

Aguascalientes, Aguascalientes, uno de junio de dos mil veinte.

V I S T O S, para dictar sentencia definitiva los autos del expediente ***** que en la vía civil de juicio **ÚNICO** promueve ***** 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. La actora ***** demanda por su propio derecho a *****, por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: **A)** *Para que por sentencia definitiva se declare la rescisión del contrato de compra-venta respecto del bien inmueble ubicado en la casa marcada con el número ***** número ***** del ***** Mz. *****, lote ***** del Fraccionamiento ***** en *****;* **B)** *Para que por sentencia definitiva se le condene a la hoy demanda a la devolución del anticipo entregado por la cantidad de \$15,000.00 (Quince mil pesos 00/100 M.N.) misma que se entregó al momento de celebrar el contrato;* **C)** *Para que por sentencia definitiva se le condene a la hoy demandada a la devolución de todas y cada una*

de las mensualidades que se le cubrieron para el pago total del precio pactado para la compra-venta, siendo la cantidad de \$5 000.00 (Cinco mil pesos 00/100 M.N.) depositados de manera mensual desde el mes de julio del año dos mil quince hasta el ocho de agosto de dos mil dieciocho; **D)** Para que por sentencia definitiva se le condene a la hoy demandada al pago por la cantidad de \$70.000.00 (Setenta mil pesos 00/100 M.N.) por concepto de Pena Convencional, tal y como se pacto en la cláusula quinta del contrato celebrado entre las partes, al ser la vendedora quien ha incumplido e incluso desconocido la existencia del contrato celebrado; **E)** Para que se le condene a la demandada a pagar a partir de que se dio el incumplimiento, quince días después, un interés moratorio a razón del 7% mensual al valor de la pena convencional, hasta la fecha en que haga entrega de las cantidades de dinero que recibió como pago del contrato de compraventa que incumplió; **F)** Para que se le condene al pago de gastos y costas del presente juicio por su incumplimiento, me veo en la necesidad de promover; Acción que contemplan los artículos 1820 y 2170 del Código Civil vigente del Estado.

La demandada ***** o contestación a la demanda instaurada en su contra y opone controversia total por cuanto a las prestaciones que se le reclaman y parcialmente respecto a los hechos en que se fundan, invocando como excepciones de su parte las siguientes: **1.** La de Oscuridad en la demanda; **2.** La de falsedad en la demanda; y **3.** Todas aquellas excepciones y defensas que se hacen valer en el escrito.

Igualmente, la demandada ***** al momento de dar contestación a la demanda, reconviene a ***** , por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: **"A). Por la RECISIÓN del CONTRATO DE COMPRAVENTA celebrado con la C. ***** respecto del bien ubicado en Boulevard ***** número ***** del Fraccionamiento ***** del Municipio de *****.** debido al

incumplimiento por parte de la demandada a las obligaciones contraídas en el mismo; B). Como consecuencia de lo anterior, por el pago de la cantidad de \$30,000.00 (TREINTA MIL PESOS 00/100 MN) por concepto de la PENA CONVENCIONAL establecida en la CLAUSULA QUINTA del contrato referido; C). Por el pago de los GASTOS Y COSTAS que con motivo del presente juicio me veo en la necesidad de erogar por culpa del actor en el principal y ahora demandado reconvencionista; Acción que contemplan los artículos 1820 y 2171 del Código Civil vigente del Estado.

La actora demandada en la reconvención *****, da contestación a la demanda instaurada en su contra y opone controversia parcial por cuanto a las prestaciones que se le reclaman y hechos en que se fundan, invocando como excepciones de su parte, las siguientes: **1.** Excepción de Falta de Acción y Derecho; **2.** Excepción de pago.

V. Del escrito de contestación dada por la demandada en el principal y actora en la reconvención *****, se desprende que invoca como excepción de su parte, entre otras, la de **oscuridad de la demanda**, por lo que de conformidad con lo previsto por el artículo 371 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, el suscrito procede a su análisis en apego a lo previsto por el artículo 34 fracción VIII del ordenamiento legal en cita, al tratarse de una excepción dilatoria que de resultar procedente impediría se entrara al fondo del negocio respecto de la acción propuesta por *****.

La parte demandada *****, hace consistir la excepción de oscuridad de la demanda, sustancialmente en que la parte accionante al narrar los hechos de su escrito inicial de demanda no señala con precisión las

circunstancias de tiempo, modo y lugar en que acontecieron los hechos que afirma y en los cuales basa la acción ejercitada.

La excepción en comento, se refiere a que de la acción planteada por la parte actora, omita la mención de sus hechos en que se precisen circunstancias de los mismos, y que en consecuencia, se impida a la parte demandada dar contestación a la demanda entablada en su contra, lo que la colocaría en estado de indefensión, pues constituye un obstáculo temporal para que la autoridad pueda avocarse al estudio de la acción ejercida, por omitirse presupuestos procesales que lleven al conocimiento del asunto por la autoridad, y al planteamiento adecuado de una litis, en la que la parte demandada esté en posibilidad de oponerse debidamente a dicha acción ejercida.

Ahora bien, del escrito visible a fojas **uno a cuatro** de los autos, se desprende que la parte actora solicita se declare rescindido el contrato de compraventa celebrado con la demandada, la accionante en su carácter de compradora y la contraria como vendedora, señalando en esencia que en el mes de octubre la demandada no le quiso entregar las llaves del inmueble ni quiso recibirle el pago parcial al que estaba obligada, que por ello, tuvo que comparecer a realizarle consignaciones a su nombre de los pagos parciales a que se obligó, que en el procedimiento de consignación de pagos que se llevó dentro del juicio número 159/2018 fue notificada la demandada del pago de las consignaciones hechas a su favor, pero que dicha vendedora se opuso a las consignaciones, señalando que el contrato basal no fue celebrado

con la hoy accionante sino con su esposo, razones por las que solicita se declare la rescisión del contrato de compraventa celebrado mediante escrito privado, se le regrese la cantidad que realizó como pagos parciales, así como se le cubra la cantidad de setenta mil pesos por concepto de penalización e intereses moratorios respecto a la misma, así como gastos y costas del juicio; en mérito de lo anterior, esta autoridad considera que contrario a lo manifestado por la parte demandada, en el presente caso el accionante sí realiza una relación sucinta de los hechos en los que funda la acción en comento, pues sí proporciona los elementos básicos en que sustenta el ejercicio de su acción, para que la parte demandada pudiera dar una adecuada contestación a la demanda que se le plantea, y estar en aptitud de oponerse a tal acción ejercida, ya que, del reclamo de la actora se aprecian los elementos suficientes para ello, sin que incida respecto de la procedencia o no de dicha prestación pues tal pronunciamiento es una cuestión de fondo que habrá de resolverse más adelante.

Resultando aplicable a lo anterior, el criterio jurisprudencial emitido por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, al resolver la contradicción de tesis 104/2004-PS, con número de tesis 1a./J. 133/2004, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, tomo XXI, enero de dos mil cinco, página doscientos cincuenta y siete, de la Novena Época, con número de registro 179523, que a la letra establece:

**OSCURIDAD DE LA DEMANDA.
IMPLÍCITAMENTE SE PREVÉ COMO UNA EXCEPCIÓN
DILATORIA EN LA FRACCIÓN VIII DEL ARTÍCULO 34 DEL**

CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE AGUASCALIENTES. De los artículos 34 y 37 del Código de Procedimientos Civiles de dicha entidad federativa, se advierte una distinción expresa entre las excepciones dilatorias y las perentorias, pues el numeral primeramente citado contiene una clasificación meramente ejemplificativa, y no limitativa de las excepciones dilatorias, en tanto que su fracción VIII alude a las que en general, sin atacar en su fondo la acción deducida, tienden a impedir legalmente el procedimiento; mientras que el referido artículo 37 no ejemplifica las excepciones perentorias. Ahora bien, como la terminología procesal da a todas las actividades desarrolladas por el demandado para defenderse y para pedir el reanexamiento de la demanda, la denominación genérica de excepciones que con significado amplísimo equivale al de defensas, resulta indiscutible que la excepción de oscuridad de la demanda, también conocida como defecto legal en el modo de proponerla, debe considerarse dentro de las referidas en la fracción VIII del artículo 34 del ordenamiento mencionado. Sin que obste la circunstancia de que el artículo 225 de la indicada codificación procesal imponga al Juez el deber de mandar aclarar la demanda cuando advierta que es oscura o irregular, concretamente cuando le falten los requisitos señalados en los artículos 223 y 224, pues ello no impide que el demandado pueda fundar su demanda de desestimación o excepciones en las mismas razones que también podrían considerarse de oficio por el Juez.

En mérito de lo anterior, resulta **improcedente** la excepción de oscuridad de la demanda planteada.

VI. 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 **DOCUMENTAL PÚBLICA**, consistente en las copias certificadas del expediente numero 159/2018 del Juzgado Primero de lo Civil en el Estado, mismas que corren agregadas de la foja treinta y siete a la sesenta y ocho de los autos, a la cual se le otorga pleno valor de acuerdo a lo que disponen los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues se refieren a copias certificadas por servidor público dotado de fe pública y lo son respecto a actuaciones judiciales; documental con la cual se acredita que la hoy accionante tramitó los medios preparatorios a juicio, relativos a consignación, primeramente presentando su solicitud ante el Juez Mixto de Primera Instancia con sede en Pabellón de Arteaga, Aguascalientes, pero que posteriormente tramitó la que se radicó bajo el número 159/2018 del índice del Juzgado Primero Civil en el Estado, actuaciones de las que se advierte lo siguiente:

a) Que el escrito inicial fue presentado por ***** en fecha uno de febrero de dos mil dieciocho, que junto con dicho escrito exhibió la orden de pago número 221241, por la cantidad de **QUINCE MIL PESOS** a favor de *****, manifestando que lo hacía para consignar las mensualidades correspondientes a los meses de noviembre y diciembre de dos mil diecisiete, así como enero de dos mil dieciocho, lo que fue radicado el ocho de febrero del mismo año,

ordenándose citar a ***** y para las ocho horas con treinta minutos del día cinco de abril de dos mil dieciocho, con la finalidad de que compareciera a recibir la cantidad consignada a su favor.

b) Que el abogado patrono de la hoy accionante presentó el seis de marzo de dos mil dieciocho, escrito mediante el cual exhibió orden de pago a favor de ***** , por la cantidad de **CINCO MIL PESOS**, mediante orden de pago número 222422, manifestando que correspondía a la mensualidad del mes de febrero de dos mil dieciocho.

c) Que en la audiencia señalada para las ocho horas con treinta minutos del día cinco de abril de dos mil dieciocho, sin que se pudiera tener por realizada la consignación referida, pues no fue posible citar a *****.

d) Por escrito presentado el veintidós de mayo de dos mil dieciocho, el abogado patrono de ***** exhibió la orden de pago número 224765, por la cantidad de **QUINCE MIL PESOS** a favor de ***** , manifestando que dicha consignación es correspondiente a los meses de marzo, abril y mayo de dos mil dieciocho.

e) Que previa solicitud se señalaron las ocho horas con treinta minutos del día ocho de agosto de dos mil dieciocho para la audiencia de consignación de pago, ordenándose citar a ***** , lo que se realizó el veinticuatro de julio de dos mil dieciocho.

f) Habiendo sido notificada ***** de las diligencias de consignación a su favor, manifestó su oposición señalando en esencia que su parte celebró contrato de compraventa pero con

el esposo de la promovente de dichas diligencias, de nombre *****.

g) En la diligencia señalada para el ocho de agosto de dos mil dieciocho, la Jueza Primero Civil tuvo a ***** por oponiéndose a la consignación hecha a su favor, señalando que quedaba constituidos su favor los depósitos que fueron realizados mediante órdenes de pago números 221211, 222422 y 224765, la primera y la última por las cantidades de quince mil pesos cada una y la segunda por la cantidad de cinco mil pesos.

Con la documental en comento se encuentra acreditado en autos el trámite de las diligencias de consignación radicadas bajo el número 159/2018 del Juzgado Primero Civil en el Estado, promovidas por ***** a favor de *****, en el que se consignó la cantidad total de treinta y cinco mil pesos, consignación que quedó constituida en fecha ocho de agosto de dos mil dieciocho, en el entendido que las consignaciones son las correspondientes a los meses de noviembre de dos mil diecisiete a mayo de dos mil dieciocho.

Las **DOCUMENTALES PRIVADAS**, consistentes en veintiocho recibos de pago, expedidos por ***** de diferentes fechas, mismos que corren agregados de la foja nueve a la *treinta y seis de los autos*, respecto a la cual la parte actora en aras de su perfeccionamiento, igualmente ofertó la de **RATIFICACIÓN DE CONTENIDO Y FIRMA**, a cargo de *****, la que se desahogó en diligencia de fecha dieciséis de julio de dos mil diecinueve, en la que la demandada y actora en la reconvencción bajo protesta de decir verdad y una vez que le fueron puestos a la vista dichos

documentos manifestó "Que sí reconozco tanto el contenido como la firma que aparece en cada uno de los documentos que se me ponen a la vista, aclarando que respecto del que obra a foja treinta y cinco de los autos, no recuerdo bien su contenido, pero la firma sí es mía", es decir, dicha demandada reconoció como suya la firma de los recibos que se le atribuyen, reconociendo expresamente el contenido de los mismos, señalando duda por cuanto al que obra a foja treinta y cinco de autos, documentales a las que se les concede pleno valor al tenor de los artículos 285, 341, 344 y 345 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues se refieren a documentos privados provenientes de las partes cuyo contenido y firma fue ratificado por su emisor y presentados por la parte actora, que además su contenido se encuentra robustecido con la confesión vertida por la parte demandada de que recibió dichos pagos, documentales de las que se desprenden los pagos siguientes:

No.	FOJ A	FECHA	CANTIDAD
1	33	23-jul-15	\$6,180.00
2	34	20-ago-15	\$5,000.00
3	35	20-sep-15	\$5,000.00
4	36	20-oct-15	\$5,000.00
5	10	20-nov-15	\$5,000.00
6	11	15-dic-15	\$5,000.00
7	12	18-ene-16	\$5,000.00
8	13	15-feb-16	\$5,000.00
9	14	07-mar-16	\$5,000.00
10	15	29-mar-16	\$5,000.00
11	16	05-abr-16	\$5,000.00
12	17	01-may-16	\$5,000.00
13	18	25-may-16	\$5,000.00
14	9	20-jun-16	\$5,000.00
15	19	18-jul-16	\$5,000.00
16	20	15-ago-16	\$5,000.00
17	21	12-sep-16	\$5,000.00
18	22	11-oct-16	\$5,000.00

19	23	07-nov-16	\$5,000.00
20	24	08-dic-16	\$5,000.00
21	25	02-ene-17	\$5,000.00
22	26	02-feb-17	\$5,000.00
23	27	01-mar-17	\$5,000.00
24	28	29-mar-17	\$5,000.00
25	29	01-may-17	\$5,000.00
26	30	01-jun-17	\$5,000.00
27	31	03-jul-17	\$5,000.00
28	32	01-ago-17	\$5,000.00
T O T A L			\$141,180.00

Tabla de la que se desprende en la primera columna de izquierda a derecha el número de documento, en la segunda columna la foja en que se encuentra agregado a los autos, en la tercera la fecha de expedición y en la última columna la cantidad por la que fueron expedidos, que sumando los veintiocho recibos, se desprende que amparan la cantidad de **CIENTO CUARENTA Y UN MIL CIENTO OCHENTA PESOS.**

La **DOCUMENTAL SIMPLE**, que se hizo consistir en la copia simple de la credencial del INE, misma que corre agregada a foja cinco de los autos, respecto a la credencial expedida a favor de *****, documental a la que no se le concede valor probatorio al tenor de los artículos 234, 335 y 336 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues se refiere a una copia simple, que respecto a su contenido no guarda relación alguna con los hechos controvertidos dentro del presente asunto, por lo que su desahogo se encuentra rendido con infracción a la ley, pues al no guardar relación con los hechos controvertidos no era admisible como prueba, lo anterior con fundamento en lo que establece el primero de los preceptos legales invocados.

La **CONFESIONAL** a cargo de *****, la que nada arroja por cuanto a la presente causa pues en audiencia de fecha dieciséis de julio de

dos mil diecinueve se declaró desierta la misma ante el notorio desinterés de la parte oferente en su desahogo, pues no exhibió con la oportunidad debida el pliego de posiciones respecto al cual se desahogaría.

La **TESTIMONIAL**, consistente en el dicho de **ALONSO GÓMEZ GARCÍA** y **SERGIO FABIAN PALOS REYES**, la que se desahogó en diligencia de fecha quince de octubre de dos mil diecinueve, a la que no se le concede valor alguno en observancia a lo que dispone el artículo 349 del Código Adjetivo de la materia vigente del Estado, pues dispone que el Juez al valorarla deberá tomar en cuenta entre otros elementos, la imparcialidad de los testigos, el que éstos conozcan por sí mismos los hechos sobre los que deponen y no por inducciones ni referencias de otras personas, así mismo el declarar sobre la sustancia del hecho o las circunstancias de los mismos al igual que los fundamentos de su dicho, de lo cual adolecen las declaraciones vertidas por cuanto a los hechos controvertidos en la causa por los antes mencionados, en observancia a lo siguiente:

Respecto al dicho de **SERGIO FABIÁN PALOS REYES** es notoria la parcialidad con la que depone, pues realiza manifestaciones en las que señala que en lo personal junto con la accionante celebró el contrato de compraventa, así como que en lo personal realizó diversos pagos, además de que indica que fueron exigidos del pago total de la casa, que ellos le dijeron que no fue lo que habían acordado, que fueron a hablar con ella y que les refirió que hasta que le liquidaran la casa les daría la posesión y que ya no les quiso recibir las mensualidades pactadas, refiriéndose

a su esposa y al deponente, de lo que se advierte una notoria parcialidad en su dicho, máxime que no refiere en sus respuestas la razón de su dicho, sino que a preguntas que le formuló la contraria manifiesta que estuvo presente, pero sin dar dato alguno de ello, en mérito de esto al dicho del testigo SERGIO FABIÁN PALOS REYES no se le concede valor alguno, pues es notoria su parcialidad, así como no decir la razón de su dicho al momento de contestar las preguntas que se le hicieron.

Por cuanto al dicho de ALFONSO GÓMEZ GARCÍA se tiene que se refiere a un testigo singular, siendo que de los autos no se desprende que las partes convinieran en pasar por su dicho, lo anterior con fundamento en lo que establece el artículo 350 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

En mérito de lo anterior, a la testimonial en comento no se le concede valor alguno, en términos del artículo 349, del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, resultando aplicable a lo anterior, el criterio jurisprudencial emitido por reiteración por el Octavo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, Novena Época, con número de tesis I.8o.C. J/24, publicado en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXXI, junio de dos mil diez, de la materia común, que a la letra establece:

"PRUEBA TESTIMONIAL. SU VALORACIÓN.

Aunque el valor de la prueba testimonial queda al prudente arbitrio del juzgador, ello no debe violar las reglas fundamentales sobre la prueba, pues no puede admitirse que por el hecho de que los testigos fueron uniformes en sus declaraciones sobre determinado hecho, tenga que otorgársele valor probatorio pleno a sus dichos, pues la prueba debe ser valorada en su

integridad, como lo es que los testigos coincidan tanto en lo esencial como en lo incidental del hecho; conozcan por sí mismos los hechos sobre los que declaran y no por inducción ni referencia de otras personas; que expresen por qué medios se dieron cuenta de los hechos sobre los que depusieron aun cuando hubieren sido tachados por la contraparte; que justifiquen la verosimilitud de su presencia en el lugar de los hechos; que den razón fundada de su dicho y que coincida su ofrecimiento con la narración de los hechos materia de la litis."

La **DOCUMENTAL EN VÍA DE INFORME**, a cargo del **SECRETARIA PARTICULAR DEL PODER JUDICIAL DEL ESTADO**, respecto a los puntos señalados por la parte oferente en su escrito de ofrecimiento de pruebas, la que nada arroja por cuanto al presente asunto pues ante el notorio desinterés de la parte oferente en su desahogo y en su trámite se declaró que dicha probanza ya no se desahogaría en esta instancia, como así se advierte de la diligencia de fecha dieciséis de julio de dos mil diecinueve.

La **CONFESIONAL EXPRESA**, que hace consistir en aquella que refiere hace la demandada al dar contestación al hecho marcado con el número dos en lo relativo a que acepta recibió un anticipo; además de que en los hechos de la reconvencción señala la existencia del contrato, el contenido y las cláusulas pactadas; prueba que tiene valor conforme a lo establecido por los artículos 247, 248 y 338 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues efectivamente la demandada y actora en la reconvencción, primeramente al dar respuesta al hecho número dos de la demanda principal, manifiesta que es cierto que su parte recibiera la cantidad de quince mil pesos por concepto de anticipo de la compraventa de la casa objeto del contrato; por su parte, en los hechos en los que

hace valer la acción reconvencional, se advierte que refiere a la celebración del contrato celebrado con *****, señalando las cláusulas y los términos en que se pactó, haciendo referencia al contrato privado por escrito de compraventa que exhibe la actora en el principal, lo que respecto a la acción principal le perjudica, de ahí que resulte confesión de dicha parte.

No pasa inadvertido que la parte demandada y actora en la reconvención en los hechos que señala como base de su acción reconvencional, señala que hizo el trato con SERGIO FABIÁN PALO. lo anterior no se encuentra acreditado en autos, sino que por el contrario hace suyas todas y cada una de las cláusulas pactadas por escrito en el contrato de compraventa basal de la acción principal, de ahí que a dichas manifestaciones no puede otorgársele el carácter de confesión alguna, lo anterior en términos de lo que establece el artículo 248 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues respecto a dichas manifestaciones correspondía a su parte la carga de la prueba en términos del artículo 235 del señalado ordenamiento legal, máxime que respecto a lo manifestado por su parte no le perjudica en sentido alguno, por lo que no puede tenerse como confesión de parte.

Enseguida se procede al desahogo de las pruebas admitidas a la parte demandada y actora en la reconvención siendo las siguientes:

La **CONFESIONAL** a cargo de *****, la que nada arroja por cuanto a la presente causa, pues en diligencia de fecha dieciséis de julio de dos mil diecinueve se declaró desierta la misma ante el notorio desinterés de la parte oferente

al no exhibir el pliego de posiciones con el que se desahogaría dicha probanza.

La **TESTIMONIAL**, consistente en el dicho de **SANDRA ******* y **LUIS ALBERTO PEÑA GARCÍA**, la que se desahogó en diligencia de fecha dieciséis de julio de dos mil diecinueve, a la que no se le concede valor alguno en observancia a lo que dispone el artículo 349 del Código Adjetivo de la materia vigente del Estado, pues dispone que el Juez al valorarla deberá tomar en cuenta entre otros elementos, que el testigo sea imparcial en lo que depone, que los hechos sobre los que depone los conozcan por sí mismos y no por inducciones ni referencias de otras personas, así mismo el declarar sobre la sustancia del hecho o las circunstancias de los mismos al igual que los fundamentos de su dicho debiendo ser su declaración clara y precisa, de lo cual adolecen las declaraciones vertidas por cuanto a los hechos controvertidos en la causa por los antes mencionados, en observancia a lo siguiente:

Respecto a la declaración rendida por **SANDRA *******, primeramente se advierte que en su declaración no da la razón de su dicho, pues primeramente manifiesta que sabe lo que depone porque siempre se encuentra presente junto con su mamá, en cambio respecto a la manifestación vertida de un contrato firmado, refiere que eso se lo comentó su mamá pues ella no se encontraba, de ahí que una respuesta tan genérica lleve a generar duda respecto a lo que depone pues no puede considerarse entonces el fundamento de su dicho, máxime que varios hechos sobre los que depone los hace en manera directa y con varios detalles y a cuestiones genéricas respecto a los términos del contrato refiere que no los sabe,

habiendo afirmado que se encontraba presente al momento de la celebración, lo que igualmente genera duda sobre su deposición, respecto a diversas de sus repuestas no señala la razón de su dicho, además de que refiere en algunas que sabe los hechos sobre los que depone por comentarios de la propia persona que la presente, es decir, en sus declaraciones denota que no tuvo conocimiento directo de los hechos sobre los que declara, aunado a que por sus propias manifestaciones no justifica verosímilmente su presencia en el lugar de los hechos, ni mucho menos que su declaración sea imparcial.

Ahora bien, respecto al diverso testigo se advierte igualmente que en diversas de sus respuestas no da la razón de su dicho, como tampoco justifica el por qué se encontraba en el lugar de los hechos al momento de la celebración del contrato que refiere, máxime que refiere hechos que no fueron expresados por la parte que lo presenta, pues la parte demandada y actora en la reconvención refiere que sólo una vez se presentó en el negocio de la actora y demandada en la reconvención y su esposo, siendo que el testigo lo refiere como una actividad normal, de ahí que sus manifestaciones no guardan relación con los hechos controvertidos y respecto a los que sí lo hacen no da la razón de su dicho, o bien, refiere que lo conoce por inducciones lógicas o por comentarios de la propia persona que lo presenta, por tanto su dicho carece de valor probatorio.

En mérito de lo anterior, a la testimonial en comento no se le concede valor alguno, en términos del artículo 349, del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado,

resultando aplicable a lo anterior, el criterio jurisprudencial emitido por reiteración por el Octavo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, Novena Época, con número de tesis I.8o.C. J/24, publicado en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXXI, junio de dos mil diez, de la materia común, que se ha transcrito en líneas que anteceden, cuyo rubro es: "**PRUEBA TESTIMONIAL. SU VALORACIÓN.**"

Ambas partes ofertan en común las siguientes pruebas

La **DOCUMENTAL PRIVADA**, consistente en el contrato de compra venta celebrado respecto del bien inmueble ubicado en la casa marcada con el numero quinientos treinta y dos del Boulevard ***** del Fraccionamiento ***** en *****, Aguascalientes, mismo que corre agregado de la foja seis a la ocho de los autos, respecto a la cual la parte demandada y actora en la reconvención igualmente ofertó la de **RECONOCIMIENTO DE CONTENIDO Y FIRMA**, a cargo de *****, la que se desahogó en diligencia de fecha dieciséis de julio de dos mil diecinueve en la que la actora y demandada en la reconvención bajo protesta de decir verdad, manifestó *que sí reconozco el contenido del documento porque es el contrato de compraventa; asimismo reconozco la firma que aparece en él como mía por encima de la leyenda de mi nombre*"; documental a la que se le concede pleno valor al tenor de los artículos 285, 342, 344 y 345 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues se refiere a un documento privado proveniente de las partes, cuyo contenido fue ratificado por la actora y demandada en la reconvención y fue ofrecido por la parte demandada y actora en la reconvención;

documento con el que se acredita que en fecha veintinueve de mayo de dos mil quince las partes de este juicio celebraron contrato de compraventa **** en su carácter de vendedora y **** como compradora, respecto del inmueble ubicado en Boulevard ****, número ****, manzana ****, lote ****, de ****, de la ciudad de ****, pactando como objeto del contrato que el vendedor vende y entrega sin reserva alguna, libre de todo gravamen, afectación y/o limitación de dominio, la propiedad, uso y disfrute de dicho inmueble; que como precio de la compraventa pactaron la cantidad de cuatrocientos cincuenta mil pesos, que la forma de pago sería una con anterioridad a la firma de dicho contrato por la cantidad de quince mil pesos, haciendo dicho contrato las veces de recibo, comprometiéndose la compradora a terminar de pagar con mensualidades de cinco mil pesos a partir del veinte de julio de dos mil quince, que los días en que debía realizar el pago eran los días veinte, veintiuno o veintidós de cada mes; que al momento de pagar la totalidad del precio en un plazo de quince días hábiles la parte vendedora debía entregar al notario todos y cada uno de los documentos, que a la fecha de escrituración el vendedor se obliga a entregar a el comprador la posesión de inmueble sin limitación alguna; habiendo pactado una pena convencional en caso de incumplimiento, por la parte vendedora por la cantidad de setenta mil pesos y si fuera la parte compradora la cantidad de treinta mil pesos, pactando los demás términos y condiciones que se refieren en 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 esto cada una de las constancias que integran la presente causa y que resulta favorable a la parte actora y demandada en la reconvención, dado el alcance probatorio que se ha otorgado a los elementos de prueba aportados 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 de espacio y tiempo; desprendiéndose igualmente de las constancias, en especial del escrito de contestación de demanda, que ***** confiesa al narrar el hecho marcado con el número uno del escrito de demanda reconvencional, que en fecha veintinueve de mayo de dos mil quince, su parte ***** en calidad de vendedora y ***** en calidad de compradora, celebraron contrato de compraventa por escrito, respecto de la casa ubicada en boulevard ***** número *****, del fraccionamiento *****, del municipio de *****, que obra en autos del presente juicio, es decir, el contrato por escrito presentado por su contraria, confesión a la que se le concede pleno valor al tenor de los artículos 247, 248 y 338 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado; igualmente la confesión que vierte la parte demandada y actora en la reconvención, en su escrito de demanda reconvencional, en específico en el segundo párrafo del hecho marcado con el número cinco, de que a pesar de que realizó varios pagos, por distintos montos, el contrato siguió vigente entre las partes, continuando con los pagos correspondientes la parte compradora, aunque no todos fueron realizados en tiempo y forma pactados en el contrato, confesión a la que igualmente se le concede pleno valor al tenor de

los artículos 247, 248 y 338 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

Y La **PRESUNCIONAL** que también resulta favorable a la parte actora, esencialmente la humana que se desprende de la circunstancia de que la parte actora acreditó la celebración del contrato base de la acción, así como que realizó diversos pagos, entre ellos, los veintiocho que se refieren a los recibos de pago exhibidos en el presente asunto, uno relativo a un anticipo que se pagó al momento de la suscripción del fundatorio de la acción, así como que realizó diversas consignaciones a partir del mes de noviembre de dos mil diecisiete al mes de mayo de dos mil dieciocho; aunado a que se encuentra acreditado que tras diversos incumplimientos las partes pactaron en que siguiera vigente el contrato basal, de donde surge presunción grave de que los pagos se realizaron en forma diversa a la pactada y fueron así aceptados por la demandada y actora en la reconvencción; aunado a lo anterior, al haberse acreditado que en el fundatorio de la acción se dio la posesión del bien inmueble materia del presente asunto y que en autos se ha acreditado que la parte demandada tiene la posesión actual del inmueble, esto antes de la presentación de la demanda, surge presunción grave de que esto se realizó en contravención a lo pactado por las partes, sin que hubiere realizado convenio en forma distinta; igualmente se encuentra acreditado en autos que las partes en el fundatorio de la acción, es decir, en el contrato de compraventa privado por escrito, no pactaron lugar de pago, en cambio atendiendo a las confesiones vertidas por la demandada y actora en la reconvencción, de que en

el escrito de contestación de demanda, en específico al contestar el hecho dos, manifiestan que las partes pactaron que el lugar de pago sería en el negocio relativo al restaurante de Pollos Asados ubicado en avenida ***** casi esquina con la *****, en las *****, siendo que posteriormente en su escrito de demanda reconvenicional, en específico en el hecho número dos en su último párrafo, señala que pactaron que los pagos o abonos se realizarían en el domicilio de ***** siendo el ubicado en avenida ***** número ***** de la colonia *****, de lo anterior surge presunción grave de que ambas partes tenían conocimiento del domicilio de su contraria, tan es así que se habían realizado y aceptado pagos con anterioridad al incumplimiento; asimismo la presuncional humana que resulta de haberse acreditado en autos que la parte demandada y actora en la reconvenición, no aceptó las consignaciones que realizó la actora y demandada en la reconvenición, pues manifestó en el juicio relativo a las diligencias preparatorias, que el contrato de compraventa lo había celebrado con persona distinta a la hoy accionante, siendo que igualmente se encuentra acreditado en autos la celebración del contrato privado de compraventa por escrito, por así haberlo confesado la parte demandada y actora en la reconvenición, de donde surge presunción grave de que las consignaciones realizadas en autos del juicio 159/2018 del índice del Juzgado Primero Civil, fueron consecuencia de que la parte demandada y actora en la reconvenición ***** no recibía los pagos que le realizaba ***** con motivo de la compraventa basal; por último, la humana que surge de que en el presente asunto se encuentra acreditado que

*** * tiene la posesión del inmueble materia del presente juicio, a pesar de que fue pactado por las partes la entrega a la compradora del mismo, de donde surge presunción grave de que ***** no dio cumplimiento a su obligación que le impone el artículo 2154 del Código Civil vigente del Estado; presuncionales a las que se les concede pleno valor al tenor de los artículos 330, 331 y 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

VII. Por razón de método en primer lugar se analiza la acción ejercitada en la vía reconvencional, relativa a la rescisión del contrato de compraventa basal, señalando ***** en esencia que ***** ha incumplido con su obligación de pago del precio, que se pactó se realizaría mediante pagos parciales, desprendiéndose de las pruebas valoradas en el considerando anterior que la actora en la reconvención no acreditó su acción y, en cambio, la demandada en la reconvención ***** justificó sus excepciones de pago y de falta de acción y de Derecho, atendiendo a lo siguiente:

La demandada en la reconvención ***** invoca como excepciones de su parte las que denomina de Falta de Acción y de Derecho, así como de Pago, que se analizan en forma conjunta por los estrechos argumentos en los que se sustentan, pues la primera de ellas, la hace valer señalando en esencia que a la parte actora en la reconvención no le compete acción y derecho alguno para demandarle las prestaciones que le reclama, pues su parte ha dado cabal cumplimiento a todas y cada una de las cláusulas señaladas en el contrato base de la acción; señalando al respecto en la excepción de pago que su parte ha

realizado el pago tanto del enganche al que se obligó, así como a las mensualidades, como se advierte de los recibos que exhibe a su escrito inicial de demanda y de las órdenes de pago que fueron consignadas a favor de la actora en la reconvención; excepciones que se consideran **fundadas** y, por ende, **procedentes**, atendiendo a lo siguiente.

El incumplimiento que le atribuye la accionante a la parte demandada en la reconvención es señalando que realizó pago de las mensualidades correspondientes al mes de julio de dos mil quince y hasta el mes de agosto de dos mil diecisiete, señalando la accionante que desde la primera mensualidad correspondiente al mes de junio de dos mil quince, la parte compradora ***** no realizó el pago y que respecto a las subsecuentes del mes de septiembre de dos mil diecisiete, no ha realizado el pago de dichas mensualidades; argumento que no se acreditó en autos, pues contrario a lo manifestado por la parte actora en la reconvención, se encuentra acreditado que las partes celebraron el contrato de compraventa privada por escrito en fecha veintinueve de mayo de dos mil quince, respecto al inmueble ubicado en *****, número *****, manzana *****, lote *****, del fraccionamiento *****, en la ciudad de *****, pactando como precio la cantidad de cuatrocientos cincuenta mil pesos, que como se desprende se dan los requisitos que establecen los artículos 1675, 1677, 1715, 2119 y 2120 del Código Civil vigente del Estado, para la existencia de un contrato se requiere el consentimiento y que el objeto pueda ser materia del contrato, siendo que se perfeccionan los contratos por el mero

consentimiento, que en los contratos civiles cada uno se obliga en la manera y términos en que aparezca que quiso obligarse, 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 y en dinero, que la compraventa es perfecta y obligatoria para las partes cuando se ha convenido sobre la cosa y su precio, aunque la primera no haya sido entregada, ni el segundo satisfecho.

Por lo que, de autos se advierte que se encuentra acreditada la celebración de la compraventa, así como que la misma se realizó mediante el contrato privado que obra de la foja seis a la ocho de autos, del que se desprende en específico de la cláusula tercera, la forma de pago estipulada por las partes, pactando textualmente lo siguiente:

"TERCERA. FORMA DE PAGO. El comprador pagara a el vendedor el precio de compra venta de la siguiente manera:

a) En la fecha de firma de este contrato el comprador ya pago la cantidad de \$15,000.00 (QUINCE MIL PESOS M.N.). Este contrato ara (sic) las veces de recibo de dicha cantidad, dándose el vendedor por pagado total y completamente por esa cantidad.

b) Comprometiéndose el comprador a terminar de pagar con mensualidades de \$5,000.00 (CINCO MIL PESOS M.N.). a partir del 20 de julio del presente año.

c) Los días en que deberá el comprador cubrir su mensualidad será en los Días 20, 21 o 22 de cada mes.

[...]"

De lo anterior se advierte que contrario a lo manifestado por la parte actora en la reconvención fue voluntad de las partes pactar que la primera mensualidad sería pagadera el

veinte de julio del año de su celebración, es decir, de dos mil quince, por tanto, respecto a la manifestación vertida por la parte actora en la reconvención, no fue voluntad de las partes establecer como primera mensualidad la del mes de junio de dos mil quince, sino que por el contrario pactaron que sería en el mes de julio de dos mil quince, en específico el día veinte.

Por su parte, la demandada en la reconvención ha acreditado que efectuó un pago el día veintitrés de julio de dos mil quince, por la cantidad de seis mil ciento ochenta pesos, el cual fue recibido por *****, como así se acreditó con la documental privada relativa a dicho recibo que obra a foja treinta y tres de los autos, así como a la ratificación respecto al mismo y la confesión vertida por la parte actora en la reconvención, atendiendo a los argumentos vertidos al momento de valorarlas, los que aquí se dan por reproducidos como si a la letra lo fuera en obvio de espacio y tiempo, además de que como lo confesó ***** fue voluntad de las partes continuar con el cumplimiento del contrato a pesar de haberse realizado de forma posterior a la fecha pactada, como así lo indico en el hecho número cinco en su segundo párrafo, de que fue voluntad de las partes continuar con la vigencia del contrato.

Ahora bien, respecto al cumplimiento de las diversas mensualidades, se está a lo que establece el artículo 1953 del Código Civil vigente del Estado, de que por regla general el pago debe hacerse en el domicilio del deudor, salvo que fuera voluntad de las partes convenir otra cosa, o que lo contrario se desprenda de las circunstancias, de la naturaleza de la obligación

o de la ley, por lo que al advertirse que las partes no pactaron lugar de pago, pero si ambas partes manifestaron cual era su domicilio para efectos de dicho contrato, atendiendo a lo que establece el mencionado precepto legal, los pagos deberían de realizarse en el domicilio de los deudores, es decir, de la compradora *****, con fundamento en lo que establece el precepto legal supraindicado.

Ahora bien, no pasa inadvertido para esta autoridad que la actora en la reconvención ***** afirma que el cumplimiento de dicho contrato sería en su domicilio, empero a lo anterior, atendiendo a la obligación que le impone el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, precepto el cual establece que a las partes les corresponde la carga de la prueba de los hechos constitutivos de su acción, siendo que respecto a dicha manifestación no se encuentra acreditado en autos a pesar de la carga que correspondía a la parte actora en la reconvención.

Habiéndose determinado lo anterior, se tiene que la parte demandada en la reconvención ***** acreditó haber realizado el pago de las mensualidades a que se obligó dentro del periodo comprendido del mes de julio de dos mil quince al mes de mayo de dos mil dieciocho, pues con las documentales privadas relativas a los recibos que obran de la foja nueve a la treinta y seis, se advierte que realizó veintiocho pagos, por la cantidad de ciento cuarenta y un mil ciento ochenta pesos, que corresponden al pago de veintiocho mensualidades por lo que, si la primera de ellas era la correspondiente al mes de julio de dos mil quince, correspondieron al año

indicado seis mensualidades, más doce relativas al año dos mil dieciséis, dan como resultado dieciocho mensualidades, por lo que las restantes diez son las correspondientes a los meses de enero a octubre de dos mil diecisiete, es decir, hasta esta última mensualidad, se tienen por pagadas con las veintiocho mensualidades que se acreditaron con los recibos exhibidos por la parte demandada en la reconvención.

Asimismo, la parte demandada en la reconvención acreditó que **** se negó a recibir los pagos, que por tanto, tuvo que consignarlos ante autoridad jurisdiccional, como así se advierte de las constancias del expediente 159/2018 del índice del Juzgado Primero Civil, y de la prueba presuncional, probanzas que se han valorado en líneas que anteceden, por los argumentos vertidos al momento de valorarla, los que aquí se dan por reproducidos como si a la letra lo fuera en obvio de espacio y tiempo, pues de dichas pruebas se advierte que la parte demandada en la reconvención ante la negativa de **** a recibirle las mensualidades subsecuentes a la correspondiente al mes de noviembre de dos mil diecisiete, tuvo que promover las diligencias preparatorias a juicio relativas a la consignación de las mismas, habiendo acreditado igualmente que realizó diversas consignaciones y que fueron las correspondientes a los meses de noviembre de dos mil diecisiete a mayo de dos mil dieciocho, que respecto a dichas diligencias, la actora en la reconvención se opuso a las mismas señalando que no había celebrado el contrato de compraventa basal con la hoy demandada en la reconvención, lo que contrasta con que se ha acreditado la celebración del contrato basal, es

dejar, del contrato de compraventa celebrado entre **** en su calidad de vendedora y **** como compradora del inmueble ubicado en boulevard ****, número ****, manzana ****, lote ****, del fraccionamiento ****, en la ciudad de ****, habiendo pactado como precio la cantidad de cuatrocientos cincuenta mil pesos, se tiene por acreditada la negativa de la parte actora en la reconvención de recibir los pagos de las mensualidades pactadas, por lo que, contrario a lo manifestado por **** en su demanda reconvencional, la parte compradora **** cubrió sus pagos hasta la negativa de la vendedora de recibirlos, luego enonces no se acredita causal alguna de rescisión por parte de la compradora y de ahí que resulten procedentes las excepciones invocadas por **** en la reconvención y, por tanto, no proceda declarar que ha operado la rescisión por causa imputable a la demandada en la reconvención hecha valer por **** y en términos de lo que establece el artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, **se absuelve a **** del pago y cumplimiento de todas y cada una de las prestaciones que se le reclamaron en la reconvención.**

VIII. En cuanto a la acción hecha valer en la demanda principal por ****, con los elementos de prueba aportados y alcance probatorio que se les concedió ha lugar a determinar que la actora acredita los elementos de procedibilidad de su acción y la demandada **** no justifica sus excepciones, en observancia a las siguientes consideraciones lógico jurídicas y disposiciones legales.

Por cuestión de método se analizan

primeramente los argumentos que a su favor plantea la demandada, pues corresponden a los medios de defensa que la ley les concede frente a las pretensiones de su contraria, con la finalidad de diferir, destruir o anular la acción ejercitada, siendo los siguientes:

La Oscuridad de demanda que ya fue analizada y resuelta en el considerando V de esta resolución, declarándose improcedente la misma.

Igualmente invoca como excepción de su parte la que denomina de Falsedad en la Demanda, que hace consistir en que la accionante se conduce con falsedad en su demanda, al realizar la correspondiente narración de hechos, señalando que tales hechos jamás acontecieron; aunado a lo anterior invoca como argumento de defensa que el contrato de compraventa respecto al inmueble ubicado en boulevard *****, número * ***, manzana *****, lote *****, del fraccionamiento *****, en la ciudad de *****, lo celebró con persona distinta, pues indica que celebró la compraventa con el esposo de la accionante, de nombre ***** y no con *****; excepción y argumento de defensa que se consideran **infundados** y, por ende, **improcedentes**, pues respecto a dichas manifestaciones correspondía la carga de la prueba a la demandada en el principal *****, lo anterior en términos de lo que establece el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, precepto el cual establece que respecto a los hechos constitutivos de la acción y de las excepciones planteadas corresponde a cada una de las partes, por lo que, respecto a ello, la parte demandada pretendió acreditarlo con la TESTIMONIAL a cargo de ***** y *****, a la que no se le concedió valor

probatorio alguno, así como con la CONFESIONAL a cargo de la actora en el principal, la cual se declaró desierta ante el notorio desinterés de la parte oferente, de ahí que no se tenga por acreditados los hechos en que funda la excepción en comento, así como del argumento de defensa y de ahí que resulten infundadas las excepciones en comento.

Invoca la demandada como argumento de defensa que la posesión del inmueble se entregaría hasta el pago total del precio pactado, la misma se considera **infundado**, y por ende, **improcedente**, atendiendo a que en las convenciones civiles cada uno se obliga en la manera y términos que aparece que quiso obligarse, lo anterior en términos de lo que establece el artículo 1715 del Código Civil vigente del Estado, aunado a que, en el fundatorio de la acción se desprende que las partes pactaron textualmente lo siguiente:

"PRIMERA. OBJETO. El vendedor vende y entrega en este acto, sin reserva alguna, libre de todo gravamen, afectación y/o limitación de dominio, la propiedad, uso y disfrute, al corriente en el pago de todas sus obligaciones fiscales, consumo de energía eléctrica y agua potable del inmueble y del terreno sobre el cual se está construido, en favor del comprador, comprendiendo la presente enajenación todos los usos, servidumbres, accesiones, permisos, construcciones y todo lo demás que de hecho y por derecho le corresponda al inmueble.

[...]

CUARTA. ENTREGA DE POSESIÓN. El vendedor contara con un plazo de 15 días hábiles siguientes a que el comprador termine de cubrir el monto pactado para entregar al notario público designado por el comprador, todos y cada uno de los documentos que este requiera para tirar la correspondiente escritura pública, a efecto de que el notario en cuestión confíeme que no existe

limitación o restricción alguna para la firma de la escritura.

En la fecha de escrituración el vendedor se obliga a entregar a el comprador posesión del inmueble sin limitación alguna."

De la transcripción se advierte que las partes pactaron la entrega material del inmueble al momento de la celebración del contrato y que la posesión que se refiere la cláusula cuarta es la de sin reserva de dominio alguno, lo anterior es así, pues el contrato es un todo y no puede interpretarse en forma aislada, por lo que, si en la primera cláusula se estipuló por las partes que se entregaba el inmueble libre de todo adeudo, es claro que fue voluntad de las partes realizar la entrega material al momento de dicha celebración y no hasta el momento de la escrituración del contrato, lo anterior con fundamento en lo que establecen los artículos 1730 y 1737 del Código Civil vigente del Estado, así que devenga de improcedente el argumento de defensa vertido por la demandada.

Dado lo anterior y considerando que con los medios de convicción desahogados en el presente juicio y valorados en líneas que anteceden, la parte actora ha acreditado plenamente los elementos constitutivos de la acción que ha hecho valer, según se desprende de los artículos del Código Civil vigente del Estado que a continuación se transcriben:

"Artículo 1820. *La facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliere lo que le incumbe. El perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación, con el resarcimiento de daños y perjuicios en ambos casos. También podrá pedir la resolución*

aún después de haber optado por el cumplimiento cuando éste resultare imposible."

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

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

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

"Artículo 2155. La entrega puede ser real, jurídica o virtual. La entrega real consiste en la entrega material de la cosa vendida, o en la entrega del título si se trata de un derecho. Hay entrega jurídica cuando aún sin estar entregada materialmente la cosa, la ley la considera recibida por el comprador. Desde el momento en que el comprador acepta que la cosa vendida quede a su disposición, se tendrá por virtualmente recibido de ella, y el vendedor que la conserve en su poder sólo tendrá los derechos y obligaciones de un depositario."

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

De acuerdo a lo que establecen los artículos 2119 y 2120 del Código Civil vigente del Estado, existe compraventa cuando uno de los contratantes se obliga a transferir un derecho o la propiedad de una cosa y el otro a su vez se obligó a pagar por ello un precio cierto y en dinero, siendo perfecta y obligatoria para las partes, cuando se ha convenido sobre la cosa y su precio; en el caso que nos ocupa se ha probado que se convino sobre la compraventa del inmueble ubicado en boulevard *****, número *****, manzana *****, lote *****, del fraccionamiento *****, en

la ciudad de ***** y como precio ***** se obligó a cubrir a ***** la cantidad de cuatrocientos cincuenta mil pesos.

Por otra parte, el artículo 1820 del Código Civil vigente del Estado, establece que la facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliera con lo que le incumbe y el perjudicado por esto podrá escoger entre exigir el cumplimiento de la obligación o la rescisión de la misma, de esto se infiere que para poder hacer valer el derecho que esta norma establece, es necesario que quien se acoge a lo estipulado en la misma debe probar primeramente que su parte cumplió con las obligaciones del contrato del cual demandó su cumplimiento o resolución del mismo; en el caso que nos ocupa se tiene que la parte actora en el principal cumplió con su obligación que le impone el artículo 2164 del Código Civil vigente del Estado, relativo a la obligación de pago del precio a que se obligó, pues se encuentra acreditado en autos que fue pactado entre las partes de que se pagaría la cantidad de quince mil pesos, como anticipo antes de la celebración por escrito de dicho contrato, el faltante mediante mensualidades cada una de cinco mil pesos, iniciando el veinte de julio de dos mil quince, siendo que se encuentra acreditado en autos, que la actora en el principal realizó el pago de la cantidad de anticipo de quince mil pesos, así como veintiocho pagos que fueron recibidos en forma directa por la demandada, como así se desprende de la siguiente tabla:

No.	FOJ A	FECHA	CANTIDAD
1	33	23-jul-15	\$6,180.00

2	34	20-ago-15	\$5,000.00
3	35	20-sep-15	\$5,000.00
4	36	20-oct-15	\$5,000.00
5	10	20-nov-15	\$5,000.00
6	11	15-dic-15	\$5,000.00
7	12	18-ene-16	\$5,000.00
8	13	15-feb-16	\$5,000.00
9	14	07-mar-16	\$5,000.00
10	15	29-mar-16	\$5,000.00
11	16	05-abr-16	\$5,000.00
12	17	01-may-16	\$5,000.00
13	18	25-may-16	\$5,000.00
14	9	20-jun-16	\$5,000.00
15	19	18-jul-16	\$5,000.00
16	20	15-ago-16	\$5,000.00
17	21	12-sep-16	\$5,000.00
18	22	11-oct-16	\$5,000.00
19	23	07-nov-16	\$5,000.00
20	24	08-dic-16	\$5,000.00
21	25	02-ene-17	\$5,000.00
22	26	02-feb-17	\$5,000.00
23	27	01-mar-17	\$5,000.00
24	28	29-mar-17	\$5,000.00
25	29	01-may-17	\$5,000.00
26	30	01-jun-17	\$5,000.00
27	31	03-jul-17	\$5,000.00
28	32	01-ago-17	\$5,000.00
T O T A L			\$141,180.00

Es decir, que realizó veintiocho pagos, dando un total por la cantidad de ciento cuarenta y un mil ciento ochenta pesos, que posterior a la correspondiente del mes de octubre, es decir, a la que debería pagar los días veinte, veintiuno o veintidós de noviembre, la parte demandada ***** se negó a recibir los pagos por parte de la accionante, por lo que tuvo la necesidad de promover diligencias de consignación, las cuales fueron radicadas bajo el número ***** del Juzgado Primero Civil, en el que se consignó la cantidad de treinta y cinco mil pesos, correspondientes a las mensualidades de noviembre de dos mil diecisiete a mayo de dos mil

dieciocho así como haberse acreditado que en dicho procedimiento la demandada en el principal se opuso a las consignaciones realizadas a su favor, de ahí que ante dicho incumplimiento, de recibir los pagos por parte de la compradora, la demandada *** incumplió con las obligaciones a su cargo respecto del contrato de compraventa basal.

En cambio, la demandada ***** no acredita haber recibido el pago por parte de la actora, sino que por el contrario, se encuentra acreditado en autos que se negó a recibirlos, manifestando que el contrato basal lo celebró con persona distinta a la accionante, manifestaciones que no acreditó dentro del presente asunto, a pesar de la obligación que le impone el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues su defensa se resumió en pretender acreditar que celebró el contrato con el esposo de la hoy accionante de nombre ***** y no con *****, lo que no acreditó con los medios de convicción que ofertó en el presente juicio, determinándose lo anterior como improcedente al momento de resolver dicho argumento de defensa, lo que aquí se da por reproducido como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo, igualmente se tiene que se encuentra acreditado en autos con la presuncional que la parte demandada no entregó la posesión del bien inmueble objeto de la presente compraventa, pues no es hecho controvertido entre las partes que la posesión la detenta la demandada ***** y por el contrario se encuentra acreditada la compraventa respecto al mismo, de ahí que la demandada indicada faltara con sus obligaciones que le impone el artículo 2163 del Código Civil vigente

del Estado.

Dado lo anterior, se determina que le asiste derecho a la parte actora para demandar la rescisión del Contrato de compraventa que celebró con ***** el veintinueve de mayo de dos mil quince, respecto del inmueble ubicado en boulevard *****, número *****, manzana *****, lote *****, del fraccionamiento *****, en la ciudad de *****, toda vez que ***** no cumplió con su obligación de recibir el pago del precio en la forma pactada, así como de entregar la posesión del bien inmueble materia del presente juicio, por lo que con fundamento en lo previsto por los artículos 120 y 2171 del Código Civil vigente del Estado, **se declara rescindido** el Contrato de compraventa señalado y **se condena** a ***** a la restitución a favor de ***** de las cantidades cubiertas como parte del precio pactado y que suman la cantidad de **CIENTO NOVENTA Y UN MIL CIENTO OCHENTA PESOS** que corresponde a la sumatoria de las cantidades pagadas a favor de la demandada, es decir, a la sumatoria de los quince mil pesos por concepto de anticipo, de la cantidad de ciento cuarenta y un mil ciento ochenta pesos que corresponde a las veintiocho mensualidades consignadas en los recibos exhibidos por la parte actora y a la cantidad de treinta y cinco mil pesos que corresponde a las cantidades consignadas en el juicio 159/2016 del Juzgado Primero Civil en el Estado, lo que deberá hacer dentro del término de cinco días contados a partir del requerimiento que se les haga una vez que esta sentencia cause ejecutoria, con apercibimiento que de no cumplir dentro del término fijado se despachara ejecución en su contra, de conformidad con lo que disponen los

artículos 410 y 411 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

Se condena a la demandada ***** al pago de la cantidad de **SETENTA MIL PESOS**, por concepto de indemnización que se le reclama en el inciso D) del proemio del escrito inicial de demanda, pues las partes en el contrato basal, en específico en la cláusula quinta, establecieron que para el caso de incumplimiento de lo estipulado en dicho contrato, se cubriría una pena convencional por la cantidad indicada, lo que se sustenta en lo previsto por los artículos 1677, 1715 y 1721 del Código Civil vigente del Estado, normas éstas de las cuales se desprende, que los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento de las partes, y que desde que se perfeccionan obligan a los contratantes a su cumplimiento, que desde que se perfeccionan los contratos cada una de las parte se obliga en los términos y condiciones que aparecen que quiso obligarse y que al pedir la pena, el acreedor no está obligado a probar que ha sufrido perjuicios.

Se **absuelve** a la demandada del pago de los intereses moratorios respecto a la pena convencional a la que ha sido condenada que se le reclaman, por concepto de daños y perjuicios con motivo del incumplimiento, en observancia a lo siguiente: de la interpretación que han hecho los tribunales federales por cuanto a los artículos 1719 y 1725 del Código Civil vigente del Estado, arriban a la conclusión de que de los mismos se desprenden dos supuestos: **1.** Que las partes fijen convencionalmente una prestación como indemnización exigible por el **incumplimiento total o parcial de una obligación** y que en tal caso la cláusula relativa desplaza la obligación

de pagar daños y perjuicios derivados del incumplimiento, por lo que ante esto **el acreedor puede exigir el cumplimiento de la obligación o el pago de la pena, pero no ambos;** 2. Que las partes fijen convencionalmente una sanción exigible por el simple retardo en el cumplimiento de una obligación o por el cumplimiento en forma diversa de la pactada y que ante tal supuesto puede el acreedor exigir el cumplimiento de la obligación y el pago de la propia pena.

Ahora bien, de la cláusula quinta del contrato basal, se desprende el haber fijado la cantidad de **SETENTA MIL PESOS** como pena convencional como indemnización por los daños y perjuicios ocasionados por el incumplimiento en las obligaciones contraídas por la parte compradora, de donde se desprende que fue por el incumplimiento de su obligación, como daños y perjuicios, **según lo que dispone el artículo 1979 del Código Civil vigente del Estado,** luego entonces se está en la primera de las hipótesis señaladas al inicio de este apartado.

Por lo anterior, tomando en consideración que los intereses moratorios, es una pena que las partes pactaron en el contrato a fin de resarcir el perjuicio que genera el incumplimiento de la obligación, es decir, la privación de cualquier ganancia lícita que debiera haberse obtenido con el incumplimiento de la obligación, cuando esta última, como sucede en el presente caso, es de aquellas de dar una determinada suma de dinero; luego entonces, si ambas partes acordaron que el perjuicio ocasionado por el incumplimiento de la deudora se resarciera mediante el pago de una pena convencional, no puede igualmente reclamar

intereses moratorios sobre dicha cantidad, ya que de condenarse a ambas prestaciones se estaría haciendo una doble condena por el mismo concepto, contraviniendo lo dispuesto por el artículo 1719 del Código Civil en el Estado, ya que sin el contrato fundatorio se estipuló cierta prestación como pena para el caso de que la obligación no se cumpla o no se cumpla de manera convenida, no puede reclamarse además de intereses moratorios el pago de daños y perjuicios, entonces, debe estarse a la finalidad que persiga la pena convencional, es decir, si se trata de una sanción por el incumplimiento o el pago de daños y perjuicios, por lo que, si en el contrato basal, textualmente las partes convinieron que la misma era como pago de daños y perjuicios, la misma no puede coexistir con los intereses reclamados.

Resultando aplicable a lo anterior, el criterio jurisprudencial emitido al resolver la contradicción de tesis 5/2005-P 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 Novena 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 sentido, 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 pudieran 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 obedece

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.

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 acogiera total o parcialmente las prestaciones de la parte contraria...**". Con sustento en esto y en virtud de que la demandada y actora en la reconención resulta perdidosa, 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. Esta autoridad es competente para conocer y decidir sobre el presente juicio.

SEGUNDO. Se declara procedente la vía Civil de Juicio Único en que ha accionado la parte actora y que en ella esta probó su acción, que la parte demandada reconvino a la parte actora y que ésta no acreditó su acción hecha valer en vía reconvencional.

TERCERO. Que la demandada ***** no justificó sus excepciones ni sus argumentos de defensa y que en la reconvención la demandada ***** sí justificó sus excepciones de Falta de Acción y de Pago.

CUARTO. Respecto a la acción reconvencional, al no haberse acreditado incumplimiento por la demandada *****, se absuelve a esta de todas y cada una de las prestaciones que se le reclamaron en el escrito de demanda reconvencional.

QUINTO. Respecto a la acción principal, se declara procedente la misma y como consecuencia se declara rescindido el Contrato de Compraventa que en fecha veintinueve de mayo de dos mil quince celebraron de una parte ***** como vendedora y de la otra ***** en calidad de compradora, respecto del inmueble ubicado en boulevard *****, número *****, manzana *****, lote *****, del fraccionamiento *****, en la ciudad de *****, toda vez que la vendedora no cumplió con su obligación de entregar la posesión e incumplió con su obligación de recibir los pagos a que se obligó la compradora.

SEXTO. En virtud de lo establecido en el resolutivo anterior, se condena a ***** a restituir a ***** las cantidades que por concepto de pagos parciales del precio pactado le realizó

y que suman la cantidad de **CIENTO NOVENTA Y UN MIL CIENTO OCHENTA PESOS**, 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. Se condena a la demandada ********* al pago de la cantidad de **SETENTA MIL PESOS**, por concepto de indemnización que se le reclama en el inciso D) del proemio del escrito inicial de demanda, por los razonamientos vertidos en el penúltimo considerando de la presente resolución.

OCTAVO. Se **absuelve** a ********* del pago de los intereses moratorios que se le reclaman en el inciso e) del proemio de la demanda, por las razones y fundamentos que se vierten en el penúltimo considerando de la presente resolución.

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

DÉCIMO. Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 1º, 70, fracción XXXVI, 73, 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, así como los diversos 1º, 11, 55 fracción XXXVI, 58 y 70, inciso B, fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Aguascalientes y sus Municipios, 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 la presente causa, la misma no contará con los datos que refiere el promovente, se informa a las partes que se publicará la versión pública de la presente resolución una vez que haya causado ejecutoria.

UNDÉCIMO. 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 Secretario de Acuerdos licenciado **VÍCTOR HUGO DE LUNA GARCÍA** que autoriza. Doy fe.

SECRETARIO

JUEZ

La sentencia que antecede se publica en lista de acuerdos de fecha dos de junio de dos mil veinte. Conste. **L´SPDL/Miriam***