

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

V I S T O S, para dictar **sentencia definitiva** los autos del expediente número ***** 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.- El artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles del Estado establece: "**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 para oír sentencia se procede a dictar la misma de acuerdo a lo que establece la norma en cita.-

II.- Esta autoridad es competente para conocer y decidir de la presente causa, de acuerdo a lo que establece el artículo 142 fracción IV del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado pues establece que es juez competente el del domicilio del demandado si se trata de ejercicio de una acción sobre bienes muebles o de acciones personales o del estado civil y en el presente caso se trata de una acción personal, al

reclamarse la rescisión de un contrato de compraventa de un inmueble por el incumplimiento del contrato por parte de la demandada, además las partes no impugnaron la competencia 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 de juicio único civil elegida por la parte actora para el ejercicio de la acción que ha hecho valer es la correcta, pues como ya se ha indicado se ejercita la acción de rescisión de contrato de compraventa y respecto a la cual el Código Adjetivo de la materia de la Entidad no establece trámite especial alguno, de ahí que deba seguirse en la vía propuesta por el accionante.-

IV.- El actor *****, demanda por su propio derecho en la vía única civil a *****, por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: **a).-** Para que mediante sentencia ejecutoria se declare la rescisión por incumplimiento del contrato DE COMPRAVENTA que celebrara en fecha 15 de mayo del año 2013 con la demandada, y el que es el fundatorio de las acciones que ejercito en la presente demanda.- **b).-** Para que por sentencia ejecutoria, se le condene a que me haga la devolución y entrega del inmueble que fue motivo de la compra venta, consistente en: 1.- Un inmueble ubicado en la finca marcada con el número ****, de la calle *****, en la manzana *****, lote *****, del fraccionamiento ***** de esta ciudad de Aguascalientes. Esto en virtud a que fue la demanda la que no cumplió con el referido contrato, y por consecuencia está obligado a hacer la devolución del inmueble, según se convino en el contrato en el que se basa la acción que se ejercita.- **c).-** Para que por sentencia firme, se le condene a la demandada a la el

pago y la penalización establecido en la cláusula séptima del contrato materia de este juicio, en donde se estableció una penalización a la celebración del contrato, lo anterior según lo convenido en la cláusula establecida en el mismo y en virtud a su incumplimiento consistentes en: 2.- que la parte que incumpla con el referido contrato indemnizara con el 20% del valor de la operación, de los daños y perjuicios que pudieren ocasionar por el incumplimiento, en donde además se estableció en dicha cláusula en el inciso a).- en caso de rescisión de la parte compradora, deberá entregar el inmueble a la parte vendedora sin excusa alguna.- **d).**- Para que por sentencia firme se le condene a la demandada a la pérdida de las cantidades de dinero que entregara a esta parte, en virtud a que fue esta la que incumplió con el contrato referido, y de conformidad con lo convenido en la cláusula penal del contrato fundatorio, siendo que la cantidad que el demandado entregó a esta parte lo es la cantidad de \$100,000.00, según el mismo contrato, que anexo al presente escrito de demanda en original, para que surta sus efectos legales a que tenga lugar.- **e).**- Por el pago de los gastos y costas judiciales que se generen con motivo de la tramitación del presente negocio, el que en virtud a su incumplimiento nos ha obligado a promover.”.- **Acción que contemplan los artículos 2171 y 2182 del Código Civil en el Estado.**

La demandada ***** , no dio contestación a la demanda y en atención a esto se procede a revisar de oficio el procedimiento que se siguió al emplazarla, en observancia al siguiente criterio jurisprudencial: **“EMPLAZAMIENTO. ES DE ORDEN PÚBLICO Y SU ESTUDIO ES DE OFICIO.**- La falta de emplazamiento o su verificación en forma contraria a las disposiciones aplicables, es la violación procesal de mayor magnitud y de carácter más grave, puesto que da origen a la omisión de las demás formalidades esenciales del juicio, esto es, imposibilita al demandado para contestar la demanda y, por consiguiente, le

impidiendo oponer las excepciones y defensas a su alcance; además, se le priva del derecho a presentar las pruebas que acrediten sus defensas y excepciones y a oponerse a la recepción o a contradecir las probanzas rendidas por la parte actora y, finalmente, a formular alegatos y ser notificado oportunamente del fallo que en el proceso se dicte. La extrema gravedad de esta violación procesal ha permitido la consagración del criterio de que el emplazamiento es de orden público y que los jueces están obligados a investigar de oficio si se efectuó o no, y si en caso afirmativo, se observaron las leyes de la materia”.-

Procediendo al análisis de las constancias que integran el sumario que se resuelve, a las que se les concede pleno valor en observancia a lo que indican los artículos 281 y 341 del Código adjetivo de la materia y desprenderse de las mismas, que la demandada fue emplazada en el domicilio ubicado en calle ***** número *****, del Fraccionamiento ***** de esta Ciudad, el que incluso es el inmueble materia del contrato fundatorio y se realizó una vez que el notificador a quien se encomendó efectuar el emplazamiento se cercioró de ser el domicilio de la demandada, entendiéndolo con ******, quien dijo ser su hijo y vivir ahí según se observa de la razón que obra a foja noventa y cuatro de autos, dando lectura a los autos de fechas cinco de julio de dos mil dieciséis, veinticuatro de agosto de dos mil diecisiete y veintisiete de septiembre de dos mil diecisiete, y emplazándola para que dentro del término de nueve días se presentara ante este juzgado a contestar la demanda interpuesta en su contra, entregándole la cédula de notificación y siete fojas de

trasado debidamente selladas y cotejadas por la secretaria del juzgado, incluso se cercioró de que fuera del domicilio de la demandada con dos vecinos del lugar, por lo que se dio cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 107 fracción I, 109, 110 y 111 del Código Procesal Civil de la Entidad, de donde resulta que el emplazamiento se encuentra ajustado a derecho y pese a ello no dio contestación a la demanda.-

V.- Dispone el artículo 235 del Código Procesal Civil del Estado que: **"El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el demandado los de sus excepciones"**.- En observancia a este precepto, el actor expone en su demanda una serie de hechos como fundatorios de la acción y para probarlos como exige el precepto en cita, ofreció y se le admitieron pruebas que se valoran en la medida siguiente:

DOCUMENTAL PÚBLICA, consistente en la escritura pública número *****, volumen *****, pasado ante la fe del Notario Público número **** de los del Estado, en fecha diecinueve de julio del año dos mil doce, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado, bajo el número ****, del libro ****, de la sección ***** del Municipio de Aguascalientes, misma que obra de la foja treinta y cuatro a setenta y uno de autos, a la cual se le concede plano valor probatorio de conformidad con lo previsto por los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, con la que se acredita que el día diecinueve de julio de dos mil doce el actor junto con

su esposa, adquirió en propiedad el inmueble que es materia del presente juicio.-

CONFESIONAL a cargo de ***,**
desahogada en audiencia de fecha veintitrés de marzo de dos mil dieciocho, a la que se le concede pleno valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por el artículo 337 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues al absolver las posiciones que se le formularon respecto de las cuestiones controvertidas, reconoció que conoce al actor con quien en fecha quince de mayo de dos mil trece celebró un contrato de promesa de compraventa respecto al inmueble ubicado en el lote número ****, de la manzana ****, de la calle ***** número ****, del Fraccionamiento ****, de esta Ciudad de Aguascalientes, con una superficie total de NOVENTA METROS TREINTA DECÍMETROS CUADRADOS con las siguientes medidas y colindancias: AL NORESTE: en ** metros ** centímetros y linda con lote *****; AL SURESTE: en ** metros y linda con lote *****; AL NOROESTE: en ** metros y linda con calle ***** y, AL SUROESTE: en ***** metros cero cinco centímetros y linda con lote ****, inmueble que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el número **, del libro ****, de la Sección ***** del Municipio de Aguascalientes, aún a nombre de *****; que dicho contrato de compraventa lo firmaron de conformidad las partes de este juicio en presencia de la hermana de la absolvente ***** y de ***** así como de la esposa del articulante

CARMEN NOLASCO GUTIÉRREZ, contrato que fue firmado en el domicilio ubicado en calle ***** número ***** del Fraccionamiento ***** de esta Ciudad, que cuando firmaron el contrato de promesa de compraventa el precio que se estableció por el inmueble fue el precio total de SEISCIENTOS CUARENTA MIL PESOS, del cual únicamente entregó la cantidad de CIEN MIL PESOS al momento de firmar dicho contrato como anticipo de la venta del inmueble materia de este juicio, quedando el citado contrato como recibo de dicha cantidad, que el resto del precio que fue la cantidad de QUINIENTOS CUARENTA MIL PESOS la pagaría en un plazo de once meses a partir del quince de mayo de dos mil trece para lo cual se firmaron once pagarés, de los cuales diez son por la cantidad de CINCUENTA MIL PESOS y uno por la cantidad de CUARENTA MIL PESOS, los cuales suman QUINIENTOS CUARENTA MIL PESOS, que debió pagar dichos pagarés a más tardar el treinta de octubre de dos mil trece, que en el citado contrato se estipuló que al atraso de cada pago se pagaría un cinco por ciento después de tres días de no pagar mensualmente lo establecido en cada pagaré, que a la fecha no ha pagado a la parte actora la cantidad de QUINIENTOS CUARENTA MIL PESOS, asimismo que en el contrato referido se estipuló que en caso de incumplimiento de alguna de las partes se pagaría una penalización del veinte por ciento del valor de la operación del inmueble, que por incumplimiento de su parte del contrato el mismo quedaría rescindido y que una vez hecho esto la absolvente entregaría el inmueble

al articulado, sin excusa alguna por incumplimiento del contrato de promesa de compraventa. Sin embargo, no le beneficia dicha prueba al actor, toda vez que aún cuando la demandada reconozca la celebración del contrato basal, la parte actora no le articuló posición alguna para poder demostrar que fue requerida de pago en relación al resto del precio de la compraventa.-

DOCUMENTO PRIVADA, consistente en el contrato de promesa de compraventa, celebrado entre las partes y firmado en fecha quince de mayo de dos mil trece, mismo que obra a fojas seis y siete de autos, a la cual se le concede pleno valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por el artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues el mismo proviene de las partes y no fue objetado en términos de Ley, además de que se ve robustecido con la confesional valorada en el párrafo anterior, justificándose con la misma, que en la fecha antes mencionada, las partes de este juicio celebraron contrato de compraventa, respecto del inmueble ubicado en calle ***** * número ***** del Fraccionamiento ***** de esta Ciudad con el carácter, términos y condiciones que del mismo se desprende, sin embargo, no le beneficia al actor toda vez que de dicho documento se desprende que no se fijó lugar de pago, por lo que la demandada previamente debía ser requerida para que liquidara el resto del precio convenido.-

TESTIMONIAL a cargo de ***** y ***** , desahogada en audiencia de fecha veintitrés de marzo del año en curso, a la que se le concede valor

probatorio parcial de conformidad con lo dispuesto por el artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues únicamente le beneficia para demostrar la celebración del contrato base de la acción, dado que son coincidentes en señalar que las partes del juicio celebraron el contrato de compraventa referido en el párrafo anterior, con las condiciones que del mismo se desprenden y además que la demandada ha incumplido con la obligación de pago que contrajo en el contrato en cuestión, sin que le beneficie para demostrar que requirió de pago a la demandada, dado que la testigo ***** señaló que ha ido con su esposo, hoy actor, a buscar a la demandada, pero agrega que no la han encontrado, pues no sale de la casa, han visto que está dentro de la casa y no sale y al teléfono no contesta; por su parte el testigo ***** indicó que en algunas ocasiones acompañó al actor a cobrarle a la demandada y solo salía su hijo, pero nunca le pagaron; de las respuestas que dan los testigos y que han quedado especificadas en líneas anteriores, se desprende que la parte actora no ha tenido contacto directo con la demandada a efecto de requerirla por el pago del resto del precio convenido por la compraventa.-

INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES, entendiéndose por ésta todas y cada una de las constancias que integran la presente causa, a la que se le concede valor pleno de acuerdo a lo que establece el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado y que le es desfavorable a la parte actora, por las razones y

fundamentos establecidos al valorar las pruebas anteriormente señaladas, los que se tienen por reproducidos como si a la letra lo fueren en obvio de espacio y tiempo.-

PRESUNCIONAL que también le es desfavorable a la parte actora, esencialmente la legal que se comprende en el artículo 1953 del Código Civil vigente del Estado, referentes a que por regla general el pago debe hacerse en el domicilio del deudor, salvo que las partes convinieren otra cosa, que por tanto si en el contrato basal no se fijó lugar de pago para el resto del precio convenido, la parte actora debió de requerir de pago a la demandada en el domicilio de ésta y si no demostró que haya realizado dicho requerimiento, la parte demandada no ha incurrido en mora para que se le pueda reclamar la rescisión del contrato; prueba a la cual se le concede pleno valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por el artículo 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.-

VI.- En mérito al alcance probatorio que se ha concedido a los elementos de prueba aportados por las partes, ha lugar a establecer que a la parte accionante no le asiste derecho para demandar en el presente juicio en razón de las siguientes consideraciones lógico-jurídicas que se señalan a continuación:

La parte actora ha acreditado de manera fehaciente la celebración del contrato de compraventa de fecha quince de mayo de dos mil trece, entre el actor ***** como vendedor y la demandada ***** como compradora, lo anterior con el

contrato que fue exhibido en su escrito inicial de demanda que fue robustecido con la confesional a cargo de la demanda y testimonial admitida al actor y que es respecto al inmueble ubicado en calle ***** número *****, del Fraccionamiento ***** de esta Ciudad, habiéndose pactado como precio la cantidad de SEISCIENTOS CUARENTA MIL PESOS, de la cual a la firma del contrato se pagó la cantidad de CIEN MIL PESOS y el resto del precio por QUINIENTOS CUARENTA MIL PESOS, serían pagados en once meses, habiéndose firmado once pagarés de los cuales diez son por CINCUENTA MIL PESOS y uno por CUARENTA MIL PESOS, acreditándose así los elementos de existencia que para el contrato de compraventa exigen los artículos 1675 y 2119 del Código sustantivo de la materia, al haberse fijado el objeto materia de la misma y su precio -

Ahora bien, aun y cuando hasta quedado demostrada la celebración del contrato de compraventa mencionado, no le asiste derecho a la parte actora para ejercitar la acción de rescisión del mismo, fundándose en el incumplimiento del pago del resto del precio convenido, pues se atiende a 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 cumpliera 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 1953: "Por regla general el pago debe hacerse en el domicilio del deudor, salvo que las partes convinieren otra cosa, o que lo contrario se desprenda de las circunstancias, de la naturaleza de la obligación o de la ley. Si se han designado varios lugares para hacer el pago, el acreedor puede elegir cualquiera de ellos."

De los artículos antes transcritos se desprende que si en un contrato las partes no pactaron lugar de pago, para que la parte obligada a su pago incurra en mora, el actor está obligado a requerir de pago a la demandada en su domicilio.-

Ahora bien, dentro del presente juicio se demostró, que en el contrato de compraventa, no se estableció lugar de pago respecto del saldo del precio, dado que en la cláusula primera de dicho contrato se estipuló lo siguiente: "La parte *FUTURA VENDEDORA*, venda a la parte compradora el bien inmueble que se detalla en la cláusula segunda del capítulo de declaraciones en la cantidad de **\$640,000.00 (seis cientos cuarenta mil pesos 00/100 M.N.)**, los cuales se entregaran de la siguiente manera: a) A la firma del presente contrato, se hace entrega de **\$100,000.00 (CIEN MIL PESOS 00/100 M.N.)**, en efectivo, mismos que la parte futura vendedora, acepta recibir, así como la futura compradora, admite entregar de conformidad, sirviendo como recibo del presente

contrato.- b) El resto es decir, la cantidad de **\$540,000.00 (QUINIENTOS CUARENTA MIL PESOS 00/100 M.N.)**, serán entregados por la futura compradora a la futura vendedora, en un plazo de 11 meses, los cuales existen 11 PAGARÉS en total seriados del 1 al 11, en lo cual del 1 al 10 son de **\$50,000.00 (cincuenta mil pesos 00/100 M.N.) cada uno** y el 11 de **\$40,000.00 (cuarenta mil pesos 00/100 M.N.)**, los cuales tiene fecha de pago del día 15 de cada mes después de la firma del presente contrato.- c) En caso de incumplimiento de algún pagare, se generará un interés del 5% sobre el valor del documento de vencimiento, el cual tendrá 3 días de tolerancia de la fecha marcada en cada documento.”.-

Como se puede ver en la citada cláusula no se estableció lugar de pago del precio convenido ni del resto del mismo, ni tampoco fue pactado en algún otro lugar del texto que conforma dicho contrato, por ello y al no existir la salvedad de la que habla el artículo 1953 del Código Civil del Estado que ha sido transcrito en párrafos anteriores, el actor tenía la obligación de acudir al domicilio de la demandada a requerirla por el pago del resto del precio convenido, y si bien dicho artículo no exige que el requerimiento deba ser de manera judicial, pues este puede ser incluso fuera del juicio, sin embargo, dicho requerimiento no quedó demostrado dentro del juicio, pues si bien el actor en el hecho diez de la demanda, refiere que han sido múltiples los requerimientos lo que se le han hecho a la demandada para el pago del resto del precio convenido, las pruebas que fueron aportadas a la causa no

justificaron el requerimiento en mención, dado que en la confesional de la demandada no se le artículo posición alguna en tal sentido y los testigos ofrecidos por el actor lejos de acreditar el requerimiento, robustecen el hecho de que la demandada no ha sido requerida de pago, dado que la testigo ***** refirió que ha ido con su esposa a buscar a la demandada y no la han encontrado, porque no sale de la casa, que han visto que está dentro de la casa y no sale y al teléfono no contesta; por su parte el testigo ***** refirió que en algunas ocasiones acompañó al actor a cobrarle a la demandada y solo sale a su hijo; en consecuencia, al momento de la presentación de la demanda, la demandada no había incurrido en mora en cuanto al pago del precio convenido, la cual necesariamente debe darse de forma anterior a la presentación de demanda para sustentar dicha acción.-

Por lo tanto y en virtud de la indivisible relación entre el incumplimiento y la mora y de que no puede darse aquél sin que la obligación sea exigible, se concluye que cuando se reclama la rescisión de un contrato y se hace valer la causa de incumplimiento por falta de pago, el acreditamiento de la mora es un elemento constitutivo de la acción que debe estudiarse de oficio por el juzgador, incluso si la parte demandada no alega la falta de exigibilidad de la obligación, ya sea porque no se venció el plazo para el pago o porque no se realizó el requerimiento correspondiente; por lo tanto, al no haberse pactado lugar de pago para el resto del precio convenido por la compraventa, debe entenderse

que el pago se realizaría en el domicilio de la demandada para lo cual el actor debió demostrar plenamente que la requirió por su pago y al no haberlo probado no se da el incumplimiento, teniendo apoyo lo antes expuesto en los siguientes criterios de jurisprudencia: **“PAGO. SU REQUERIMIENTO, ES UN ELEMENTO**

DE LA ACCIÓN DE RESCISIÓN POR MORA, CUANDO NO SE SEÑALA EL DOMICILIO EN EL QUE SE DEBE DE CUBRIR EL PRECIO. La

procedencia de la acción de rescisión de un contrato de compraventa por mora del deudor, generalmente descansa en el acreditamiento de los siguientes elementos: a) la existencia de la obligación, b) la exigibilidad de ésta, y c) el incumplimiento del deudor, en el entendido de que respecto a este elemento, se ha considerado suficiente que el acreedor afirme la existencia del incumplimiento, pues conforme a las reglas que regulan la prueba, corresponde al deudor demostrar el cumplimiento. Sin embargo, en aquellos casos en que se omitió señalar en el contrato base de la acción el lugar donde debería realizarse el pago, el incumplimiento del deudor constituye tan solo uno de los elementos integrantes de la referida acción y no es suficiente, junto con la existencia de la obligación y la exigibilidad de ésta, para tener por integrados los elementos de la acción rescisoria intentada, sino que conforme al artículo 2082 del Código Civil para el Distrito Federal, el que establece que por regla general, el pago debe hacerse en el domicilio del deudor, debe exigirse, como un elemento más para la procedencia de tal acción, el requerimiento que haga el vendedor-acreedor al comprador-deudor, en el domicilio de éste, pues al haberse omitido señalar el domicilio en que se debía cubrir el precio, es obvio que dicho comprador se encontró en la imposibilidad fáctica de cumplir la obligación o pago de referencia; imposibilidad que necesariamente conduce a la admisión de que no pudo incurrir en mora, en tanto que es claro que el

resultado no se debió a una causa que dependiera de su voluntad. De tal manera que si el vendedor-acreedor no probó haber ocurrido al domicilio del comprador-deudor a requerirle el pago del precio de la cosa, y menos acreditó que éste se hubiera negado a pagar, es obvio que el deudor no pudo incurrir en mora y, por ende, no quedan debidamente integrados los elementos de la acción para exigir la rescisión de la compraventa, con apoyo precisamente en una mora en la que no se incidió, por lo que debe concluirse que en este supuesto el requerimiento de pago sí es un elemento de la acción de rescisión por mora.”. **Época: Novena Época, Registro: 196969, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tipo de Tesis: Jurisprudencia, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo VII, Enero de 1998, Materia(s): Civil, Tesis: I.8o.C. J/4, Página: 1021.** -

“ACCIÓN RESCISORIA DE CONTRATO. LA MORA O INCUMPLIMIENTO DEL DEUDOR, ES UN REQUISITO PARA SU PROCEDENCIA Y SU ACREDITAMIENTO DEBE SER ESTIMADO DE OFICIO POR EL JUZGADOR. En términos de lo dispuesto en los artículos 376 del Código de Comercio, y 1778 y 2154 del Código Civil del Estado de México, referidos a contratos de compraventa, para que el contratante-acreedor esté en posibilidad de demandar ante el órgano jurisdiccional la rescisión de contrato, debe acreditar ante éste, además de haber cumplido con su obligación, el hecho de que el contratante-deudor ha incumplido con la suya y, por tanto, incurrido en mora. Ahora bien, tratándose de contratos de compraventa en los que no se haya designado lugar de pago, operará conforme a lo previsto en los artículos 2082 del Código Civil Federal, aplicado supletoriamente en materia mercantil y 1911 del Código Civil para el Estado de México, la regla general que establece que el pago debe hacerse en el domicilio del deudor; en consecuencia, para que el deudor se constituya en mora, debe ser requerido en su domicilio por el acreedor,

necho este último que, por constituir una condición o requisito para la procedencia de la acción rescisoria de contrato, debe acreditarse ante el juzgador y éste la debe estimar, aun de oficio, por ser de orden público el cumplimiento de los requisitos de la acción, con independencia de que haya o no alegación de la parte demandada en vía de excepción.”, **Época: Novena Época, Registro: 188453, Instancia: PRIMERA SALA, Tipo Tesis: Jurisprudencia, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Localización: Tomo XIV, Noviembre de 2001, Materia(s): Civil, Tesis: 1a./J. 46/2001, Pág. 6.-**

VII.- En consecuencia de lo anterior, se determina que no le asiste derecho a la parte actora para demandar la rescisión del contrato de compraventa base de la acción, al no haberse demostrado que la demandada haya incurrido en mora en el cumplimiento de su obligación, por tanto no procede condenar a la demandada a la restitución de la posesión del inmueble materia del mismo ni tampoco al pago de las demás prestaciones que reclama el actor en su escrito inicial de demanda.-

No se hace especial condena por concepto de gastos y costas en contra del actor y a favor de la demandada, toda vez que esta última no dio contestación a la demanda entablada en su contra, de lo que se desprende que no hubieron gastos que haya erogado con motivo de su defensa.-

Por lo expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 1º, 2º, 24, 27, 29, 39, 79 fracción III, 83, 84, 85, 107 fracción V, 223 al 228, 370, 371, 372 y demás relativos del Código de

Procedimientos Civiles vigente en el Estado, es de resolverse y se resuelve:

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

SEGUNDO.- Es procedente la vía única civil promovida por la parte actora.-

TERCERO.- La demandada ***** , no dio contestación a la demanda entablada en su contra.-

CUARTO.- No le asiste derecho a la parte actora para demandar la rescisión del contrato de compraventa base de la acción, por las razones y fundamentos que quedaron asentados en el último considerando de esta resolución, por tanto no procede condenar a la demandada a la restitución de la posesión del inmueble materia del mismo ni tampoco al pago de las demás prestaciones que el actor reclama en su escrito inicial de demanda.-

QUINTO.- No se hace especial condena por concepto de gastos y costas en contra del actor y a favor del demandado, por las razones y fundamentos que se dieron en el último considerando de esta resolución.-

SEXTO.- Con fundamento en los artículos 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, 1, 55 fracción XXXVI, 58 y 70, inciso B, fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Aguascalientes y sus Municipios, preceptos de los cuales se desprende la obligación de esta Autoridad de garantizar el derecho de acceso a la información que se tenga en posesión, entre ellos de las resoluciones

que se emitan en los procedimientos seguidos en forma de juicio, a través de versiones públicas, en los cuales deberá suprimirse la información clasificada como reservada o confidencial, la cual corresponde a los datos personales que refieran las partes, de ahí que en determinado momento en que se publique la versión pública de la resolución que ponga fin a esta causa, la misma no contará con los datos personales proporcionados por los litigantes, se informa a las partes que se publicará la versión pública de la presente resolución una vez que haya causado ejecutoria.-

SÉPTIMO.- Notifíquese personalmente y cúmplase.

A S I, definitivamente lo sentenció y firman el C. Juez Segundo de lo Civil de esta Capital, **Licenciado ANTONIO PIÑA MARTÍNEZ**, por ante su Secretario de Acuerdos **Licenciado VÍCTOR HUGO DE LUNA GARCÍA** que autoriza. Doy fe.-

SECRETARIO

JUE

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

L´ECGH/dspa*