

Aguascalientes, Aguascalientes, a
veintinueve de junio de dos mil dieciocho.-

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:

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, de acuerdo a lo que señala el artículo 142 fracción II del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues establece que es Juez competente el del lugar señalado en el contrato para el cumplimiento de la obligación y esto no solo para la ejecución o cumplimiento del

contrato, sino para la rescisión o nulidad, siendo el fundatorio de la acción un contrato de compraventa con reserva de dominio que fue celebrado en esta ciudad capital y al tener las partes su domicilio en la misma, se infiere que su cumplimiento también se daría en el mismo lugar, ante esto y dada la circunstancia de que se ejercita la acción de rescisión del contrato indicado, se da así el supuesto previsto en la fracción del precepto legal antes invocados. Además las partes no impugnaron la competencia de esta autoridad, de donde deviene un sometimiento tácito a la jurisdicción de la misma, por lo que cobra aplicación también lo que establece el artículo 137 del ordenamiento legal indicado.-

III.- Se determina que la vía civil de Juicio Único, elegida por la parte actora para el ejercicio de la acción que ha hecho valer es la correcta, pues como ya se ha establecido se demanda la rescisión de un contrato de compraventa con reserva de dominio y respecto a la cual el Código adictivo de la materia vigente de 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 diez a la quince y además con la copia certificada del Periódico Oficial del Estado vista de la foja dieciséis a la veinticinco, ambas 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 ***** y se publica la Ley del ***** y en cuyos transitorios se establece que la totalidad de los activos propiedad del ***** 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 ***** 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 Compraventa con reserva de dominio y financiamiento celebrado con los adquirientes en fecha 28 de agosto de 2006 por el cual el ***** ahora ***** , vendió a los CC ***** Y ***** , el lote con servicios y la unidad básica de Vivienda, ubicados en el lote *****, de la súper manzana número **** que corresponde al domicilio***

ubicado en ***** número ***** , Interior ***** , andador ***** ,
***** en el Fraccionamiento ***** de esta Ciudad de
Aguascalientes; Actualmente correspondiente al inmueble ubicado en el
***** , **PREDIO NUMERO *****, fraccionamiento "*****", de
esta Ciudad de Aguascalientes, ya que por Resolución de la Comisión Estatal de
Desarrollo Urbano de fecha **26 de Julio de 2007**, se autorizó el régimen de
condominio que actualmente opera dentro del fraccionamiento ***** ,
anexándose al presente curso con la simple de la resolución, documento que será
perfeccionado en el momento procesal oportuno; **B).- En consecuencia de lo**
anterior, por la declaración de que ha operado en este contrato el **PACTO**
COMISORIO EXPRESO estipulado en la **Clausula Décima Quinta** del documento
base de la acción, que adjunto al presente; **C).- Por la desocupación y entrega del**
inmueble ubicado en ***** número ***** , Interior ***** , andador
***** , ***** , en el Fraccionamiento ***** de esta
Ciudad de Aguascalientes; **D).- Por la entrega real y jurídica del inmueble**
referido, con todas las mejoras y construcciones inherentes en buen estado de
uso, libre de todo adeudo por concepto de agua, luz y predial; **E).- Por el pago de**
las rentas que se hayan generado durante todo el tiempo que la demandada haya
tenido a su disposición el inmueble, que es a partir del **29 de agosto de 2006**, tal
como se desprende del acta de entrega-recepción, que se acompaña a la
presente, hasta que la demandada entregue el inmueble motivo de este juicio,
rentas que deberán 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%** por
concepto de gastos de administración sobre el valor total de la unidad básica de
vivienda, según se acordó en la **clausula Décima Cuarta, tercer párrafo** del
contrato base de la acción; **G).- Por el pago de la cantidad de \$1,787.31 (MIL**
SETECIENTOS OCHENTA Y SIETE PESOS 31/100 M.N.) por concepto de pago
de suministro de agua potable que la hoy demandada ha dejado de cubrir a mi
representado, mas las que se sigan generando hasta en tanto no se haga entrega
del inmueble, según se expresara a detalle en el capítulo de hechos
correspondientes; **H).- Por el pago de la cantidad de \$1,721.83 (MIL**

SETECIENTOS VEINTIÚN PESOS 83/100 M.N.) por concepto de cuota condominal o cuota de mantenimiento que la hoy demandada ha dejado de cubrir a mi representado, más las que se sigan generando hasta en tanto no se haga entrega del inmueble, según se expresara a detalle en el capítulo de hechos correspondientes; **I).-** Por la rescisión del Convenio de Reconocimiento de Adeudo y Reestructura de pasivos celebrado con los adquirientes en fecha **10 de enero de 2012** en el cual se reestructuro la totalidad del adeudo realizando un descuento a los intereses moratorios; **J).-** En consecuencia de lo anterior, por la declaración de que ante el incumplimiento de la parte demandada, ha operado la **Clausula QUINTA** del Convenio de Reconocimiento de Adeudo y Reestructuración de Pasivos de **10 de enero de 2012** y las consecuencias pactadas en dicha clausula; **K).-** 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.-**

Los demandados ***** y ***** , no dieron contestación a la demanda instaurada en su contra y en atención a esto se procede a revisar de oficio el procedimiento que se siguió al emplazarlos, en apego al siguiente criterio jurisprudencial: **“EMPLAZAMIENTO. ES DE ORDEN PÚBLICO Y SU ESTUDIO ES DE OFICIO.** La falta de emplazamiento o su verificación en forma contraria a las disposiciones aplicables, es la violación procesal de mayor magnitud y de carácter más grave, puesto que da origen a la omisión de las demás formalidades esenciales del juicio, esto es, imposibilita al demandado para contestar la demanda y, por consiguiente, le impide oponer las excepciones y defensas a su alcance; además, se le priva del derecho a presentar las pruebas que acrediten sus defensas y excepciones y a oponerse a la recepción o a contradecir las probanzas rendidas por la parte actora y, finalmente, a formular alegatos y ser notificado oportunamente del fallo que en el proceso se dicte. La extrema gravedad de

esta colación procesal ha permitido la consagración del criterio de que el emplazamiento es de orden público y que los jueces están obligados a investigar de oficio si se efectuó o no, y si en caso afirmativo, se observaron las leyes de la materia.”.- **Tesis: 24, Apéndice de 1995, Séptima Época, 392374,**

Tercera Sala, Tomo IV, Parte SCJN, Pág. 168, Jurisprudencia (Civil) Procediendo

al análisis de las constancias que integran el sumario que se resuelve, a las que se les concede pleno valor en observancia a lo que indican los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, esencialmente a las razones que corren agregadas a fojas cuarenta y tres y cuarenta y siete de autos, desprendiéndose de las mismas que los demandados ***** y *****,

fueron emplazados en términos de ley, pues las diligencias correspondientes se realizaron en el domicilio proporcionado por la parte actora como aquél en donde viven los demandados y cerciorado a ello el notificador a quien se encomendó realizar los emplazamientos, por así habérselo manifestado la demandada

***** quien dijo ser esposa de ***** , procediendo a emplazarla a su informante de manera personal y directa y por su conducto al demandado ***** , dejándoles

cédulas de notificación en las que se insertó de manera íntegra el mandamiento de autoridad que ordenó los emplazamientos, además dejándoles copia de la demanda y de los documentos que se anexaron a la misma se les hizo saber que no se les corría traslado de los mismos al exceder de veinticinco fojas, pero se les hizo saber que éstos quedaban a su disposición en la Secretaría del

Juzgado para que se impusieran de su contenido, asimismo les hizo saber por el mismo conducto que contaban con el término de nueve días para dar contestación a la demanda instaurada en su contra y recabando la firma de las segunda de los demandados en las actas que se levantaron de las diligencias de emplazamiento, cumpliendo así con lo que disponen los artículos 107 fracción I, 109, 110, 111 y 117 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, de donde resulta que los emplazamientos se encuentran ajustados a derecho y aún así los demandados no dieron contestación a la demanda y por ello se pasa únicamente al estudio de la acción ejercitada.-

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 demandado los de sus excepciones"**. En observancia 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:

CONFESIONALES DE POSICIONES a cargo de los demandados ***** y *****, quienes en audiencia de fecha diecinueve de junio de dos mil dieciocho, fueron declarados confesos de aquellas posiciones que por escrito se les formularon y que previamente se calificaron de legales, aceptando de esta manera ser cierto, que en fecha veintiocho de agosto de dos mil seis, suscribieron contrato de compraventa con reserva de dominio con el *****, ahora

*****, que les fueron leídas todas y cada una de las declaraciones y cláusulas que integran el contrato de compraventa, manifestando haber comprendido los términos de dicho contrato, en el cual aparecen como parte compradora y la parte actora como parte vendedora, que el objeto de dicho contrato de compraventa con reserva de dominio fue la adquisición del lote con servicios número *****, supermanzana *****, que corresponde al domicilio ubicado en ***** número *****, interior *****, ***** del Fraccionamiento ***** de esta Ciudad, que entraron a ocupar el inmueble motivo de este juicio en fecha veintinueve de agosto de dos mil seis, que el precio del inmueble materia de la compraventa fue la cantidad de DOS MIL SETECIENTOS OCHENTA Y SEIS PUNTO VEINTICUATRO VECES EL SALARIO MÍNIMO VIGENTE PARA EL ESTADO DE AGUASCALIENTES, a quienes se les financió por dicho inmueble la cantidad de MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y SEIS PUNTO CUARENTA VECES EL SALARIO ANTES MENCIONADO, que el plazo máximo para liquidar el precio del lote con servicios antes referido, sería de once años, que en el contrato basal se estableció que pagarían mensualidades de QUINCE PUNTO SETENTA Y SEIS VECES EL SALARIO MÍNIMO DIARIO VIGENTE EN LA ZONA ECONÓMICA DEL ESTADO a la fecha de pago, que se pactó que dichas mensualidades aumentarían en la fecha y proporción en que aumentara el salario mínimo diario vigente en la zona económica del Estado, que en la cláusula décima cuarta se estableció que en caso de rescisión el vendedor tendría derecho de exigir el pago de un alquiler o renta, por el

equivalente a veinte veces el salario mínimo diario vigente en el Estado por cada mes que haya hecho uso del lote, que en la cláusula décima cuarta se estableció que en caso de rescisión el vendedor tendría derecho de exigir un uno por ciento sobre la cantidad abonada por concepto de gastos de administración, que en su carácter de compradores, se obligaron a cubrir los gastos de los servicios de agua potable, energía eléctrica, además de los impuestos del inmueble objeto del contrato a las autoridades correspondientes, que en fecha diez de enero de dos mil doce, suscribieron convenio de reconocimiento de adeudo y restructuración de pasivos respecto del inmueble antes mencionado con la parte actora, que a la fecha se han abstenido de cumplir con las obligaciones establecidas en el convenio de reconocimiento de adeudo y restructuración de pasivos, absteniéndose de realizar la totalidad de los pagos pactados en el convenio de reconocimiento de adeudo y restructuración de pasivos celebrado respecto del lote con servicios que adquirieron del ******, que a la fecha de presentación de demanda tenían NOVENTA Y TRES PUNTO OCHENTA Y SEIS mensualidades vencidas del lote con servicios así como de la unidad básica de vivienda, que realizaron su último pago al instituto actor en forma totalmente irregular el once de agosto de dos mil catorce y que han recibido en forma personal por empleados del instituto actor los múltiples citatorios y requerimientos en donde se les requiere para el pago de las mensualidades atrasadas, haciendo caso omiso al respecto además de que tienen la posesión jurídica y

disposición plena del inmueble objeto del contrato. Confesionales; a las cuales se les concede pleno valor en observancia lo previsto por los artículos 275 fracción I, 337 y 338 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, pues si bien la confesión así vertida admite prueba en contrario según lo preceptuado por los artículos 339 y 352 del señalado ordenamiento legal, en el caso no se encuentran desvirtuadas con elemento de prueba alguno.-

DOCUMENTALES PRIVADAS consistentes en el contrato de compraventa con reserva de dominio y Convenio de Suministro de agua, de fechas veintiocho de agosto de dos mil seis, agregados a fojas treinta y dos y treinta y seis; Acta de entrega-recepción de fecha veintinueve de agosto de dos mil seis, agregada a foja treinta y uno; Convenio de Reconocimiento de adeudo y Reestructuración celebrado el diez de enero de dos mil doce, que corre agregado a fojas treinta y tres y treinta y cuatro, así como Adendum de fecha siete de mayo de dos mil quince y visto a foja treinta y cinco, todos de esta causa, respecto a los cuales 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 resultó favorable, pues en audiencia de fecha diecinueve de junio del año en curso, se tuvo a los demandados ***** y ***** , por reconociendo el contenido de las documentales señaladas y como suyas las firmas que los calzan, por lo que en mérito de esto a las

documentales de referencia se les otorga pleno valor y con las cuales se acredita lo siguiente:

a).- Que el veintiocho de agosto de dos mil seis, 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 los demandados ***** y ***** en calidad de adquirientes, respecto del lote con servicios número ***** de la supermanzana ***** ubicada en el ***** de esta Ciudad, actualmente en el ***** predio ***** del Fraccionamiento ***** de esta Ciudad, con la superficie, medidas y colindancias que se describen en la Clausula primera de dicho contrato, estipulándose como precio la cantidad de DOS MIL SETECIENTOS OCHENTA Y TRES PUNTO VEINTICUATRO veces el salario mínimo diario de este Estado y de lo cual el actor financió la suma de MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y SEIS PUNTO CUARENTA veces el salario antes indicado, el cual se cubriría en once años mediante pagos mensuales por un monto cada uno de QUINCE PUNTO SETENTA Y SEIS 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 desde el día siguiente de la celebración del contrato indicado.-

b).- Que en la misma fecha del contrato señalado en el inciso anterior, las partes celebrantes del mismo también llevaron a cabo un convenio de Suministro de agua sobre el inmueble objeto del contrato, por el cual el actor se obligó a proporcionar diez metros cúbicos mensuales de agua y los demandados pagar por dicho servicio la suma de noventa pesos mensuales.-

c).- Que el diez de enero de dos mil doce, las partes celebraron Convenio de Reconocimiento de Adeudo y Reestructuración de Pasivos, reconociendo los demandados adeudar al Instituto la cantidad de OCHENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS CON DIECINUEVE CENTAVOS, por concepto de capital vencido, intereses moratorios y otro concepto que no se especifica, otorgándosele a la parte demandada un plazo adicional de ciento veintisiete meses para cubrir lo adeudado mediante pagos mensuales por un monto total de DOCE PUNTO CUARENTA Y SEIS veces el salario mínimo mensual vigente en el Estado y que para el caso de incumplimiento quedaría sin efecto el convenio y seguiría vigente en todas sus partes el Contrato de Compraventa con el que guarda relación.-

d).- Que en fecha siete de mayo de dos mil quince, las partes celebraron Adendum, por el que se reitera el Reconocimiento de Adeudo por el monto fijado en el Convenio de Reconocimiento de Adeudo y Reestructuración y se establece que dicho adeudo equivale a MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y OCHO PUNTO

SETE TA veces el salario mínimo mensual vigente en el Estado de Aguascalientes.-

DOCUMENTAL PÚBLICA que se hizo consistir en el informe que rindiera Secretaría de Gestión Urbanística Ordenamiento Territorial del Estado de Aguascalientes, el cual se integró y obra a fojas sesenta y cinco y sesenta y seis, de esta causa, el que si bien tiene pleno valor probatorio conforme a los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, el que si bien demuestra que fue autorizado el ***** en la manzana *****, sin embargo, el mismo fue rendido en relación al predio número ***** del *****, siendo que el que es materia de este juicio es el número *****, razón por la cual no aporta elemento probatorio alguno en relación al lote que nos ocupa.

DOCUMENTAL PRIVADA que se hizo consistir en el Estado de Cuenta que la parte actora acompañó a su demanda y obra de la foja treinta y siete a cuarenta de esta causa y respecto a la cual también ofreció la prueba de **RATIFICACIÓN Y CONTENIDO DE FIRMA** a cargo de ***** que fue quien expidió la misma, quien en audiencia de fecha diecinueve de junio del presente año, 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 dispone el artículo 346 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado se le otorga pleno valor, acreditándose con la misma que los demandados dejaron de

cumplir con sus obligaciones de pago desde el once de agosto de dos mil catorce.-

DOCUMENTAL, consistente en copia simple de la resolución emitida por la Comisión Estatal de Desarrollo Urbano, visible de la foja veintiséis a treinta de autos, a la cual se le concede valor probatorio conforme a lo previsto por el artículo 346 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues fue robustecido con el informe rendido por la Secretaría de Gestión Urbanística y Ordenamiento Territorial del Estado de Aguascalientes en el sentido de que fue autorizado el Condominio Agave.-

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 del 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.-

PRESUNCIONAL que también resulta favorable a la parte actora, esencialmente de humana que se desprende que la circunstancia de haber acreditado la existencia del contrato basal, así como el Convenio de Reconocimiento de Adeudo y Reestructuración derivado de aquel y la obligación de pago mensual que proviene de dichos actos jurídicos 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 el once de agosto de dos mil catorce y hasta la presentación de la demanda que lo fue el uno de diciembre de dos mil diecisiete, conlleva a establecer presunción grave de que esto se debe a la falta de pago de los mismos; presuncional a la cual se le concede pleno valor al tenor del artículo 352 del Código Procesal Civil vigente del Estado.-

Cabe mencionar que a la parte actora se le admitió la prueba TESTIMONIAL a cargo de ***** y ***** , la cual no fue desahogada toda vez que su oferente se desistió de la misma según se observa de la audiencia del día diecinueve de junio del presente año.-

VI.- Pues bien, con los elementos de prueba aportados y alcance probatorio que se les concedió, quedan acreditados los hechos de la demanda y con ello de manera fehaciente:

A).- La existencia del contrato de compraventa con reserva de dominio, que en fecha veintiocho de agosto de dos mil seis, celebraron las partes de esta causa, el ***** hoy ***** con el carácter de vendedor y los demandados ***** y ***** en su calidad de compradores, respecto del lote con servicios número ***** , de la supermanzana ***** , del Fraccionamiento ***** de esta Ciudad de Aguascalientes, actualmente ***** , predio ***** , del Fraccionamiento ***** de esta

Ciudad, de la superficie, medidas y colindancias que se describen en dicha documental, estipulándose como precio la cantidad de DOS MIL SETECIENTOS OCHENTA Y TRES PUNTO VEINTICUATRO veces el salario mínimo diario de este Estado y de lo cual el actor financió la suma de MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y SEIS PUNTO CUARENTA veces el salario antes indicado, el cual se cubriría en once años mediante pagos mensuales por un monto cada uno de QUINCE PUNTO SETENTA Y SEIS 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 en fecha diez de enero de dos mil doce, las partes de este causa celebraron Convenio de Reconocimiento de Adeudo y Reestructuración de Pasivos sobre el contrato antes señalado, reconociendo los demandados adeudar a la parte actora la cantidad de OCHENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS CON DIECINUEVE CENTAVOS, equivalentes a MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y OCHO PUNTO NOVENTA Y DOS veces el salario mencionado y ampliaron el término para su pago a ciento veintisiete meses, a cubrir cada mes la cantidad de DOCE PUNTO CUARENTA Y SEIS veces el salario mínimo diario vigente en el Estado, así como el haber pactado que para el caso de incumplimiento por parte de los deudores en el pago puntual o total de dos mensualidades convenidas

sobre la reestructura, quedaría sin efecto esta y seguirían rigiendo todas y cada una de las condiciones pactadas en el Contrato de Compraventa, según se desprende de las cláusulas primera, segunda, tercera, cuarta y quinta de la documental vista a fojas treinta y tres y treinta y cuatro de esta causa; **C).**-Además se ha acreditado que en fecha siete de mayo de dos mil quince, las partes suscribieron Adendum al Convenio de Reconocimiento de Adeudo y Reestructuración de Pasivos, por el que se estableció que el adeudo reconocido en este Convenio ascendía a la cantidad de MIL CUATROCIENTOS NOVENTA OCHO PUNTO SETENTA veces el salario mínimo vigente en Aguascalientes; **D).**- Que la parte demandada dejó de cubrir los pagos mensuales a que se obligó desde el once de agosto de dos mil catorce, que desde esa fecha y hasta la presentación de la demanda que fue el uno de diciembre de dos mil diecisiete, según se desprende del Estado de Cuenta que obra a foja de la foja treinta y siete a cuarenta de este asunto, 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 la cláusula cuarta del convenio de Reconocimiento de adeudo y Reestructura y como consecuencia la aplicación de la cláusula décima cuarta inciso b) del Contrato de Compraventa base 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 y convenio de Reconocimiento de adeudo y Reestructura al mismo, pues los demandados al dejar de cubrir las mensualidades a que se obligaron a partir del once de agosto de dos mil catorce y hasta la presentación de la demanda que fue el uno de diciembre de dos mil diecisiete, incurrieron 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, ha operado el pacto comisorio expreso señalado en la cláusula Décima Quinta del contrato basal y como consecuencia, **se declara rescindido el contrato de Compraventa** señalado y Convenio de Reconocimiento de Adeudo y Reestructuración al mismo 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 veintinueve de agosto de dos mil seis y hasta que entreguen 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 las cláusulas Décima Cuarta párrafo segundo y Décima quinta 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.

Se absuelve a la parte demandada del pago de suministro de agua potable que se le reclama y de la cuota condominal toda vez que la parte actora no demostró que su parte le suministrara dicho fluido, además de que no precisa cuáles son las cuotas condominales que reclama y esta Autoridad no puede sustituirlo por cuanto a ello en razón de que se infringiría el Principio de Igualdad Procesal previsto en el artículo 234 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.-

En cuanto a los gastos y costas que se reclaman, se atiende a lo que establece el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles vigente del 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, tomando en consideración que se condeno a los demandados al pago de las prestaciones que fueron reclamadas por la parte actora, por lo cual resultaron perdedores los demandados, concepto que será regulado 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 V, 223 al 228, 371, 372 y demás relativos del Código Procesal Civil vigente en la Entidad, es de resolverse y se resuelve:

PRIMERO.- Esta autoridad es competente para conocer del presente asunto.-

SEGUNDO.- Es procedente la vía única civil en que promovió la parte actora, donde ésta acreditó su acción y los demandados no dieron contestación a la demanda entablada en su contra.-

TERCERO.- Se declara que ha operado el pacto comisorio expreso contemplado en el documento basal y como consecuencia se declara rescindido el Contrato de Compraventa con reserva de dominio y Convenio de Reconocimiento de Adeudo y Reestructuración al mismo, que en fechas veintiocho de agosto de los mil seis y diez de enero de dos mil doce celebraron las parte de este juicio, el ***** hoy ***** como vendedor y acreedor y ***** y ***** en calidad de adquirentes y deudores, respecto del lote con servicios número setenta y nueve, de la supermanzana ****, del Fraccionamiento ***** de esta Ciudad de Aguascalientes, actualmente correspondiente al ***** predio ***** del Fraccionamiento ***** de esta Ciudad, con la superficie, medidas y colindancias que se describen en los considerandos de esta sentencia, toda vez que dejaron de cubrir las mensualidades a que se obligaron en dichos actos jurídicos.-

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

QUINTO.- Igualmente se condena a los demandados 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 absuelve a la parte demandada de la cantidad que se le reclama por concepto de suministro de agua y cuotas condominales, por las consideraciones y fundamentos que se vierten en el último considerando de esta resolución.-

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

OCTAVO.- Con fundamento en los artículos lo que establecen los artículos 1º, 70, fracción XXVI, 73, 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, así como los diversos 1º, 11, 55 fracción XXXVI, 58 y 70, inciso B, fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Aguascalientes y sus Municipios, preceptos de los cuales se desprende la obligación de esta Autoridad de garantizar el derecho de acceso a la información que se tenga en posesión, entre 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 esta causa, la misma no contará con los datos personales proporcionados por los litigantes, se informa a las partes que se publicará la versión pública de la presente resolución una vez que haya causado ejecutoria.-

NOVENO.- Notifíquese personalmente y cúmplase.-

A S Í, definitivamente lo sentenció y firman el C. Juez Segundo Civil de esta Capital, **Licenciado ANTONIO PIÑA MARTÍNEZ**, 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 dos de julio de dos mil dieciocho.- Conste.-

L´ECGH/dspa*