

Aguascalientes, Aguascalientes, treinta y uno de mayo de dos mil dieciocho.

**V I S T O S**, para dictar sentencia definitiva los autos del expediente número **0365/2017** que en la vía civil de juicio **ÚNICO** promueven **\*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*** 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 estos hubieren sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos. Cuando el juicio se siga en rebeldía, deberán verificar de oficio, la existencia de los elementos para la procedencia de la acción"**. Y estando citadas las partes en sentencia, se procede a dictar la misma en términos de lo que dispone la norma legal en cita.

**II.** Esta autoridad es competente para conocer y decidir de la presente causa de acuerdo a lo que señala el artículo 142 fracción II del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, pues establece que es Juez competente el del lugar señalado en el contrato para el cumplimiento de la obligación y esto no solo para la ejecución o cumplimiento del contrato, sino para la rescisión o nulidad, siendo el caso de que se ejercita la acción de Rescisión de un Contrato de Compraventa y anexidades que se señalan en el proemio de la demanda, el cual fue celebrado en esta ciudad capital y al tener las partes su domicilio en la misma, se infiere que su cumplimiento también se daría en el mismo lugar, por tanto, se da el supuesto legal a que se refiere la norma adjetiva civil supra citada.

Además las partes no impugnaron la competencia de esta autoridad, de donde deviene un sometimiento tácito a la jurisdicción de la misma, por lo que cobra aplicación también lo que establece el artículo 137 del ordenamiento legal indicado.

**III.** Se determina que la vía civil de Juicio Único elegida por la parte actora, para el ejercicio de la acción que ha hecho valer es la correcta, pues como ya se ha establecido, se ejercita la acción de rescisión de un contrato de compraventa y respecto a la cual el Código adjetivo de la materia vigente en la Entidad no establece trámite especial alguno, de ahí que deba seguirse en la vía propuesta por el accionante y regulada en los artículos que comprende el título sexto del Código de Procedimientos Civiles vigentes del Estado.

**IV.** Los actores \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* demandan por su propio derecho a \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, por el pago y cumplimiento de las prestaciones que señalan en el escrito inicial de demanda que obra de la foja uno a seis de los autos, así como con el escrito en el que enderezó su demanda en contra de \*\*\*\*\* segunda, que obra de la foja cincuenta y uno a cincuenta y siete de los autos, que una vez analizadas se advierte que son sustancialmente iguales, con el agregado de que a \*\*\*\*\* indica, que la demanda para que le pare perjuicio respecto a cualquier ganancial de la sociedad conyugal de su matrimonio con el señor EDGAR ALFARO CABRALES, siendo las siguientes por cuanto al escrito con el que se dio inicio a la presente causa: ***“A). Para que por sentencia definitiva se declare por rescindido el CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA celebrado entre las partes en fecha \*\*\*\*\* y ratificado ante el Notario Público número \*\*\*\*\* de los del Estado el Licenciado \*\*\*\*\*, teniendo como objeto de compraventa la casa habitación construida sobre el LOTE NUMERO \*\*\*\*\*, de la MANZANA \*\*\*\*\*, de la calle \*\*\*\*\*, del Fraccionamiento \*\*\*\*\*, con la superficie, medidas y colindancias que se derivan de la escritura pública número \*\*\*\*\*, del***

voluntario en cierto \*\*\*\*\* de fecha \*\*\*\*\* pasada ante la fe del Notario Público Número \*\*\*\*\* de los del Estado, Licenciado \*\*\*\*\*. La presente prestación guarda relación directa con el capítulo de hechos del presente escrito inicial de demanda; **B).** Para que por sentencia definitiva se condene al demandado a la entrega material y jurídica de la posesión del inmueble objeto del contrato en las mismas condiciones que le fue entregado, el corriente del pago de cualquier servicio contratado, agua potable, luz, internet, televisión por cable o satelital, servicio de telefonía etc. la presente prestación guarda relación directa con el capítulo de hechos del presente escrito inicial de demanda; **C).** Para que por sentencia definitiva se condene a la parte hoy demandada al pago de la cantidad de \$540,000.00 (quinientos cuarenta mil pesos 00/100 MN) por concepto de pena convencional de conformidad a lo pactado entre las partes en el contrato base de la acción en su cláusula SEGUNDA del contrato base de la acción. La presente prestación guarda relación directa con el capítulo de hechos del presente escrito inicial de demanda; **D).** Para que por sentencia definitiva se condene a la parte demandada al pago de una pensión rentística por el uso del inmueble objeto del contrato y referido en la prestación marcada con el inciso A) del presente capítulo, misma que deberá ser fijada por peritos en la materia. La presente prestación guarda relación directa con el capítulo de hechos del presente escrito inicial de demanda; **E).** Para que por sentencia definitiva se condene a la parte demandada al pago de gastos y costas originados con motivo del presente juicio que por causa de su incumplimiento me veo en la necesidad de promover, lo anterior en términos por el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles ambos ordenamientos para el Estado de Aguascalientes. la presente prestación guarda relación directa con el capítulo de hechos del presente escrito inicial de demanda.”

Respecto al segundo escrito, en el que endereza su demanda en contra de LETICIA CASTANEDA TREVIÑO, las siguientes prestaciones: **“A).** Para que por sentencia definitiva se declare por rescindido el CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA celebrado entre los suscritos \*\*\*\*\* y C. \*\*\*\*\* y el C. \*\*\*\*\* en fecha diecinueve de agosto de dos mil dieciséis y ratificado ante el Notario Público número \*\*\*\*\* de los del Estado el Licenciado \*\*\*\*\*, teniendo como objeto de compraventa la casa habitación construida sobre el LOTE NUMERO \*\*\*\*\* de la

MANZANA \*\*\*\*\* de la calle \*\*\*\*\* del Fraccionamiento \*\*\*\*\* con la superficie, medidas y colindancias que se derivan de la escritura pública número \*\*\*\*\* del volumen \*\*\*\*\* de fecha \*\*\*\*\* pasada ante la fe del Notario Público Numero cuarenta de los del Estado, Licenciado \*\*\*\*\* PARANDO PERJUICIO CON LA SENTENCIA, a cualquier derecho propio o ganancial que le corresponda a la señora \*\*\*\*\* por sí y por su Sociedad conyugal de su Matrimonio con el Señor \*\*\*\*\*. La presente prestación guarda relación directa con el capítulo de hechos del presente escrito inicial de demanda; **B).** Para que por sentencia definitiva se condene a \*\*\*\*\* por cualquier derecho propio o cualquier ganancial de la Sociedad conyugal de su Matrimonio con el señor \*\*\*\*\* a la entrega material y jurídica de la posesión del inmueble objeto del contrato en las mismas condiciones que le fue entregado, al corriente del pago de cualquier servicio contratado, agua potable, luz, internet, televisión por cable o satelital, servicio de telefonía y cualquier otro contratado en el domicilio del inmueble objeto del presente juicio. La presente prestación guarda relación directa con el capítulo de hechos del presente escrito inicial de demanda; **C).** Para que por sentencia definitiva se condene a LETICIA CASTAÑEDA TREVIÑO con cualquier derecho propio o cualquier ganancial de la Sociedad conyugal de su Matrimonio con el Señor OSCAR EDGAR ALFARO CABRALES solidariamente al pago de la cantidad de \$540,000.00 (quinientos cuarenta mil pesos 00/100 M.N.) por concepto de pena convencional de conformidad a lo pactado entre las partes en el contrato base de la acción en su clausula SEGUNDA del Contrato base de la acción. La presente prestación guarda relación directa con el capítulo de hechos del presente escrito inicial de demanda; **D).** Para que por sentencia definitiva se condene a \*\*\*\*\* por cualquier derecho propio o cualquier ganancial de la Sociedad Conyugal de su Matrimonio con el \*\*\*\*\* al pago de una pensión rentística por el uso del inmueble objeto del contrato y referido en la prestación marcada con el inciso A) del presente capítulo, misma que deberá ser fijada por peritos en la materia. La presente prestación guarda relación directa con el capítulo de hechos del presente escrito inicial de demanda; **E).** Para que por sentencia definitiva se condene a \*\*\*\*\* por cualquier derecho propio o cualquier ganancial de la Sociedad Conyugal de su Matrimonio con el \*\*\*\*\* al pago de gastos y costas originados con motivo del presente juicio que por causa de su incumplimiento me veo

en la necesidad de promover, lo anterior en términos por el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles ambos ordenamiento para el Estado de Aguascalientes. la presente prestación guarda relación directa con el capítulo de hechos del presente escrito inicial de demanda.”.

Acción que contemplan los artículos 2171 y 2182 del Código Civil vigente en el Estado.

El demandado \*\*\*\*\*, da contestación a la demanda instaurada en su contra y opone controversia total por cuanto a las prestaciones que se reclaman y parcialmente respecto a los hechos en que se fundan, invocando como excepciones de su parte las siguientes: **1.** La de Litisconsorcio Pasivo; **2.** La de Improcedencia de la Acción; **3.** La de Oscuridad en la demanda; **4.** La de Non Mutati Libeli; **5.** La derivada de lo dispuesto por el artículo 92 del Código Procesal Civil.

La demandada \*\*\*\*\*, da contestación a la demanda instaurada en su contra y opone controversia total por cuanto a las prestaciones que se reclaman y parcialmente respecto a los hechos en que se fundan, invocando como excepciones de su parte las siguientes: **1.** La de improcedencia de la Acción; **2.** La de Oscuridad en la demanda; **3.** La de Non Mutati Libeli; **4.** La derivada de lo dispuesto por el artículo 92 del Código Procesal Civil.

V. En primer término, atendiendo a los escritos de contestación de los demandados, se advierte que ambos invocan como excepción de su parte, entre otras, la de oscuridad de la demanda, de conformidad con lo previsto por el artículo 371 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, el suscrito procede a analizar aquélla, por tratarse, de conformidad con el artículo 34 fracción VIII del ordenamiento legal en cita, de una excepción dilatoria que de resultar procedente impediría se entrara al fondo del negocio respecto de la acción propuesta por \*\*\*\*\*.

Los demandados, si bien dan contestación a la demanda instaurada en su contra mediante escritos por separado, del análisis de los mismos, se advierte que la invocan en los mismos términos, pues ambos señalan que los actores omiten detallar circunstancias de tiempo, modo lugar de cómo ocurrieron los hechos que dolosamente señalan, respecto al supuesto requerimiento al cumplimiento del contrato que no les realizaron, lo que los coloca en estado de indefensión, pues los imposibilita para realizar una debida defensa.

La excepción en momento, 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 los 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, de los escritos visibles a fojas **uno a seis**, así como del que consta de la foja **cincuenta y uno a la cincuenta y siete**, de los cuales se desprende que la parte actora solicita se declare la rescisión del denominado contrato de promesa de compraventa celebrado entre los actores con el demandado **\*\*\*\*\***, respecto del inmueble y casa habitación sobre el construida sobre el **\*\*\*\*\***, de esta Ciudad, pues el demandado no cumplió con la obligación de pago a su cargo, así como respecto a los gananciales que pudieren corresponderle a **\*\*\*\*\***, que como consecuencia se ordene a los demandados a la entrega real y material de dicho inmueble, al pago de la pena convencional pactada por el incumplimiento,

al pago de una pensión rentística por el uso del inmueble; en mérito de lo anterior, esta autoridad considera que contrario a lo manifestado por la parte demandada, en el presente caso los accionantes sí realizan una relación sucinta de los hechos en los que fundan la acción en comento, pues sí proporcionan 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 los actores 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.

Se invoca, por su argumento rector y razones que la integran, la tesis emitida por el Tercer Tribunal Colegiado del Décimo Primer Circuito, identificada con la clave XI.3o.1 C, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo V, mayo de mil novecientos noventa y siete, con número de registro 98841, página 647, que señala:

**"OSCURIDAD DE LA DEMANDA. PARA RESOLVER SOBRE DICHA EXCEPCIÓN, SÓLO DEBE ATENDERSE AL PROPIO TEXTO DE AQUELLA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MICHOACÁN).** El artículo 327, fracciones IV y VII, del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Michoacán, impone a los litigantes la obligación de precisar en la demanda la prestación o prestaciones, con sus accesorios, así como el valor de lo demandado, de tal suerte que para estimar si una determinada demanda es o no oscura en alguna de sus partes, específicamente en cuanto al objeto de lo reclamado, debe acudirse a su propio texto y no a los documentos fundatorios de la acción, pues precisamente éstos y las demás pruebas que ofrezcan la partes, son lo que servirá de base al juzgador para determinar si le asiste o no derecho al actor."

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 esto las partes exponen en su demanda y contestación una serie de hechos como fundatorios de la acción y excepciones que hicieron valer y para acreditarlos como lo establece el precepto señalado, ofrecieron y se les admitieron pruebas, valorándose las de la parte **actora** en la medida siguiente:

Las **CONFESSIONALES DE POSICIONES** a cargo de **\*\*\*\*\* y \*\*\*\*\***, las que nada arrojan por cuanto a la presente causa, pues en audiencia de fecha catorce de marzo de dos mil dieciocho, se declararon desiertas las mismas y no dar el impulso procesal para su desahogo la parte oferente.

Las **DOCUMENTALES PÚBLICAS Y PRIVADA**, consistentes las primeras de ellas en el instrumento notarial de la escritura pública número **\*\*\*\*\***, volumen **\*\*\*\*\***, de fecha **\*\*\*\*\***, de la Notaria Pública Número **\*\*\*\*\*** de las del Estado, que obra de la foja doce a la trece de los autos; la consistente en el atestado del Registro Civil relativo al matrimonio de los actores, expedida por el Registro Civil del Estado, y consta en la foja veintidós de los autos; y los recibos de consumo de energía eléctrica expedidos por la Comisión Federal de Electricidad, que constan en las fojas de la dieciséis a la diecinueve de los autos. Respecto a la documental privada, la consistente a dos cheques del **\*\*\*\*\*** de fecha *diez de febrero del dos mil diecisiete*, que obran a foja diez de los autos; documentos los cuales fueron objetados por la parte demandada, por cuanto a su alcance y valor probatorio, indicando que los mismos no guardan relación con la litis planteada y que la parte oferente no señala que es lo que pretende acreditar, que además respecto a las documentales privadas, las mismas no se encuentran acompañadas de diversas pruebas para otorgarles valor; objeción que se



considera parcialmente procedente, atendiendo a lo siguiente, respecto a la primera manifestación que redarguye la parte demandada, en el sentido de que dichas documentales no guardan relación con la litis, la misma se considera inatendible, pues contrario a lo manifestado, se observan las afirmaciones vertidas por la parte actora en su escrito inicial de demanda, así como lo indicado en el escrito de ofrecimiento de pruebas, de donde se desprende que la parte actora sí indicó que pretendía probar con las mismas, los hechos en los que funda su demanda, de ahí que guarden relación con la litis planteada, así como al carácter con que se ostentan y demandan; ahora bien, respecto al argumento de que no debe concedérseles valor probatorio a las pruebas documentales privadas, pues su contenido no se encuentra robustecido con diverso medio de prueba alguno, dicha objeción igualmente resulta improcedente, pues los documentos privados que nos ocupan, se refieren a los cheques que se atribuyen a la parte demandada, los que en primer lugar se encuentran administrados con la documental en vía de informe a cargo de la institución bancaria emisora de dichos cheques, aunado a que se refiere a un documento que se dice expedido por la parte demandada y sin que en la objeción se indique como falsos dichos documentos o que su firma no corresponda a su parte, por lo que no le es aplicable el precepto legal que invoca la demandada, sino los artículos 343 y 344 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues se refieren a documentos que se atribuye su autoría o firma a las partes; aunado a lo anterior, únicamente respecto a la documental que obra a foja diecinueve de los autos, a la misma no se le concede valor probatorio alguno, pues si bien se refiere a una documental pública, la misma se encuentra presentada en copia simple, de ahí que su elaboración no pueda atribuirse a la autoridad que refiere, lo anterior con

fundamento en lo que establecen los artículos 281 y 282 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Resultando aplicable a lo anterior, por mayoría de razón, el criterio jurisprudencial emitido por reiteración por el Tercer Tribunal Colegiado en materia Civil del Primer Circuito, con número de tesis I.3o.C. I/11, publicado en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, tomo VI, octubre de mil novecientos noventa y siete, materia civil, de la Novena Época, con número de registro 197531, que a la letra establece:

**DOCUMENTOS PRIVADOS INSUFICIENTEMENTE OBJETADOS POR EL PROPIO FIRMANTE, VALOR PROBATORIO DE LOS.** En tratándose de documentos privados, debe hacerse la distinción entre aquellos que provienen de terceras personas y los que se atribuyen a las partes litigantes en la controversia. Respecto de los primeros, basta la objeción del instrumento privado, debidamente razonada, para que pierda su valor probatorio, quedando a cargo del oferente la carga de la prueba y apoyar su contenido aportando otros elementos de convicción, y en relación con el segundo supuesto, para tener por satisfecho lo dispuesto por el artículo 335 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, es menester que la parte a quien perjudique realice en tiempo, forma y suficiencia la objeción, para que pierda su alcance probatorio dicho instrumento. De esta manera, se tiene que si en un caso la contraparte del oferente, al dársele vista con el documento exhibido, se limitó a manifestar que no lo había firmado, tal aseveración no pudo constituir la causa suficiente de objeción que demeritara el alcance de esa probanza, ya que para tal efecto resulta indispensable que existan causas motivadoras de la invalidez de la prueba y que se aportaran las pruebas idóneas para tal fin, como pudieron ser las periciales grafoscópicas, grafológicas y caligráficas; elementos que no se rindieron para acreditar la impugnación, como lo dispone el artículo 341 del código citado.

Ahora bien, al haberse declarado parcialmente procedente la objeción planteada por la parte demandada, se procede a valorar dichos documentos, lo que se hace en los siguientes términos:

a) El instrumento notarial relativo a la escritura pública número \*\*\*\*\*, volumen \*\*\*\*\*, de fecha treinta de noviembre de dos mil diez, de la Notaría Pública Número Cuarenta de las del Estado, que obra a fojas doce y trece de los autos, a la que se le concede pleno valor al tenor de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues se refiere a un documento emitido por fedatario público, acreditándose con la misma que la actora \*\*\*\*\* adquirió en la fecha indicada el inmueble objeto del presente juicio, es decir, con lo anterior se acredita que era propietario del inmueble identificado como lote \*\*\*\*\*, de la manzana \*\*\*\*\*, de la calle \*\*\*\*\*, del fraccionamiento \*\*\*\*\*, de esta Ciudad de Aguascalientes.

b) El atestado del Registro Civil relativo al matrimonio de los actores, expedida por el Registro Civil del Estado, y consta a foja veintidós de los autos, documento a cual se le concede valor probatorio pleno al tenor de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues se refiere a un documento emitido por servidor público en ejercicio de sus funciones, además de encontrarse redactada en papelería oficial y contar con el sello de la dependencia que lo emite; documento en el cual se acredita que los actores contrajeron matrimonio civil el día diez de marzo de mil novecientos noventa y dos, bajo el régimen de sociedad conyugal, que por tanto, el inmueble objeto del presente asunto es parte de dicha sociedad.

c) Con los recibos de consumo de energía eléctrica expedidos por la Comisión Federal de Electricidad, que constan en las fojas de la dieciséis a la dieciocho de los autos, a los que si bien merecen alcance probatorio pleno en términos de lo que establecen los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado en relación con el diverso numeral 5 de la Ley de la Comisión Federal

de electricidad; empero dicha documental nada arroja por cuanto a la presente causa, pues únicamente se desprende que el actor \*\*\*\*\* contrató la prestación de dicho servicio para el inmueble ubicado \*\*\*\*\*, de esta Ciudad.

d) Por último, a las documentales privadas, consistentes en dos cheques del \*\*\*\*\* de fecha *diez de febrero del dos mil diecisiete*, que obran a foja *diez BIS de los autos*; a dichos documentos se les concede valor probatorio al tenor de los artículos 285 y 343 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, acreditándose que en la fecha indicada la demandada \*\*\*\*\*, emitió dos títulos de crédito, de los denominados cheques, a favor de la actora \*\*\*\*\*, el primero por la cantidad de seiscientos veinte mil pesos y el segundo por la cantidad de dos millones de pesos, que los mismos cuentan con la leyenda de ser devueltos sin cobro por falta de fondos.

La **DOCUMENTAL EN VÍA DE INFORME**, consistente en el rendido por la institución bancaria denominada \*\*\*\*\*, que obra de la foja *ciento veinte a la ciento veintiséis* de los autos; documental a la cual se le concede valor probatorio al tenor de los artículos 285 y 346 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues su contenido se encuentra administrado con los cheques que se han valorado en líneas que anteceden; acreditándose con la misma que la demandada \*\*\*\*\* es titular en dicha institución bancaria de la cuenta \*\*\*\*\*, que la misma se refiere a las cuentas denominadas *mujer \*\*\*\*\* con chequera*, acreditándose que en el momento de emisión de los cheques indicados en la mencionada cuenta no existían fondos suficientes para su pago.

Las **PRESUNCIONALES LEGALES A Y B**, que hizo consistir la parte actora en la que deriva de los artículos 2119 y 2120 del Código Civil del Estado de Aguascalientes, así como de los criterios que indica en su escrito de ofrecimiento, es decir, en

esencia que el contrato celebrado por las partes se refiere a un contrato de compraventa que es perfecto y obligatorio, presuncional a la cual se le concede pleno valor en términos de lo que establecen los artículos 330, 331 y 352 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues de las normas sustantivas señaladas en primer término se advierte que existe compraventa cuando uno de los contratantes se obliga a transferir a otro 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, desprendiéndose del contrato basal, que se refiere a un contrato de compraventa perfecto y obligatorio, pues si bien las partes lo denominan como contrato de promesa de compraventa, en sus cláusulas primera y segunda se desprende que han convenido sobre el bien inmueble y su precio, además de que si bien indican que se realizará el contrato de "compraventa", el que contendría los mismos elementos que dicho contrato por cuanto a cosa y precio, pactándose un calendario de pagos del precio convenido en la cláusula segunda, que si bien la misma debería cubrirse hasta el treinta y uno de diciembre de dos mil dieciséis, lo anterior no se refiere a un contrato de promesa de compraventa, sino a un contrato de compraventa a plazos, todo lo anterior, con fundamento en lo que establecen los artículos 2119 y 2120 del Código Civil vigente del Estado.

**Las pruebas de los demandados se valoran en la medida siguiente:**

La **CONFESIONAL** a cargo de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, las que nada arrojan por cuanto a la presente causa, pues en audiencia de fecha catorce de marzo de dos mil dieciocho, se declararon desiertas las mismas al no dar el impulso procesal para su desahogo la parte oferente.

La **TESTIMONIAL** consistente en el dicho de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, la que nada arroja por cuanto a la presente causa, pues en audiencia de fecha catorce de

marzo de dos mil dieciocho, se declararon desiertas las mismas al no dar el impulso procesal para su desahogo la parte oferente.

La **DOCUMENTAL PÚBLICA**, consistente en el atestado del Registro Civil de \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* relativo al matrimonio de los demandados, y consta a foja *cuarenta y uno de los autos*, a la que se le concede pleno valor al tenor de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues se refiere a un documento emitido por servidor público en ejercicio de sus funciones, además de que se encuentra redactado en papelería oficial y cuenta con los sellos de la dependencia que lo emite; documental con la cual se acredita que el día veintinueve de octubre de mil novecientos noventa y cuatro, los demandados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, contrajeron matrimonio civil bajo el régimen de sociedad conyugal.

La **DOCUMENTAL EN VÍA DE INFORME**, consistente en el rendido por \*\*\*\*\*, que obra a foja *cienta dieciocho* de esta causa, documento al cual no se le concede valor probatorio en términos de lo que establecen los artículos 234, 285 y 346 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues se refiere a un documento emitido por un tercero cuyo contenido no se encuentra adminiculado ni robustecido con diverso medio de prueba alguno, además de que en su contenido no se advierte que el mismo guarde relación con la litis dentro de la presente causa.

La **RATIFICACIÓN DE CONTENIDO Y FIRMA**, a cargo de \*\*\*\*\* por conducto de su representante legal, respecto a los documentos relativos al estado de cuenta e informe a su cargo, prueba que nada arroja por cuanto a la presente causa, pues en audiencia de fecha catorce de marzo de dos mil dieciocho, se determinó que la misma ya no se desahogaría en esta instancia por falta de interés de la parte oferente en solicitar su impulso procesal.

La **DOCUMENTAL PRIVADA**, consistente tres comprobantes de depósito expedidos por \*\*\*\*\*, que

obra a foja cuarenta de los autos, respecto a la cual la parte demandada igualmente ofertó la de **RATIFICACIÓN DE CONTENIDO Y FIRMA**, a cargo de \*\*\*\*\* por conducto de \*\*\*\*\* , quien acreditó ser apoderada general para pleitos y cobranzas de dicha institución bancaria probanza que fue desahogada en diligencia de fecha catorce de marzo de dos mil dieciocho, habiendo indicado la representante legal anunciada, que son similares a los que expide su representada, pero que no podía reconocer su contenido en virtud de no haber sido previamente cotejado con sus originales en los archivos de la institución bancaria; empero a lo anterior, a las referidas documentales se les concede valor probatorio al tenor de los artículos 285 y 346 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues si bien se refieren a documentales emitidas por un tercero, su contenido se encuentra adminiculado en primer lugar con la confesión vertida por la parte actora, de que los demandados realizaron dos pagos más en efectivo en los meses de septiembre y octubre, ambos de dos mil dieciséis. Ahora bien, respecto al diverso documento, su contenido se encuentra robustecido con la presunción que surge a su favor, de que si la parte actora le reconoce los dos diversos pagos realizados en la misma forma, es que igualmente recibió en depósito a cuenta a nombre del actor \*\*\*\*\* , es decir, un tercer abono en el mes de noviembre de dos mil dieciséis, máxime que la parte actora no objetó dichos documentos; en mérito de lo anterior, con la documental en comento se acredita que la parte demandada realizó tres depósitos por la cantidad de diez mil pesos cada uno, en los meses de septiembre, octubre y noviembre de dos mil dieciséis, esto en la cuenta bancaria a nombre del actor \*\*\*\*\* .

La **DOCUMENTAL EN VÍA DE INFORME**, consistente en el que habría de rendir \*\*\*\*\* , la que nada arroja respecto a la presente causa, pues en audiencia de fecha catorce de marzo de dos mil

dieciocho, se determinó que dicha probanza ya no se desahogaría en esta instancia ante el desinterés de la parte demandada en su desahogo.

**De ambas partes las siguientes pruebas:**

La **DOCUMENTAL PRIVADA**, consistente en el contrato titulado "Promesa de Compraventa" celebrado entre \*\*\*\*\*, en su calidad de promitente comprador y \*\*\*\*\*, en su calidad de promitentes vendedores, de fecha *diecinueve de agosto de dos mil dieciséis*, que consta a fojas *nueve y diez de los autos*, documental a la cual se le concede pleno valor al tenor de los artículos 285, 342 y 345 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues respecto a las firmas que calzan dicho documento, se encuentra la certificación realizada por el Notario Público \*\*\*\*\* Treinta y nueve de los del Estado, en el que indica que ratifica que las firmas corresponden a los contratantes, aunado a que al referirse a un documento cuya autoría se atribuye a los actores y al \*\*\*\*\* y al haber sido presentados por los mismos como medio de prueba, así como por la diversa demandada, conlleva a establecer que lo reconocen y prueba plenamente en contra de las partes; con la documental en comento se acredita que el día diecinueve de agosto de dos mil dieciséis, el demandado \*\*\*\*\*, en el carácter que denominaron como el promitente comprador y \*\*\*\*\*, en la calidad que señalaron como de promitentes vendedores, celebraron el contrato que indicaron como de "promesa de compraventa", respecto del inmueble ubicado en el lote veintiuno, manzana diecinueve, de la calle \*\*\*\*\*, de esta Ciudad de Aguascalientes, por el precio de dos millones setecientos cuarenta mil pesos, así como en los términos y condiciones que se señalan en el contrato indicado, los que aquí se dan por reproducidos como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo.

La **DOCUMENTAL PRIVADA**, consistente en el Estado de Cuenta de \*\*\*\*\*, identificada como cuenta clásica número \*\*\*\*\* de BANBAJIO, que consta en las



fojas veinte y veintiuno de los autos, documento al que se le concede valor probatorio en términos de lo que establecen los artículos 285 y 345 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues ambas partes la ofertaron como medio de prueba, desprendiéndose de la misma el depósito realizado en la cuenta a nombre de la parte actora por la cantidad de cien mil pesos, que se vio reflejada en su cuenta bancaria el día veintiséis de agosto de dos mil dieciséis.

La **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, entendiéndose por esta todas y cada una de las constancias que integran el sumario que se resuelve, la cual resulta favorable a ambas partes, respecto a la parte demandada, la confesión vertida por los actores en su escrito inicial de demanda y en el que rectifica en contra de la diversa demandada, pues indican que los demandados realizaron los primeros tres pagos a los que se obligaron, es decir, la cantidad de cien mil pesos al momento de la suscripción del contrato que denominaron de promesa de compraventa, el siguiente en el mes de septiembre y otro en el mes de octubre, así como que estos últimos los realizó en efectivo, confesión a la cual se le concede pleno valor al tenor de los artículos 247 y 338 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Y la **PRESUNCIONAL** que también resulta favorable a la parte actora, esencialmente de hechos que se desprende de lo siguiente: la parte demandada señalan en sus escritos de contestación de demanda que realizó un primer pago por la cantidad de cien mil pesos a cuenta de la actora \*\*\*\*\*, y tres diversos pagos a la cuenta a nombre del actor \*\*\*\*\* en la institución bancaria denominada \*\*\*\*\*, lo que si bien no puede traducirse en una confesión, pues la misma no le perjudica, en términos de lo que establece el artículo 248 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, empero de lo anterior, se desprende que la parte demandada si

tenía conocimiento del lugar en el que debía realizar los pagos parciales a que se obligó en el contrato basal, pues si bien, en dicho acuerdo de voluntades, no se pactó lugar de pago para las obligaciones a cargo del demandado, de lo señalado en líneas que anteceden se advierte que la parte demandada tenía pleno conocimiento del lugar en que debía realizar el pago de las mismas, tan es así, que realizó tres diversos pagos por las mensualidades de septiembre, octubre y noviembre, todos de dos mil dieciséis, mediante le depósito a la cuenta del actor \*\*\*\*\*, en la institución bancaria denominada \*\*\*\*\*, presuncional a la cual se le otorga pleno valor de acuerdo a lo que disponen los artículos 330, 331 y 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

**VI.** Pues bien, con los elementos de prueba aportados y alcance probatorio que se les concedió, ha lugar a determinar que la parte actora acredita los elementos de procedibilidad de la acción de Rescisión de Contrato de compraventa base de su acción y los demandados no justifican sus excepciones, atendiendo a las siguientes consideraciones lógico jurídicas y disposiciones legales:

Se tiene que el demandado \*\*\*\*\* invoca como excepción de su parte la de existencia de litisconsorcio pasivo necesario, la cual ya fue analizada y resuelta por auto de fecha catorce de junio de dos mil diecisiete, declarándose la existencia de litisconsorcio pasivo necesario por cuanto a \*\*\*\*\*, la cual ya fue llamada e integrada a la presente causa como parte demandada, por lo que los argumentos vertidos en dicha excepción resultan **inatendibles** en este momento; igualmente, respecto a la excepción de oscuridad de demanda invocada por los demandados, la misma ya fue analizada y resuelta en el considerando quinto de la presente resolución, declarándose **improcedente** la misma, por los

argumentos vertidos en dicho considerando, los que aquí se dan por reproducidos como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo.

Los demandados invocan como excepción de su parte la de Non Mutati Libeli, que no constituye una excepción pues por esto se entiende los medios de defensa que oponen los demandados frente a las pretensiones de su contraria, con la finalidad de diferir, destruir o anular las mismas, luego entonces si lo expresado por los demandados tiene como finalidad el de pedir a la autoridad que no se permita a los actores cambiar los términos de su demanda, esto no constituye una excepción y, por tanto, resulta **inadmisible**, además de que no se dio tal supuesto, pues atendiendo a lo que establecen los artículos 224 y 227 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, con el escrito inicial, con el que se enderezó aquel por cuanto al litisconsorte y al dar contestación a la demanda se fija la litis planteada en el asunto, por lo que es en base a ella que debe acreditarse las pretensiones de las partes, por lo que, una vez emplazados los demandados, no es posible variar en forma alguna dicha litis planteada.

De los escritos de contestación de demanda, igualmente se advierte que los demandados invocan como excepción de su parte, la derivada del artículo 92 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, de que no se le reciba con posterioridad al actor ningún documento o elemento probatorio tendente a justificar los hechos narrados en su demanda, pues debió realizarlo al momento de interponer demanda y no después; argumentos que igualmente no constituyen una excepción, pues por esto se entiende los medios de defensa que opone el demandado frente a las pretensiones de su contraria, con la finalidad de diferir, destruir o anular las mismas, luego entonces si lo expresado por los demandados tiene como finalidad el de pedir a la autoridad que no se le reciban a los actores diversos documentos que los

anexados a su escrito inicial de demanda, esto no constituye una excepción y, por tanto, resulta **inatendible**, además de que no se dio tal supuesto, pues no se admitieron diversos documentos a los que ya había anexado a su escrito inicial de demanda, dando cumplimiento entonces con lo que establecen los artículos 91 y 92 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Los demandados invocan como excepción de su parte la de improcedencia de la acción, señalando en esencia que la misma es infundada e improcedente, pues no se actualiza ninguna de las hipótesis normativas para la procedencia de la acción; así como los argumentos de defensa de que el contrato basal se refiere a un contrato de promesa de compraventa y no de ésta última, que su parte no incurrió en mora, pues al no establecerse lugar para el pago de las obligaciones contraídas en el fundatorio de la acción, la parte actora debió interpelarlos judicialmente, que por tanto no es procedente la acción intentada; excepción y argumentos que se consideran **improcedentes**, atendiendo a lo siguiente.

En primer lugar debe dejarse en claro lo que establecen los artículos 2119 y 2120 del Código Civil vigente del Estado.

**"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."*

Enseguida, debe atenderse a lo pactado por las partes, cuyas cláusulas primera y segunda señalan textualmente:

**"PRIMERA OBJETO DEL CONTRATO.-** *La Señora MARTHA GONZÁLEZ ANDRADE y su esposo el señor RICARDO MACÍAS DURON prometen vender y el señor OSCAR EDGAR ALFARO CABRALES promete comprar la casa habitación*

construida sobre el LOTE NÚMERO VEINTIUNO, de la MANZANA DIECINUEVE, de la calle silos, del fraccionamiento 'TROJES DE ORIENTE' SEGUNDA SECCIÓN 'A', de esta ciudad de Aguascalientes, Aguascalientes, con la superficie, medidas y colindancias indiviso descritos en el antecedente del presente contrato, mismos que se tienen aquí por reproducidos como si se insertaran a la letra.

Las partes se comprometen a celebrar el contrato de compraventa definitivo en escritura pública, el cual contendrá los mismos elementos que el presente contrato en cuanto a cosa y precio.

SEGUNDA.- PRECIO.- Ambas partes pactan que el precio de operación de compra venta definitiva será cubierto en su totalidad al momento de celebrarse dicha operación, y que es la cantidad de \$2'700,000.00 (DOS MILLONES SETECIENTOS CUARENTA MIL PESOS 00/100 M.N.) cantidad que será pagada de la siguiente manera:

La cantidad de \$100,000.00 (CIEN MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL) en efectivo el día de la firma del presente contrato.

La cantidad de \$10,000.00 (DIEZ MIL PESOS MONEDA NACIONAL) en efectivo el día 01 de septiembre de 2016.

La cantidad de \$10,000.00 (DIEZ MIL PESOS MONEDA NACIONAL) en efectivo el día 01 de octubre de 2016.

La cantidad de \$10,000.00 (DIEZ MIL PESOS MONEDA NACIONAL) en efectivo el día 01 de noviembre de 2016.

La cantidad de \$10,000.00 (DIEZ MIL PESOS MONEDA NACIONAL) en efectivo el día 01 de diciembre de 2016.

El resto, es decir, la cantidad de \$2'600,000.00 (DOS MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS MONEDA NACIONAL), será pagado mediante transferencia electrónica o cheque de caja expedido a favor de \*\*\*\*\* a más tardar el día treinta y uno de diciembre de dos mil dieciséis.

..."

De lo anterior se advierte, que 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; por lo que si en el contrato basal, se desprende que las partes han convenido respecto al inmueble ubicado en lote número veintiuno, de la

manzana diecinueve, de la calle Silos, del fraccionamiento '\*\*\*\*\*' Segunda Sección 'A', de esta ciudad de Aguascalientes, así como el haber fijado el precio de dicha operación en la cantidad de dos millones setecientos cuarenta mil pesos, como el calendario de pagos de los mismos, por lo que, dicho acuerdo de voluntad se refiere a una venta a plazos, ya que aun cuando se le titule como contrato de promesa de compraventa, en el mismo se enajena un predio cuyo valor se debe cubrir en distintos pagos parciales, y en el que se estipula que las contribuciones serán pagadas, por el comprador, excepto la denominada impuesto sobre la renta que será a cargo del vendedor, que el primer pago se realizó en el momento de la suscripción de dicho acuerdo de voluntades, es decir, el mismo tuvo como obligación de pago, que va más allá de la obligación que pudiera nacer de un contrato preparatorio, pues el artículo 2116 del Código Sustantivo de la Materia, señala que la promesa de contrato solo puede dar origen a obligaciones de hacer, consistente en la celebración del contrato, más no así al cumplimiento respecto del contrato que se pretende preparar, de ahí que, atendiendo a todo lo anterior, se tiene que el contrato basal, es un contrato de compraventa perfecto y obligatorio en todas y cada una de sus partes, que si bien el mismo no cuenta con la formalidad de encontrarse elevado a escritura pública, lo anterior, no le resta eficacia por cuanto a las partes contratantes, con fundamento en lo que establecen los artículos 2188 y 2192 del Código Civil vigente del Estado.

Resultando aplicable a lo anterior el criterio jurisprudencial emitido por la extinta Tercera Sala, publicada en el Semanario Judicial de la Federación, volumen 169-174, cuarta parte, de la materia civil, en la página doscientos cuarenta y uno de la Séptima Época, con número de registro 240468, que a la letra establece:

**COMPRAVENTA, CONTRATO INFORMAL DE.** La Suprema Corte de Justicia ha establecido claramente la distinción entre los contratos de promesa de venta y de compraventa; y ha considerado que cuando las partes convienen en el precio y en la cosa y aun entregan ambos o sólo uno de ellos, pero no se llenan las solemnidades externas del contrato, se está en presencia de lo que la doctrina reconoce con el nombre de contrato informal de compraventa.

Por su parte, respecto al diverso argumento de defensa de que su parte no incurrió en mora, se tiene que al haberse acreditado la existencia del contrato basal relativo a la compraventa informal, igualmente se acreditaron los términos y condiciones en que se obligaron las partes a dar cumplimiento al mismo, por lo que si la parte compradora debía realizar los pagos parciales a que se obligó y habiéndose acreditado dentro de la presente causa, que dieron cumplimiento al primero de ellos, consistente en el pago de la cantidad de cien mil pesos al momento de la firma del contrato basal, posterior a ello, se ha acreditado que realizaron los pagos que en efectivo se obligó, respecto a las mensualidades correspondientes los meses de septiembre, octubre y noviembre de dos mil dieciséis, pues realizó los depósitos en efectivo en una cuenta a nombre de la parte actora, en específico del actor \*\*\*\*\*, como así se acreditó con las fichas de depósito que exhibió el demandado \*\*\*\*\* así como con la confesión vertida por los actores de que los demandados realizaron diversos pagos parciales, se desprende que el demandado \*\*\*\*\*, tenía conocimiento de la cuenta bancaria a nombre del actor \*\*\*\*\*, en la institución bancaria denominada \*\*\*\*\*, en la que debía realizar el pago que, por tanto, realizó tres pagos parciales a que se obligó, por lo que, que su parte incurriera en mora no se desprende de la falta de requerimiento de pago que se le hubiera realizado en su domicilio, como se desprende de las siguientes líneas.

Establecen los artículos 1951 y 1953 del Código Civil vigente del Estado, textualmente lo siguiente:

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

**"Artículo 1952** Por regla general el pago debe hacerse en el domicilio del deudor, salvo que las partes convinieren otra cosa, o que lo contrario se desprenda de las circunstancias, de la naturaleza de la obligación o de la ley.

Si se han designado varios lugares para hacer el pago, el acreedor puede elegir cualquiera de ellos."

De los preceptos anteriormente transcritos, se desprende que en tratándose de obligaciones de dar, si no se ha fijado tiempo en que ha de hacerse el pago, no puede el acreedor exigirlo sino después de los treinta días siguientes a la interpelación que se realice del deudor; por su parte, el segundo de los preceptos, establece, que por regla general el pago debe realizarse en el domicilio del deudor, salvo que las partes convinieren otra cosa, o que lo contrario se desprenda de las circunstancias de la naturaleza de la obligación o de la ley.

Así pues, atendiendo a las constancias que integran la presente causa, se advierte que en la compraventa basal se estipuló en plazos y la defensa de los demandados es en esencia que no cumplieron con el pago, pues no se señaló en aquél domicilio para tal efecto y que tampoco se requirió a su parte de manera previa, al haberse acreditado que los demandados tenían conocimiento de la titularidad de una cuenta a nombre del actor \*\*\*\*\*, en la que realizaron tres pagos parciales a que se obligó el



demandado \*\*\*\*\*, es que lo manifestado por los demandados no evita la rescisión del contrato, pues primeramente la interpelación a que se refiere el artículo 1951 del Código sustantivo de la materia en el Estado, es un requisito indispensable sólo cuando no se pacta la fecha en que debe tener lugar el cumplimiento de la obligación, pero si la misma se ha establecido fehacientemente en el fundatorio de la acción, como así se desprende de la cláusula segunda de dicho contrato, así como el demandado \*\*\*\*\*, en su carácter de obligado realizó diversos pagos en una cuenta bancaria de uno de los vendedores y después dejó de pagar, no obstante la ausencia en el basal del señalamiento del lugar de pago, procede su rescisión, y ello es así, por existir elementos suficientes tendientes a demostrar que el comprador conocía plenamente la forma de cumplir con sus obligaciones y por su omisión se da la causal de rescisión al configurarse la segunda hipótesis de excepción a la regla general, que estatuye el mencionado artículo 1953 del Código Civil en el Estado referente a las circunstancias, a la naturaleza de la obligación o a la ley.

Resultando aplicable a lo anterior el criterio emitido por el Sexto Tribunal Colegiado en materia Civil del Primer Circuito, con número de tesis I.6o.C.253 C, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, tomo XVI, julio de dos mil dos, de la materia civil, de la Novena Época, con número de registro 186633, que a la letra establece:

**CONTRATO DE COMPRAVENTA, RESCISIÓN DEL, POR FALTA DE PAGO, NO OBSTANTE QUE NO SE HAYA SEÑALADO EN EL DOCUMENTO EL DOMICILIO PARA EFECTUARLO, SI SE CONOCE OTRA FORMA DE DAR CUMPLIMIENTO.** De conformidad con lo establecido en el artículo 2082 del Código Civil para el Distrito Federal, por regla general, el pago debe hacerse en el domicilio del deudor, salvo que las partes convinieren otra cosa o que lo contrario se desprenda de las circunstancias, de la naturaleza de la

obligación o de la ley; en consecuencia, si el deudor en la compraventa a plazos aduce que no cumplió con el pago porque no se señaló en el básico domicilio para tal efecto y que tampoco se le requirió de manera previa para ello, esta circunstancia no evita la rescisión del contrato, dado que la interpelación a que se refiere el diverso artículo 2080 del Código Civil para el Distrito Federal es un requisito indispensable sólo cuando no se pacta la fecha en que debe tener lugar el cumplimiento de la obligación, pero si la misma se ha establecido fehacientemente en el fundatorio y el obligado inclusive hizo diversos pagos en una cuenta bancaria del vendedor y después dejó de pagar, no obstante la ausencia en el pacto del señalamiento del lugar de pago, procede su rescisión, y ello es así, por existir elementos suficientes tendientes a demostrar que el comprador conocía plenamente la forma de cumplir con sus obligaciones y por su omisión se da la causal de rescisión al configurarse la segunda hipótesis de excepción a la regla general, que estatuye el mencionado artículo 2082 del código sustantivo en comento, referente a las circunstancias, a la naturaleza de la obligación o a la ley.

Ahora bien, respecto a la excepción de falta de acción y de derecho, se tiene en cuenta que correspondía a la parte demandada acreditar encontrarse al corriente en el pago de las parcialidades a que se obligó, lo que no realizó, pues ni tan siquiera señala en su demanda que hubiere realizado pago diverso alguno a los señalados en líneas que anteceden, esto atendiendo a lo que establece el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, resultando aplicable a lo anterior, el criterio jurisprudencial emitido por reiteración por la extinta Tercera Sala, con número de tesis 407, publicada en el Apéndice de dos mil once, tomo V, Civil, primera parte, de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, Primera Sección, Civil, subsección 2, adjetivo, de la materia civil, página cuatrocientos diecinueve, de la Sexta Época, con número de registro 1013006, que a la letra establece:

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

*El pago o cumplimiento de las obligaciones*

corresponde demostrarlo al obligado y no el incumplimiento al actor."

En mérito de lo anterior, se consideran **improcedentes** la excepción de falta de acción y de derecho, así como los diversos medios de defensa indicados, dado que la parte actora ha acreditado plenamente los elementos constitutivos de la acción que ha hecho valer, según se desprende de los artículos del Código Civil vigente del Estado que a continuación se transcriben:

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

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

**"Artículo 2120.** Por regla general, la venta es perfecta y obligatoria para las partes cuando se 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 acepte 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 terreno y casa construida sobre el lote \*\*\*\*\*, de la manzana \*\*\*\*\*, de la calle \*\*\*\*\*, de esta ciudad de Aguascalientes y como precio \*\*\*\*\* se obligó a cubrir a \*\*\*\*\* la cantidad de DOS MILLONES SETECIENTOS CUARENTA MIL PESOS, pagaderos de la siguiente forma: la cantidad de cien mil pesos en efectivo el día de la firma del presente contrato, cantidad que igualmente se acreditó depositó en cuenta de la actora \*\*\*\*\*; cuatro pago parciales de diez mil pesos cada uno, los días uno de septiembre, uno de octubre, uno de noviembre y uno de diciembre, todos de dos mil dieciséis; y la cantidad de dos millones seiscientos mil pesos mediante transferencia electrónica o cheque de caja expedido a favor de \*\*\*\*\* a más tardar el día treinta y uno de diciembre de dos mil dieciséis, lo que conlleva a establecer que se trata de un Contrato perfecto y obligatorio para las partes.

Por otra parte, el artículo 1820 del Código Civil vigente del Estado, establece que la facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los 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 quedó probado plenamente que la parte actora cumplió con la obligación que le impone el artículo 2154 del Código Civil vigente del Estado, de entregar al vendedor el inmueble objeto de la compraventa, pues así se advierte del contrato basal, en la declaración conjunta, así como no ser un hecho controvertido entre las partes, consecuentemente se tiene que la actora cumplió con la obligación que le impone la norma sustantiva supra citada.

En cambio, el comando \*\*\*\*\* no acredita encontrarse al corriente en el pago de las obligaciones a su cargo y respecto al contrato de compraventa celebrado con los actores, a pesar de la obligación que le impone el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues su defensa se resumió en pretender establecer que no había incurrido en mora al no haber sido requerido por el pago del mismo, lo que se determinó 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, faltando con esto la obligación que le impone el artículo 2164 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 diecinueve de agosto de dos mil dieciséis, respecto del inmueble y casa habitación construida sobre el lote número \*\*\*\*\*, de la manzana \*\*\*\*\* de la calle \*\*\*\*\*, de esta ciudad de Aguascalientes, toda vez que \*\*\*\*\* no cumplió con su obligación de pagar el precio estipulado en el contrato aludido, por lo que con fundamento en lo previsto por los artículos 1820 y 2171 del Código Civil vigente del Estado, se declara rescindido el Contrato de compraventa señalado y se condena a \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* a la restitución a favor de \*\*\*\*\* del inmueble antes

indicado, lo que deberán hacer dentro del término de cinco días contados a partir del requerimiento que se les haga una vez que esta sentencia cause ejecutoria, con apercibimiento que de no cumplir dentro del término fijado se despachara ejecución en su contra, de conformidad con lo que disponen los artículos 410 y 416 fracción I del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

Se condena al demandado \*\*\*\*\* al pago de la cantidad de **QUINIENTOS CATORCE MIL TRESCIENTOS OCHENTA PESOS**, por concepto de indemnización que se le reclama en el inciso c) del proemio del escrito inicial de demanda pues las partes en el contrato basal, en específico en la cláusula segunda última parte, establecieron que para el caso de incumplimiento de lo estipulado en dicho contrato, se cubriría una pena convencional por la cantidad de quinientos cuarenta mil pesos, siendo que en autos se ha acreditado el incumplimiento en que incurrió el demandado \*\*\*\*\*, procede condenarlo al pago de dicha penalidad en proporción a su incumplimiento, por ello, se atiende a los pagos que ha acreditado el demandado y que suman la cantidad de ciento treinta mil pesos, la cual se resta al precio total de la compraventa, dando como resultado la cantidad de dos millones seiscientos diez mil pesos, que corresponde al incumplimiento en el pago del precio. Entonces, si la pena convencional se pactó en su totalidad por la cantidad de quinientos cuarenta mil pesos, dicha cantidad multiplicada por el incumplimiento del demandado y dividida entre el precio total de la operación de compraventa, da como resultado la pena convencional en proporción al incumplimiento en que incurrió el demandado, dando como resultado la cantidad que se ha indicado en líneas que anteceden, por lo que se le condena a cubrir la misma a favor de la parte actora, lo que se sustenta en lo previsto por los artículos 1677, 1715 y 1723 del Código Civil vigente del Estado, norma ésta de la cual se

depende, que cuando la obligación fue cumplida en parte, **la renta se modificará en la misma proporción.**

Como consecuencia de lo anterior y con fundamento en lo que establece el artículo 2182 del Código Civil vigente del Estado, se condena a OSCAR \*\*\*\*\* a cubrir a \*\*\*\*\* la cantidad resultante por concepto de rentas generadas desde el diecinueve de agosto de dos mil dieciséis y hasta aquellas que se sigan generando hasta la desocupación y entrega del inmueble, restabilidad del inmueble que se establecerá en ejecución de sentencia a juicio de peritos, lo anterior con fundamento en lo que establece el artículo 86 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, al señalar el precepto legal supra citado que el vendedor puede exigir del comprador por el uso del inmueble el pago de un alquiler o renta que fijen peritos y la suma establecida corresponde a lo determinado mediante prueba pericial en la que se han observado las formalidades previstas por los artículos que regulan la prueba pericial.

Resultando aplicable lo anterior, el criterio jurisprudencial emitido al resolver la contradicción de tesis 5/2005-PS, por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, con número de tesis 1a./J. 71/2005, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, tomo XXII, agosto de dos mil cinco, de la materia civil, de la 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 entendido, la estipulación de la pena convencional prevista en el artículo 1840 del Código Civil para el Distrito Federal, no contradice lo dispuesto por el artículo 2311, en virtud de que la voluntad de las partes es eficaz para fijar anticipadamente una prestación que garantice los daños y perjuicios que 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.

Debiendo la parte actora restituir a \*\*\*\*\* el pago de la cantidad que este cubrió como pago parcial del precio a que se obligó y que es por la cantidad de CIENTO TREINTA MIL PESOS, pues es la cantidad que se ha acreditado fue cubierta con los pagos parciales que se efectuaron, por lo que al declararse la rescisión del contrato basal, la parte actora debe restituir el pago que hubiere realizado el demandado.

En cuanto a los gastos y costas que se reclaman, se atiende a lo que establece el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado: "**La parte que pierde debe reembolsar a su contraria las costas del proceso. Se considera que pierde una parte cuando el tribunal adice, total o parcialmente las prestaciones de la parte contraria...**". En observancia a esto se condena a \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* a cubrir a \*\*\*\*\* los gastos y costas del juicio.

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

**PRIMERO.** Se declara que los actores \*\*\*\*\* Y \*\*\*\*\* probaron su acción.

**SEGUNDO.** Que los demandados \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* no justificaron sus excepciones.

**TERCERO.** Se declara rescindido el Contrato de Compraventa que en fecha diecinueve de agosto de dos mil dieciséis celebraron de una parte \*\*\*\* como vendedores y \*\*\*\* en calidad de comprador, respecto del terreno y casa construida sobre el lote número veintiuno, de la manzana diecinueve, de la \*\*\*\*, de esta ciudad de Aguascalientes, dado que el Comprador no cubrió la totalidad del precio estipulado.

**CUARTO.** En consecuencia de lo anterior, se condena a \*\*\*\* a la desocupación y entrega material en favor de \*\*\*\*, del inmueble señalado en el resolutivo anterior, lo que deberán hacer dentro del término de cinco días a partir del requerimiento que se les haga una vez que esta sentencia cause ejecutoria, con apercibimiento que de no cumplir se despachara ejecución en su contra.

**QUINTO.** Se condena a \*\*\*\* al pago a \*\*\*\* de la pena convencional que se le reclama en el inciso c) del proemio de la demanda, por la cantidad de **QUINIENTOS CATORCE MIL TRESCIENTOS OCHENTA PESOS.**

**SEXTO.** Se condena a \*\*\*\* a cubrir a \*\*\*\* la cantidad resultante por concepto de rentas generadas desde el diecinueve de agosto de dos mil dieciséis y hasta aquellas que se sigan generando hasta la desocupación y entrega del inmueble, las que se cuantificarán en ejecución de sentencia conforme a las bases que se han establecido en el auto considerando de esta sentencia.

**SÉPTIMO.** La parte actora debe restituir a \*\*\*\* el pago de la cantidad que este cubrió como pago parcial del precio a que se obligó y que es por la cantidad de **CIENTO TREINTA MIL PESOS.**

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

**NOVENO.** Con fundamento en lo dispuesto por los artículos lo que establecen los artículos 1º,

70, fracción XXXVI, 73, 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, así como los diversos 1º, 11, 55 fracción XXXVI, 58 y 70, inciso B, fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Aguascalientes y sus Municipios, preceptos de los cuales se desprende la obligación de esta Autoridad de garantizar el derecho de acceso a la información que se tenga en posesión, entre 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 refiera 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.

**DECIMO.** Notifíquese personalmente.

**A S I,** definitivamente lo sentenció y firma el C. Juez Segundo Civil de esta Capital, **LIC. ANTONIO PIÑA MARTÍNEZ,** por ante su secretario de acuerdos **LIC. HERMELINDA MONTAÑEZ GUARDADO** que autoriza. Doy fe.

**SECRETARIA**

**JUEZ**

La sentencia que antecede se publica en lista de acuerdos de fecha uno de junio de dos mil dieciocho. Conste.

**L' SPDL\***

SH  
L  
V  
A  
H  
H  
D  
E  
N  
O  
F  
I  
C  
H  
A  
E