

Aguascalientes, Aguascalientes, a
veinticuatro de octubre 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 se está demandando la rescisión de un contrato de compraventa con reserva de dominio fundándose en el

incumplimiento de la demandada en sus obligaciones, por ende, se trata de una obligación personal, 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 se ejercita la acción de rescisión de contrato de compraventa con reserva de dominio 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 civil de juicio único a *****, por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: *“a) Para que por sentencia definitiva se declare la rescisión del contrato de compraventa celebrado en fecha 7 de Octubre de 2016 entre ***** en el carácter de vendedor y * ***** en su carácter de compradora, respecto al bien inmueble ubicado en la calle *****, número *****, Fraccionamiento ***** de esta Ciudad de Aguascalientes; b) Para que por sentencia definitiva se declare el incumplimiento del contrato base de la acción, en que ha incurrido la ahora demandada; c) Para que por sentencia firme se condene a la demandada a la desocupación, devolución de la posesión, entrega real y material del bien inmueble objeto de controversia en el mismo estado en que les fuere entregado en arrendamiento; d) Para que por sentencia definitiva se condene a la demandada el pago de \$70,000.00 (SETENTA MIL*

*PESOS 00/100 M.N.), concepto rentas en términos del artículo 2182 del Código Civil para el Estado de Aguascalientes; e) Para que por sentencia definitiva se condene a la parte demandada al pago de 25,000.00 (VEINTICINCO MIL PESOS 00/100 M.N.), por indemnización por el deterioro de el bien inmueble, tal como lo ordena en el artículo 2182 párrafo primero del Código Civil del Estado de Aguascalientes; f) Para que por sentencia definitiva se condene a la parte demandada al pago de \$150,000.00 (CIENTO CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N.), por concepto de Penalización por el incumplimiento de contrato, estipulado en la cláusula TERCERA, punto siete; g) Para que por sentencia definitiva, se condene a los demandados al pago de los gastos y costas originados por la tramitación del presente juicio.”.- **Acción que contemplan los artículos 2171 y 2182 del Código Civil del Estado.-***

La demandada *****, da contestación a la **demanda interpuesta en su contra**, oponiendo controversia total por cuanto a las prestaciones que se le reclaman y parcial de los hechos en que se fundan, oponiendo como excepciones las siguientes: **1.- OSCURIDAD EN LA DEMANDA.- 2.- FALTA DE ACCIÓN Y DERECHO.- 3.- FALTA DE PERSONALIDAD.- 4.- FALTA DE LEGITIMIDAD.- 5.- FALTA DE FORMALIDAD LEGAL DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA.- 6.- ACCIONES CONTRARIAS Y CONFUSAS.- 7.- OMISIÓN DEL LUGAR DE PAGO.- 8.- FALTA DE REQUERIMIENTO O PRELACIÓN JUDICIAL O EXTRAJUDICIAL DEL DEMANDADO PREVIO A LA DEMANDA QUE SE INTERPONE O LLAMAMIENTO AL PRESENTE JUICIO.- 9.- LAS DEMÁS QUE SE DESPRENDAN DE SU ESCRITO DE CONTESTACIÓN DE DEMANDA.-**

V.- Toda vez que la excepción de **OSCURIDAD EN LA DEMANDA** planteada por la demandada, resulta de

preio y especial pronunciamiento, acorde a lo previsto por el artículo 371 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, se procede previamente a resolver la misma, lo que se hace en los términos siguientes:

Por oscuridad en la demanda se entiende que esté redactada en términos confusos, imprecisos o ambiguos que impiden al demandado conocer las pretensiones del actor o los hechos en que se funda, situación que no se da en el caso a estudio, ya que la demandada la sustentó en que la actora en los hechos de la demanda, no establece de forma clara y precisa las circunstancias de tiempo, modo y lugar en que ocurrieron los hechos fundamento de su acción, ya que resultan contradictorias las prestaciones reclamadas con los hechos narrados por el actor, al señalar que existe un contrato de arrendamiento y un contrato de compraventa y pretende ejercer la acción de ambos sin exhibir la naturaleza de ambos juicios, que son diferentes y que confunde un contrato con el otro, por lo cual su demanda resulta oscura e irregular y omite exhibir los documentos para confrontarlos de manera legal; de lo anterior esta autoridad determina que dicha excepción resulta **improcedente**, pues si bien el actor en su escrito de demanda, en el inciso C del capítulo de prestaciones señala que el inmueble le debe ser devuelto en el mismo estado en que le fue entregado en arrendamiento, que en el inciso D,

reclame el pago de rentas y que en el hecho ocho de la demanda haya señalado que en la cláusula tercera del contrato basal se estableció que la demandada en tanto no cumpliera con el pago total del precio, tiene la posesión de la casa en calidad de arrendatario, sin embargo, dicha prestación la funda en el artículo 2182 del Código Civil vigente del Estado, el cual dispone que si se rescinde la venta, el comprador y el vendedor 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, por lo tanto, sus prestaciones no las funda en un contrato de arrendamiento, sino que menciona la calidad que se le da a la compradora hasta en tanto no termine de liquidar el precio convenido, pues además el artículo 2186 del mismo ordenamiento legal dispone que en la venta con reserva de propiedad mientras que no pasa la propiedad de la cosa vendida al comprador, si éste recibe la cosa será considerado como arrendatario de la misma, por ende no resulta oscura el escrito de demanda, más aún que la demandada tuvo la oportunidad de dar contestación a todos y cada uno de los puntos y prestaciones en que se funda la demanda, incluso oponiendo excepciones de su parte, de lo que se advierte que ello no le causa estado de indefensión alguno, consecuentemente, contrario a como lo manifiesta la demandada, no es oscura la demanda,

razón por la cual se declara improcedente la excepción que nos ocupa.-

VI.- 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 de contrato de compraventa número *****, volumen *****, de fecha veintidós de abril de mil novecientos noventa y tres, levantada ante la fe del Notario Público número ***** de los del Estado, visible de la foja cincuenta y cuatro a sesenta de los autos, a la cual se le concede pleno valor probatorio de acuerdo a lo establecido por los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, con la cual se demuestra que en la fecha antes indicada, el actor ***** adquirió mediante compraventa el inmueble que comprende terreno y la casa habitación en él construida, ubicado en el número *****, de la Calle *****, lote *****, de la manzana *****, del Fraccionamiento "*****", de esta Ciudad con una superficie de DOSCIENTOS OCHENTA METROS CUADRADOS y

con las medidas y colindancias que se describen en dicho numeral, manifestando el comprador en esa fecha ser soltero.-

DOCUMENTAL PÚBLICA, consistente en el acta de matrimonio número *****, libro *****, tomo *****, con fecha de registro dieciséis de febrero de dos mil trece, expedida por el Registro Civil del Estado de Michoacán de Ocampo, visible a foja cincuenta y tres de los autos, a la que se le concede valor probatorio pleno según lo previsto por los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, con la que se acredita que el día dieciséis de febrero de dos mil trece, el actor ***** contrajo matrimonio civil con ***** bajo el régimen de Sociedad Conyugal, habiendo celebrado su matrimonio en el Estado antes mencionado.-

CONFESIONAL a cargo de *****, desahogada en audiencia del día veintidós de agosto de dos mil dieciocho, a la cual se le concede pleno valor probatorio con fundamento en lo previsto por el artículo 337 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, con la cual se acredita que en el contrato base de la acción se convino en la cláusula tercera, punto número dos, el pago de SEISCIENTO MIL PESOS para fecha del veintinueve de noviembre de dos mil dieciséis, que en el mismo contrato en la cláusula tercera punto tres, se obligó a pagar la cantidad de DIEZ MIL PESOS de forma mensual, que sigue ocupando el

bien inmueble objeto de la compraventa, haciendo las aclaraciones de que se dejan de hacer los pagos al no tener una certeza si iban a depositar el dinero y que realmente la casa iba a ser de ellos, pues el contrato no se hizo frente a un Notario y que no tiene la certeza porque el señor ***** ya le había expresado que ya no quería vender la casa.-

No para desapercibido para esta autoridad que al articularle la tercera posición verbal, la demandada reconoció que tiene un número de cuenta a nombre de ***** para que realizara los pagos señalados en el contrato que habían celebrado, sin embargo, la misma se desestima ya que el hecho contenidos en dicha posición relativos a que la demandada tiene un número de cuenta a nombre del actor para realizar los pagos indicados en el basal, no fue materia de la litis, al no haberlo señalado en los escritos correspondientes, de ahí que no perjudique a la demandada su respuesta, ya que el artículo 337 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, dispone como requisito para que le perjudique a la parte que ella la hace, el hecho de que la posición sea concerniente al negocio, lo que en el caso no ocurrió por las razones antes indicadas.-

Las pruebas admitidas a la parte demandada se valoran de la siguiente forma:

CONFESIONAL a cargo de *****, desahogada en audiencia del día veintidós de agosto de dos mil

dieciocho, misma que tiene pleno valor probatorio según lo establecido por el artículo 337 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, con la cual se acredita que al momento de firmar el contrato de compraventa recibió la cantidad de CIENTO CINCUENTA MIL PESOS, asimismo que recibió la cantidad de CUARENTA MIL PESOS por concepto de pagos parciales correspondientes a los meses de noviembre y diciembre de dos mil dieciséis y enero y febrero del año dos mil diecisiete, por la cantidad de DIEZ MIL PESOS cada mes; que de acuerdo al contrato de compraventa, jamás ha requerido de manera judicial o extrajudicial a ***** para el cumplimiento de dicho contrato, que radica en otra Ciudad o Estado fuera de esta Ciudad o jurisdicción y que jamás le entregó a ***** copias de los recibos prediales del bien inmueble producto del contrato de compraventa.-

CONFESIONAL EXPRESA, que hace consistir en aquella que el oferente dice hace su contraria en los hechos dos y cuatro del escrito inicial de demanda al reconocerle diversos pagos; prueba a la cual se le concede valor probatorio pleno de acuerdo a lo previsto por el artículo 338 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues efectivamente en los hechos antes mencionados el actor reconoció que la demandada a la firma del contrato le entregó la cantidad de CIENTO CINCUENTA MIL PESOS y que en la cláusula tercera punto tres la demandada se

obtuvo a pagar la cantidad de DIEZ MIL PESOS de forma mensual, de las cuales la demandada solo pagó el mes de noviembre y diciembre de dos mil dieciséis y enero y febrero de dos mil diecisiete.-

Las pruebas admitidas en común a las partes se valoran de la siguiente forma:

DOCUMENTAL PRIVADA, consistente en el contrato privado de compraventa con reserva de dominio, visible de la foja ocho a la doce de autos, misma que proviene de las partes y además no fue objetado en términos de Ley, razón por la cual se le concede pleno valor e apego a lo previsto por el artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, justificándose con el mismo, que el día siete de octubre de dos mil dieciséis, las partes de este juicio celebraron contrato de compraventa con reserva de dominio, respecto del inmueble ubicado en la calle ***** número *****, Fraccionamiento ***** de esta Ciudad, todo lo anterior con el carácter, términos y condiciones que del mismo se desprenden, sin que se haya establecido en el mismo lugar de pago.-

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 establecen los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles del 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 y el actor refirió en el contrato ser vecino de de Tijuana Baja California, con domicilio en ***** número *****, Fraccionamiento *****, *****, Baja California, lo que se robustece con la dirección que de la copia de su identificación se agregó en autos, es que 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.-

VII.- Con los elementos de prueba aportados y alcance probatorio que se les concedió, ha lugar a determinar que a la parte accionante no le asiste derecho para demandar en el presente juicio y la parte demandada acreditó parcialmente sus excepciones en razón de las siguientes consideraciones lógico-jurídicas que se señalan a continuación:

La excepción de OSCURIDAD EN LA DEMANDA, ya fue analizada y resuelta improcedente en el quinto considerando de esta resolución; asimismo la excepción de FALTA DE PERSONALIDAD fue estudiada y declarada improcedente en audiencia del día veintidós de agosto de dos mil dieciocho.-

Ahora bien, la demandada opone como excepción de su parte la de FALTA DE ACCIÓN Y DERECHO así como la de FALTA DE LEGITIMIDAD, que se analizan de manera conjunta al hacerlas valer en un solo sentido, al referir que el contrato es incierto e imperfecto al no establecerse con claridad cuál es el objeto de la compraventa y ante la omisión del consentimiento de la cónyuge en calidad de copropietaria en el contrato de compraventa, no se encuentra implícita ni la firma plasmada que represente la voluntad de la copropietaria *****, cónyuge del actor y ante la falta de voluntad de dicha persona produce su nulidad lisa y llana del contrato de compraventa, toda vez que el actor no puede vender el cincuenta por ciento que le corresponde como copropietario al tratarse de un

inmueble indivisible ni tampoco puede comprometer el otro cincuenta por ciento de su copropietaria; excepciones que esta autoridad declara **improcedentes**, atendiendo a los artículos del Código Civil del Estado que a continuación se transcriben:

Artículo 951: "Hay copropiedad cuando una cosa o un derecho pertenecen pro-indiviso a varias personas.".-

Artículo 963: "Todo condueño tiene la plena propiedad de la parte alícuota que le corresponda y la de sus frutos y utilidades, pudiendo, en consecuencia, enajenarla, cederla o hipotecarla, y aún substituir otro en su aprovechamiento, salvo si se tratare de derecho personal. Pero el efecto de la enajenación o de la hipoteca con relación a los condueños, estará limitado a la porción que se le adjudique en la división al cesar la comunidad. Los condueños gozan del derecho del tanto.".-

Artículo 2140: "Ninguno puede vender sino lo que es de su propiedad.".-

Artículo 2141: "La venta de cosa ajena es nula, y el vendedor es responsable de los daños y perjuicios si procede con dolo o mala fe; debiendo tenerse en cuenta lo que se dispone en el título relativo al Registro Público para los adquirientes de buena fe.".-

De los artículos antes transcritos, se desprende que existe copropiedad cuando pertenece a varias personas la propiedad de un indiviso y que un

copropietario no puede disponer o vender de la totalidad del bien y en caso de que así sea, será nula la compraventa al no haberse dado el consentimiento del copropietario para que se enajenara la parte que le corresponde.-

En el caso que nos ocupa no quedó demostrada la copropiedad que afirma la demandada, pues si bien es cierto en la primera declaración del contrato base de la acción el vendedor, hoy actor, declaró encontrarse casado bajo el régimen matrimonial de Sociedad Conyugal con ***** y que adquirió los derechos que le corresponden sobre el inmueble de dicho contrato bajo dicho régimen civil, sin embargo, ello fue desvirtuado con el primer testimonio de la escritura pública número *****, volumen *****, visible de la foja cincuenta y cuatro a sesenta de autos, con el que se demostró que el actor ***** adquirió en propiedad el inmueble materia de este juicio, donde manifestó ser soltero, aunado a lo anterior con el atestado de Registro Civil relativo al matrimonio de ***** con *****, se creditó que los mismos contrajeron matrimonio civil bajo el régimen patrimonial de Sociedad Conyugal, el día dieciséis de febrero de dos mil trece, es decir en fecha posterior a aquella en que el actor adquirió por compraventa el inmueble materia de este juicio, razón por la cual dicho inmueble no forma parte de la Sociedad Conyugal celebrada entre las personas antes

indicadas, lo que se robustece con lo previsto en el artículo 167 del Código Familiar del Estado de Michoacán, mismo que dispone lo siguiente: *"En la sociedad conyugal son propios de cada cónyuge, salvo pacto en contrario que conste en las capitulaciones matrimoniales: I. Los bienes y derechos que le pertenezcan al tiempo de celebrarse el matrimonio, y los que posea antes de este, aunque no fuera dueño de ellos, si los adquiere por prescripción durante el matrimonio;..."*. En tal virtud al no entrar dicho inmueble a la Sociedad Conyugal formada entre el actor ***** con ***** **, es que el actor al momento de la celebración del contrato fundatorio no se encontraba disponiendo de algún derecho de copropiedad que pudiera corresponderle a su cónyuge, de ahí que el objeto de dicho contrato sea lícito, más aún que contrario a como lo manifiesta la demandada, en dicho contrato sí se estableció claramente el objeto del mismo, siendo precisamente el inmueble ubicado en la calle ***** número *****, del Fraccionamiento ***** de esta Ciudad, por lo tanto no existe causa de nulidad alguna en dicho contrato.-

Por otra parte la demandada opone la excepción que denomina DE FALTA DE FORMALIDAD LEGAL DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA y que hace consistir en que dicho contrato carece de las formalidades de Ley señaladas en los artículos 2187, 2192, 2181 y 2184 del Código Civil vigente del Estado; sin embargo, esta

autoridad declara **improcedente** la excepción que nos ocupa, pues si bien es cierto los numerales antes invocados refieren que el contrato de compraventa no requiere para su validez formalidad alguna especial sino cuando recae en un inmueble, que por tanto la venta de inmuebles deberá hacerse en escritura pública, la cual no producirá efecto contra tercero, sino después de registrada en los términos prescritos en dicho Código, que el vendedor que haya enajenado con reserva de propiedad, mientras no se vence el plazo para pagar el precio, no puede enajenar la cosa vendida, y si en el caso que nos ocupa la compraventa realizada entre las partes se hizo en relación a un inmueble y que por ello debía hacerse mediante escritura pública, sin embargo, el cumplimiento de los contratos no puede dejarse al arbitrio de las partes, por lo cual si la demandada reconoció haber celebrado dicho contrato, aún cuando no haya sido mediante escritura pública e inscrita en el Registro correspondiente, ello no es obstáculo para que el mismo surta plenos efectos entre las partes que lo celebraron, pues la demandada fue beneficiada con dicho contrato al haber obtenido la posesión del inmueble y ahora no puede alegar la falta de forma anterior atendiendo a lo previsto por el artículo 1678 del Código Civil vigente del Estado el cual dispone: "La validez y el cumplimiento de los contratos no

puede dejarse al arbitrio de uno de los contratantes".-

Asimismo la demandada opone la excepción de ACCIONES CONTRARIAS y CONFUSAS, refiriendo que el actor pretende ejercitar dos acciones contrarias, es decir, por un lado el contrato de arrendamiento que se encuentra vigente y que en el presente juicio no se exhibe y por otro lado la rescisión del contrato de compraventa en el cual no se especifica en alguna de sus cláusulas que exista una novación, sino todo lo contrario, le reconoce su calidad de arrendataria pero en este juicio no lo demuestra con documento alguno; excepción que esta autoridad declara **improcedente**, dado que no pasa desapercibido para esta autoridad que en el contrato fundatorio se estableció que la demandada tiene la posesión del inmueble al haberlo tomado en arrendamiento, sin embargo, aún cuando ese haya sido el origen de la posesión del citado inmueble, debe tomarse en consideración que el día siete de octubre de dos mil dieciséis las partes de este juicio celebraron el contrato de compraventa con reserva de dominio que ahora es base de la acción, es decir, fue manifiesta su voluntad de que se transmitiera la propiedad del inmueble que en su caso fue arrendado, más aún que los artículos 2182 y 2186 del Código Civil vigente del Estado, dan la calidad de arrendatario a aquel que haya adquirido un inmueble con reserva de propiedad, dado que el primero de ellos

señala 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 por su lado, el segundo numeral invocado contempla que la venta con reserva de propiedad, mientras no pasa esta última al comprador, si este recibe la cosa, será considerado como arrendatario de la misma, por lo tanto le asiste derecho al actor para que basándose en el contrato de compraventa con reserva de dominio haga el reclamo de pago de rentas, de ahí que el actor no se encuentra ejercitando dos acciones ni mucho menos son contrarias las mismas, todo lo cual hace improcedente la excepción que nos ocupa.-

Por último, las excepciones de OMISIÓN DEL LUGAR DE PAGO Y FALTA DE REQUERIMIENTO O PRELACIÓN JUDICIAL O EXTRAJUDICIAL DEL DEMANDADO PREVIO A LA DEMANDA QUE SE INTERPONE O LLAMAMIENTO AL PRESENTE JUICIO, las mismas se analizan de manera conjunta al sustentarlas en un mismo sentido, al señalar que el contrato de compraventa carece de lugar de pago, por lo que resulta ser un contrato con incertidumbre para darle cumplimiento de acuerdo a la literalidad del mismo, aunado a que el propio actor en sus generales del contrato de compraventa señaló ser originario de la Ciudad de Colima y vecino de Tijuana, Baja

California, debiendo señalarse domicilio en esta Ciudad para realizar los pagos correspondientes, por lo que el actor debió requerirla de pago de manera previa al inicio de este juicio, sin que en el caso se le haya requerido de pago; excepciones que esta autoridad declara como **procedentes**, por lo siguiente:

La parte actora ha acreditado de manera fehaciente: **A.** - La existencia del contrato de compraventa con reserva de dominio, que en fecha siete de octubre de dos mil dieciséis, celebraron las partes de este juicio, **** * as como vendedor y ***** , en su calidad de compradora, respecto del inmueble ubicado en la calle ***** número ***** , Fraccionamiento ***** de esta Ciudad, estipulándose como precio de la operación la cantidad de UN MILLÓN QUINIENTOS MIL PESOS, de la cual al momento de la celebración del contrato el actor recibió CIENTO CINCUENTA MIL PESOS, el día veintinueve de noviembre de dos mil dieciséis debía pagarse la cantidad de SEISCIENTOS MIL PESOS y la demandada se obligó a pagar de manera mensual mediante veinticuatro abonos cada uno por la cantidad de DIEZ MIL PESOS a partir del uno de noviembre de dos mil dieciséis y consecutivos; de lo que se puede apreciar que en el contrato de referencia se dan los elementos de existencia a que se refieren los artículos 1675 y 2119 del Código Civil en el Estado; **B).** - Que en la cláusula tercera numeral tres, se pactó por las partes

que la falta de pago de la parcialidad o de tres abonos, ocasionaría la rescisión del contrato; **C).**- Que en efecto, la demandada únicamente cubrió el pago de CIENTO CINCUENTA MIL PESOS a la firma del contrato así como pagos mensuales por DIEZ MIL PESOS cada uno correspondientes a los meses de noviembre y diciembre de dos mil dieciséis, enero y febrero de dos mil diecisiete; y, **D).**- Que la demandada sigue en posesión del inmueble materia del juicio.-

Ahora bien, aun y cuando haya quedado demostrada la celebración del contrato de compraventa con reserva de dominio ya mencionado, no le asiste derecho a la parte actora para ejercitar la acción de rescisión del mismo, fundandose en el incumplimiento del pago del resto del precio conveido, 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 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 1953: *"Por regla general el pago debe hacerse en el domicilio del deudor, salvo que las*

para es 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 con reserva de dominio, no se estableció lugar de pago respecto del saldo del precio, pues en ninguna de las partes del contrato de referencia se hace mención a lo anterior, ni tampoco las partes refirieron en sus escritos correspondientes que se haya fijado un lugar preciso para el pago de sus obligaciones, aunado a ello, tal como lo refiere la demandada, en dicho contrato el actor señaló ser vecino de Tijuana, Baja California, con domicilio en ***** número *****, Fraccionamiento *****, lo que fue robustecido con la copia de la identificación del actor que anexó a su escrito inicial de demanda, donde se menciona como domicilio del actor el antes indicado, 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 siete de la demanda, refiere que ha sido innumerables las veces en que se ha requerido a la demandada, sin embargo, esta última negó dichos requerimientos aunado a ello, en la confesional a cargo del actor este último reconoció ser cierto que jamás ha requerido a la demandada de manera judicial o extrajudicial a la demandada para el cumplimiento de dicho contrato; en consecuencia, al momento de la presentación de la demanda, la demandada no había incurrido en mora en cuanto al pago del resto del precio convenido, la cual necesariamente debe darse de forma anterior a la presentación de demanda para sustentar dicha acción, todo lo cual hace procedentes las excepciones que en tal sentido hace valer la demandada.-

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, más aún que en el caso que nos ocupa la demandada opuso excepción en tal sentido, 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. SI 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 cumplimiento, 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 ese 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: 1 21 . -*

“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, hecho 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 en estos momentos 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, quedando las partes

obligadas al cumplimiento del contrato en la manera y términos demostrados en autos.-

Con fundamento en el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, al no haber acreditado el actor que requirió de pago a la demandada al no existir lugar de pago, siendo procedentes las excepciones que en tal sentido opuso la demandada, consecuentemente se considera perdidoso al actor y se condena a este último al pago de gastos y costas a favor de su contraria que se originen con la tramitación del presente juicio, lo cual será regulado en ejecución de sentencia.-

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.- 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.-

CUARTO.- En estos momentos 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, quedando las partes obligadas al cumplimiento del contrato en la manera y términos demostrados en autos.-

QUINTO. Se condena al actor al pago de gastos y costas a favor de su contraria que se originen con la tramitación del presente juicio, lo cual será regulado en ejecución de sentencia.-

SEXTO.- Con fundamento en 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 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. Do. fe.-

SECRETARIO

JUEZ

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

L' ECGH/dspa*