lo anterior con fundamento en lo que establecen los artículos 1949, 1950 y 2126 del Código Civil vigente del Estado; **C)** Se acreditó igualmente que el demandado ***** desatendiendo a lo pactado por las partes en la cláusula tercera indicada, y sin causa alguna, no ha cubierto la mensualidad a la que se obligó desde la correspondiente al mes de agosto de dos mil diecinueve, hasta la presentación de la demanda que lo fue el *****, conlleva a establecer que ha incumplido con lo estipulado en el Contrato basal y da derecho a ***** y ***** para demandar la Rescisión del Contrato de Compraventa fundatorio de su acción, al darse la hipótesis prevista por el artículo 1820 del Código civil vigente del Estado, en relación con los artículos 1677, 1678, 1715 y 2171 del mismo Ordenamiento legal.

Consecuentemente **se declara rescindido** el Contrato de Compraventa que en fecha trece de diciembre de dos mil dieciocho celebraron las partes de este juicio, ***** y ***** como vendedores y ***** en calidad de comprador, respecto del inmueble identificado como la fracción ***** resultante de la subdivisión a la parcela número *****, con una superficie de ***** metros cuadrados, con las medidas y colindancias que se desprenden del antecedente de dicho contrato, **condenándose** al demandado ***** a hacer entrega real y material de dicho inmueble a ***** y *****, lo que deberá hacer dentro del término de cinco días contados a partir del requerimiento que se le haga una vez que esta sentencia cause ejecutoria de acuerdo a lo que dispone el artículo 410 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

Se condena al demandado ***** al pago de la cantidad de **CIENTO VEINTICINCO MIL PESOS**, por

concepto de indemnización que se le reclama en el inciso c) del proemio del escrito inicial de demanda, pues las partes en el contrato basal, en específico en la cláusula octava, establecieron que para el caso de incumplimiento de lo estipulado en dicho contrato, se cubriría una pena convencional por el equivalente al diez por ciento sobre el monto total de la operación, siendo que en autos se ha acreditado el incumplimiento en que incurrió el demandado *****, procede condenarlo al pago de dicha penalidad en proporción a su incumplimiento, por ello, se atiende a los pagos que ha acreditado el demandado y que suman la cantidad de un millón doscientos cincuenta mil pesos, la cual se resta al precio total de la compraventa, dando como resultado igual cantidad que corresponde al incumplimiento en el pago del precio. Entonces, si la pena convencional se pactó en su totalidad por el diez por ciento de la cantidad total de la operación, dicho porcentaje será únicamente de la cantidad cuyo incumplimiento originó la rescisión, es decir, el diez por ciento de la cantidad de un millón doscientos cincuenta mil pesos, da como resultado la pena convencional en proporción al incumplimiento en que incurrió el demandado, dando como resultado la cantidad que se ha indicado en líneas que anteceden, por lo que se le condena a cubrir la misma a favor de la parte actora, lo que se sustenta en lo previsto por los artículos 1677, 1715 y 1723 del Código Civil vigente del Estado, norma ésta de la cual se desprende, que cuando la obligación fue cumplida en parte, **la pena se modificará en la misma proporción.**

Resultando aplicable a lo anterior, el criterio jurisprudencial emitido al resolver la contradicción de tesis 5/2005-PS, por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, con número de tesis 1a./J. 71/2005, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, tomo

XXII agosto de dos mil cinco, de la materia civil, de la Nueva Época, con número de registro 177470, que a la letra establece:

RESCISIÓN DE LA COMPRAVENTA. EFECTOS. APLICACIÓN DE LOS ARTÍCULOS 1840 Y 2311 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL. De lo dispuesto por el artículo 1840 del Código Civil para el Distrito Federal, se deduce que la responsabilidad por el incumplimiento de obligaciones genera el pago de daños y perjuicios, los cuales pueden ser regulados previamente por las partes, mediante la estipulación de cierta prestación como sanción. Este convenio, por el que las partes fijan anticipadamente la cuantificación de los daños y perjuicios que deben pagarse para el caso de incumplimiento de las obligaciones contraídas, suele denominarse cláusula penal y no tiene más límite, al respecto, que no deberá exceder en valor ni en cuantía a la obligación principal. Por su parte, el artículo 2311 establece que si se rescinde la venta, el vendedor y el comprador deben restituirse las prestaciones que se hubieren hecho; pero el vendedor que hubiere entregado la cosa vendida, puede exigir del comprador, por el uso de ella, el pago de un alquiler o renta que fijarán peritos, y una indemnización fijada también por peritos, por el deterioro que haya sufrido la cosa; y que si el comprador ha pagado parte del precio, tiene derecho a los intereses legales de la cantidad que entregó y que las convenciones que impongan al comprador, obligaciones más onerosas que las expresadas, serán nulas. De la interpretación del último párrafo del aludido precepto legal, en relación con lo dispuesto por el artículo 1840, se pone de manifiesto la posibilidad de que las partes pacten la cuantía de una obligación derivada del incumplimiento de un contrato, pero una cláusula en este sentido podrá anularse si resulta ser más onerosa que las estipuladas en el referido numeral 2311, pues el legislador previendo que uno de los contratantes abusando de la necesidad de otro le imponga cargas desproporcionadas, tuteló a éste con la nulidad de las cláusulas excesivas. En ese entendido, la estipulación de la pena convencional prevista en el artículo 1840 del Código Civil para el Distrito Federal, no contradice lo dispuesto por el artículo 2311, en virtud de que la voluntad de las partes es eficaz para fijar anticipadamente una prestación que garantice los daños y perjuicios que

podrán ocasionarse con motivo del incumplimiento de las obligaciones pactadas, y no tiene más límite que no deba exceder en valor ni en cuantía a la obligación principal. Por lo que si bien es cierto que la devolución de la cosa o su precio, o la de ambos, en su caso, constituye una de las consecuencias naturales de la rescisión de un contrato de compraventa; también es verdad que, si esa rescisión se debe al incumplimiento de las obligaciones, el contratante incumplido debe además reparar los daños e indemnizar los perjuicios causados a su contraparte, ya sea porque así lo dispone la ley o por haberse pactado una cláusula penal, la cual tiene como función determinar convencionalmente esos daños y perjuicios compensatorios que se causen en caso de incumplimiento de la obligación, que se traducen en la cantidad que las partes estimen como equivalente al provecho que hubieran obtenido si la obligación se hubiera cumplido. Sin embargo, cuando forman parte de la acción, prestaciones estipuladas en el contrato, por vía de indemnización por daños y perjuicios, el Juez, dentro del estudio preferente que debe hacer de los elementos de la misma acción, está obligado a examinar la licitud de las pretensiones del actor, en relación con las disposiciones contenidas en el último precepto mencionado, porque son de interés público.

Como vía de consecuencia, igualmente **se ordena devolver** al demandado la cantidad exhibida por la actora en el principal junto con su escrito inicial de demanda, mediante la orden de pago número *****, emitida por la Secretaría de Finanzas de Gobierno del Estado, por la cantidad de un millón doscientos cincuenta mil pesos, así como las diversas órdenes de pago exhibidas por el demandado en el principal, lo anterior como consecuencia directa de la declaración de rescisión del contrato de compraventa basal y con fundamento en lo que establece el artículo 1820 del Código Civil vigente del Estado.

IX. En cuanto a los gastos y costas que se reclaman, se observa lo previsto por el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles vigente en

el estado, el cual establece: "**La parte que pierde debe reembolsar a su contraria las costas del proceso. Se considera que pierde una parte cuando el tribunal acoge, total o parcialmente las prestaciones de la parte contraria...**". Con sustento en esto y en virtud de que el demandado y actor en la reconvención resulta perdedor, se le condena a cubrir a su contraria los gastos y costas del juicio, los que se regularan en ejecución de sentencia.

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

PRIMERO. Se declara que esta autoridad es competente para conocer y decidir del presente asunto.

SEGUNDO. Asimismo, se declara procedente la vía Civil de Juicio Único en que ha accionado la parte actora y que en ella esta proó su acción, habiendo acreditado igualmente su argumento de defensa dentro de la reconvención.

TERCERO. Que respecto a la reconvención el demandado ***** no acreditó la acción que hizo valer en la vía reconvencional, ni justificó sus excepciones y argumentos de defensa hechos valer en contra de la acción principal.

CUARTO. En consecuencia de lo anterior, respecto a la acción reconvencional, se absuelve a los demandados ***** y ***** de todas y cada una de las prestaciones que se le reclamaron.

QUINTO. En cuanto a la acción principal, **se declara rescindido** el Contrato de Compraventa que en fecha trece de diciembre de dos mil dieciocho celebraron de una parte ***** y ***** como vendedores y de la otra ***** en calidad de comprador, respecto del inmueble identificado como la fracción *****

resultante de la subdivisión a la parcela número *****, con una superficie de ***** metros cuadrados, toda vez que el comprador no realizó los pagos mensuales a que se obligó a partir de la correspondiente al mes de agosto de dos mil diecinueve, sin causa alguna, por diversos montos y temporalidades distintas a las pactadas en el contrato basal.

SÉXTO. En virtud de lo establecido en el resolutivo anterior, se condena a ***** a hacer entrega real y material a ***** y ***** del inmueble señalado en el resolutivo anterior, lo que deberá realizar dentro del término de cinco días contados a partir del requerimiento que se le haga una vez que esta sentencia cause ejecutoria.

SÉPTIMO. También se condena al demandado ***** a cubrir a los actores la cantidad de **CIENTO VEINTICINCO MIL PESOS** por concepto de penalidad proporcional de la pactada por las partes en la cláusula octava del contrato basal, ante el incumplimiento del demandado en su obligación de pago del precio pactado en los términos y plazos pactados en el fundatorio de la acción.

OCTAVO. Se ordena devolver al demandado en el principal ***** la cantidad exhibida por la actora en el principal junto con su costo inicial de demanda, mediante la orden de pago número *****, emitida por la Secretaría de Finanzas de Gobierno del Estado, por la cantidad de un millón doscientos cincuenta mil pesos, así como las diversas órdenes de pago exhibidas por el demandado en el principal lo anterior como consecuencia directa de la declaración de rescisión del contrato de compraventa basal.

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

DÉCIMO. En términos de lo previsto en el artículo 73 fracción II, de la Ley General de

Transparencia y Acceso a la Información Pública, misma que fue publicada en el Diario Oficial de la Federación el día trece de agosto de dos mil veinte, se ordena se proceda a la elaboración y publicación de la versión pública de la presente sentencia siguiendo lo establecido en los Lineamientos para la Elaboración de Versiones Públicas de Sentencias y Resoluciones dictadas por los Juzgados y Salas del Poder Judicial del Estado de Aguascalientes.

UNÍCIIMO. Notifíquese personalmente.

A S I, definitivamente lo sentenció y firma el C. Juez Segundo de lo Civil de esta Capital, licenciado **ANTONIO PIÑA MARTINEZ**, por ante su Secretaria de Acuerdos licenciada **HERMELINDA MONTAÑEZ GUARDADO** que autoriza. Doy fe.

SECRETARIA

JUEZ

La sentencia que antecede se publica en lista de acuerdos de fecha **doce de marzo de dos mil veintiuno**. Conste.

L´SPDL/Flor*

La licenciada **SANDRA PALOMA DELGADO LARA**, en su carácter de Secretaria de Estudio y Proyectos Auxiliar, adscrita al Órgano Jurisdiccional, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia o resolución **1463/2019** dictada en **once de marzo de dos mil veintiuno** por el **JUEZ SEGUNDO CIVIL**, conste de **dieciocho** fojas útiles, constando por su anverso y reverso. Versión pública elaborada de conformidad a lo previsto por los artículos 3 fracciones XII y XXV; 69 y 70 de la Ley de Transparencia y Acceso a la

Información Pública del Estado de Aguascalientes y sus Municipios, 113 y 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública; así como del trigésimo octavo de los Lineamientos Generales en Materia de Clasificación y Desclasificación de la Información, así para la elaboración de Versiones Públicas, se suprimió: **el nombre de los actores y demandados en la reconvención, nombre del demandado en el principal y actor en la reconvención, ubicación el inmueble materia del presente asunto, superficie del terreno, medidas y colindancias de inmueble, registro de inscripción del terreno, fecha de inscripción, folio real, fecha de audiencia, número de cheque, nombre de la institución bancaria, número de fracción del terreno, número de las ordenes de pago exhibidas por las partes, nombre de absolventes, fecha del cheque, fecha de presentación de la demanda,** información que se considera legalmente como confidencial por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.