

Aguascalientes, Aguascalientes, **quince de julio de dos mil veinte.**

V Í S T O S, para dictar sentencia definitiva los autos del expediente número ***** que en la vía civil de juicio **ÚNICO** promueve el ***** en contra de ***** Y *****, la que se dicta bajo los siguientes:

C O N S Í D E R A N D O S

I. Dispone el artículo 82 del código de procedimientos civiles vigente para el estado que: *"Las sentencias deberán ser claras, precisas y congruentes con la demanda y su contestación y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, condenando o absolviendo al demandado, y decidiendo todos los puntos litigiosos que hubieren sido objeto del debate. Cuando éstos hubieren sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos. Cuando el juicio se siga en rebeldía, deberán verificar de oficio, la existencia de los elementos para la procedencia de la acción"*. Y estando citadas las partes 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 fundatorio de la acción un contrato de compraventa con reserva de dominio que fue celebrado en esta ciudad capital y al tener las partes su domicilio en la misma, se infiere que su cumplimiento también se daría en el mismo lugar, ante esto y dada la circunstancia de que se ejercita la acción de rescisión del contrato indicado, se da así

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

III. Se determina que la vía civil de Juicio Único, elegida por la parte actora para el ejercicio de la acción que ha hecho valer es la correcta, pues como ya se ha establecido, se demanda la rescisión de un contrato de compraventa con reserva de dominio y respecto a la cual el Código 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 por las normas que comprende el Título Sexto del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

IV. La demanda la presenta la Licenciada *****, en su carácter de Apoderada General Judicial para Pleitos y cobranzas del *****, personalidad que acredita con la copia certificada que acompañó a su demanda y que obra de la foja diez a la quince de autos, documental a la que se le concede pleno valor al tenor de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente en la Entidad, pues se refiere a la instrumental pública que consigna el poder conferido por el Director General del *****, con facultades para hacerlo, a la Licenciada ***** y que por tanto, esta profesionista está facultada para demandar a nombre del Instituto señalado en último término, de acuerdo a lo que establecen los artículos 23, 24, 2418, 2426 y 2434 del Código Civil vigente del Estado.

Con el carácter que se ha indicado en el apartado anterior, la Licenciada ***** demanda en la vía civil de juicio Único a ***** y *****, por el

pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones:

A).- Por la rescisión del Contrato de Compraventa con reserva de dominio celebrado con la adquiriente en fecha 01 de Abril de 2008 por el cual el *** , ahora ***** , vendió a los CC. ***** y ***** , el lote con servicios y la unidad básica de Vivienda, en el lote ***** , de la supermanzana número ***** , que corresponde al domicilio ubicado en la calle ***** número ***** , interior ***** , Andador “*****” del ***** , en el fraccionamiento ***** , de esta Ciudad de Aguascalientes; B).- En consecuencia de lo anterior, por la declaración de que ha operado en este contrato el **PACTO COMISORIO EXPRESO** estipulado en la **Cláusula Décima Quinta** del documento base de la acción, que adjunto al presente; C).- Por la desocupación y entrega del inmueble ubicado en la calle ***** número ***** , interior ***** , Andador “*****” del ***** , en el fraccionamiento ***** , de esta Ciudad de Aguascalientes; D).- Por la entrega real y jurídica del inmueble referido, con todas las mejoras y construcciones inherentes en buen estado de uso, libre de todo adeudo por concepto de agua, luz y predial; E).- Por el pago de las rentas que se hayan generado durante todo el tiempo que los demandados hayan tenido a su disposición el inmueble, que es a partir del **01 de ABRIL de 2008**, tal como se desprende del Acta de Entrega-Recepción, que se acompaña a la presente, hasta que la demandada entregue el inmueble motivo de este juicio, las rentas que deberán determinarse en el momento procesal oportuno en base y de conformidad a lo establecido por el artículo 2182 del Código Civil vigente en el Estado de Aguascalientes; F).- **Por el pago de la cantidad equivalente al 1% por concepto de gastos de administración sobre el valor total de la unidad básica de vivienda, según se acordó en la cláusula Décima Cuarta, último párrafo del Contrato base de la acción;** G).- Por el pago de la cantidad de **\$2,353.88 (DOS MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y TRES PESOS 88/100 M.N.)** por concepto de pago de suministro de agua potable que la hoy demandada ha dejado de cubrir a mi representado, más las que se sigan generando hasta en tanto no se haga entrega del inmueble, según se acordó en la cláusula **Décima Cuarta, último párrafo** del Contrato base de la acción; G).- Por el pago de la cantidad de **\$1,753.42 (UN MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y TRES PESOS 42/100 M.N.)** por concepto de cuota condominal o cuota de mantenimiento que la hoy demandada ha dejado de cubrir a mi representado, más las que se**

sigan generando hasta en tanto no se haga entrega del inmueble, según se expresará a detalle en el capítulo de hechos correspondiente; **I).** Por la rescisión del Convenio de Reconocimiento de Adeudo y Reestructura celebrado con la adquirente en fecha **10 de Octubre de 2011** en el cual se reestructuró la totalidad del adeudo realizando un descuento a los intereses moratorios; **J).**- En consecuencia de lo anterior, por la declaración de que ante el incumplimiento de la parte demandada, ha operado la **Cláusula QUINTA** del Convenio de Reconocimiento de Adeudo y Reestructuración de Pasivos de fecha **10 de OCTUBRE de 2011** y las consecuencias pactadas en dicha Cláusula; **K).**- Por el pago de gastos y costas que se generen en el presente juicio." Acción que contemplan los artículos 2171 y 2182 del Código Civil vigente en el Estado.

Los demandados ***** Y ***** no dieron contestación a la demanda instaurada en su contra y en atención a esto se analizan de oficio los procedimientos que se siguieron al emplazarlos en observancia al criterio jurisprudencial emitido por reiteración por la extinta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, con número de tesis 247, publicada en el Apéndice de mil novecientos noventa y cinco, tomo IV, parte S/JN, de la materia Civil, de la Séptima Época, con número de registro 392374, el cual a la letra establece:

"EMPLAZAMIENTO. ES DE ORDEN PÚBLICO Y SU ESTUDIO ES DE OFICIO. La falta de emplazamiento o su verificación en forma contraria a las disposiciones aplicables, es la violación procesal de mayor magnitud y de carácter más grave, puesto que da origen a la omisión de las demás formalidades esenciales del juicio, esto es, imposibilita al demandado para contestar la demanda y, por consiguiente, le impide oponer las excepciones y defensas a su alcance; además, se le priva del derecho a presentar las pruebas que acrediten sus defensas y excepciones y a oponerse a la recepción o a contradecir las probanzas rendidas por la parte actora y, finalmente, a formular alegatos y ser notificado oportunamente del fallo que en el proceso se dicte. La extrema gravedad de esta 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.”.

Procediéndose al análisis de las constancias que integran el sumario que se resuelve, a las que se les concede pleno valor probatorio al tenor de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues se refieren a actuaciones judiciales, de las cuales se desprende que el emplazamiento realizado en autos para llamar a juicio a ***** y *****, se encuentran ajustados a derecho, al ser emplazados en términos de ley, pues se realizaron en el domicilio señalado por la parte actora, como de los demandados y se efectuaron una vez que el notificador a quien se encomendó realizar los emplazamientos, se cercioró de ser el domicilio de aquéllos, procediendo a realizar el emplazamiento en forma personal y directa con la demandada *****, así como por su conducto al diverso codemandado, mediante cédulas de notificación en la que se insertó el mandamiento de Autoridad que ordenó la diligencia, dejándole copias de la demanda, entregándole copia del acuerdo en el que se ordenó emplazarlo, en el que se declaró nulo el llamamiento hecho con anterioridad, así como con el escrito inicial de demanda, haciéndoles saber que los anexos de la misma quedaban a su disposición en la secretaría del juzgado, por exceder de veinticinco fojas, haciéndole saber igualmente que contaba con el término de nueve días, para dar contestación a la demanda, recabando la firma de la demandada, quien se identificó plenamente con el notificador, cumpliendo así con lo previsto por los artículos 107 fracción I, 109, 110 y 117 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado y no obstante esto no dieron contestación a la demanda instaurada en su contra.

V. Dispone el artículo 235 del Código Procesal Civil vigente en el Estado que: **"El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y**

el fin de sus excepciones". En observancia a este precepto, la actora expone en su escrito de demanda una serie de hechos como fundatorios de su acción y para acreditarlos como lo exige la norma legal en cita, ofreció y se le admitieron pruebas, las que se valoran en la medida siguiente:

Las **CONFESIONALES** a cargo de ******* Y *******, las que fueron desahogadas en audiencia de fecha seis de julio de dos mil veinte, a las que se les concede pleno valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por los artículos 247, 275 fracción I y 337 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues a los mismos se les tuvo por confesos de las posiciones que fueron calificadas de legales, que si bien la prueba así desahogada admite prueba en contrario, de las constancias que integran el presente sumario no se encuentra desvirtuada dicha confesión, lo anterior con fundamento en lo que establecen los artículos 339 y 352 del señalado ordenamiento legal, sino que por el contrario se encuentra robustecida, con lo probado con las documentales privadas relativas a los contratos base de la acción, así como la ratificación de los mismos, por lo precisado al momento de valorarlas, lo que aquí se da por reproducido como si a la letra lo fuera en obvio de espacio y tiempo; confesando de esta manera que en fecha primero de abril de los mil ocho suscribieron contrato de compraventa con reserva de dominio con el *********, ahora *********; que les fueron leídas todas y cada una de las declaraciones y cláusulas que integran el contrato de compraventa, que manifestaron haber comprendido los términos del contrato de compraventa; que en dicho contrato aparecen como parte compradora y el *********, ahora *********, aparece en su calidad de parte vendedora; que el objeto de dicho contrato fue la adquisición del lote de servicios número *********, de la supermanzana *********, que corresponde al domicilio ubicado en calle

.**, número **, interior *****, andador
"*****" del *****, en el fraccionamiento ***** de
esta Ciudad; que entraron a ocupar dicho inmueble en
fecha uno de abril de dos mil ocho; que el precio de
dicho inmueble se pactó en la cantidad de dos mil
setecientos ochenta y tres punto veintitrés veces el
salario mínimo vigente para el Estado de
Aguascalientes; que se les financió el inmueble
indicado en una cantidad de mil novecientos treinta y
cuatro punto setenta y cinco veces el salario mínimo
vigente para el Estado de Aguascalientes; que el
plazo máximo para liquidar el precio del lote con
servicios a que se hace referencia sería de once
años; que en el contrato base de la acción se
estableció que usted pagaría mensualidades de quince
punto setenta y ocho veces el salario mínimo diario
vigente en la zona económica del Estado a la fecha de
pago; que se pactó que dichas mensualidades
aumentarían en la fecha y proporción en que aumentara
el salario mínimo diario vigente en la zona económica
del Estado; que en la cláusula décima cuarta último
párrafo se estableció que en caso de rescisión el
vendedor tendría derecho a exigir por el uso del
predio, el pago de un alquiler o renta, equivalente a
veinte veces el salario mínimo diario vigente en el
Estado por cada mes que haya hecho uso del lote; que
en la cláusula décima cuarta último párrafo se
estableció que en caso de rescisión el vendedor
tendría derecho de exigir un uno por ciento sobre la
cantidad abonada por concepto de gastos de
administración; que en su carácter de compradores se
obligaron a cubrir los gastos de los servicios de
agua potable, energía eléctrica además de los
impuestos del inmueble objeto del contrato a las
autoridades correspondientes; que tenían a la fecha
de presentación de la demanda setenta y dos punto
ochenta y cinco mensualidades vencidas del lote de
servicios así como de la unidad básica de vivienda;

que han incurrido en la causal de rescisión estipulada en la cláusula décima cuarta inciso b) del contrato de compraventa celebrado con la accionante, consistente en dejar de pagar dos o más mensualidades; que realizaron su último pago al ***** en forma totalmente irregular el día veintinueve de septiembre de dos mil catorce; que han recibido en forma personal por empleados del ***** los múltiples citatorios y requerimientos donde se les requiere para el pago de las mensualidades atrasadas, haciendo caso omiso al respecto; que tienen la posesión jurídica y disposición plena del inmueble materia del presente juicio.

La **DOCUMENTAL PRIVADA** consistente en el contrato de compraventa celebrado entre las partes en fecha uno de abril de dos mil ocho, que obra foja treinta y uno de autos; así como en el original del acta de entrega recepción de fecha uno de abril de dos mil ocho que obra a foja treinta y dos de los autos; en el convenio de reconocimiento de adeudo y reestructuración de pasivos de fecha diez de octubre de dos mil once, que se encuentra agregado a los autos a fojas treinta y tres y treinta y cuatro; respecto a las cuales la parte actora en aras de su perfeccionamiento ofreció la prueba de **RATIFICACIÓN DE CONTENIDO Y FIRMA** a cargo de los demandados, lo que le resulta favorable, pues en audiencia de fecha seis de julio de dos mil veinte, se tuvo a los demandados por reconociendo el contenido de las documentales señaladas y así como ratificando como suya las firmas que los calzan; por lo que en mérito de esto a las documentales de referencia se les otorga pleno valor en términos de los artículos 285 y 343 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues se refieren a documentos provenientes de las partes, los cuales fueron reconocidos por los demandados y se encuentran adminiculados con las confesionales valoradas líneas que anteceden,

documentales con la que se acredita que el uno de abril de dos mil ocho las partes de este juicio celebraron Contrato de Compraventa con Reserva de Dominio, de una parte el ******* hoy ******* en calidad de vendedor y de la otra parte ******* Y ******* en calidad de adquirientes, respecto del inmueble ubicado en el lote número *********, de la supermanzana número *********, ubicada en el fraccionamiento ********* del municipio de Aguascalientes, Aguascalientes, estipulándose como precio la cantidad de dos mil setecientos ochenta y tres punto veintitrés veces el salario mínimo diario vigente en el Estado, cantidad a la que se aplica el ahorro previo del beneficiario, así como el subsidio de FONHAPO, quedando un saldo a financiar de **mil novecientos veinticuatro punto sesenta y cinco** veces el salario mínimo diario de este Estado, el cual se cubriría en un plazo máximo de once años mediante pagos mensuales por un monto cada uno de quince punto setenta y ocho veces el salario multicitado, estableciéndose como causas de rescisión, entre otras, dejar de pagar en forma puntual dos mensualidades consecutivas, según se desprende de las cláusulas primera, segunda, tercera, sexta y décima cuarta del contrato y el cual sujetaron a los demás términos y condiciones que se reflejan en el mismo; aunado a lo anterior se encuentra acreditado en autos que los demandados entraron a poseer el inmueble materia del presente juicio en fecha uno de abril de dos mil ocho; que en fecha diez de octubre de dos mil once las partes de este juicio celebraron convenio de reconocimiento de adeudo y reestructuración de pasivos, los demandados en su carácter de deudores y el accionante como acreedor, respecto del contrato basal, convenio que sujetaron a las cláusulas que del mismo se advierten, las que aquí se dan por reproducidas como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo, especificando que se refiere a un reconocimiento de

adeudo derivado del contrato basal, en el que la parte acreditante otorga una quita y una espera, aumentando el plazo para su cumplimiento, habiendo pactado las partes en la cláusula quinta pactaron que en caso de incumplimiento todo lo pactado en dicho convenio quedaría sin efectos y seguirían rigiendo todas y cada una de las condiciones pactadas en el contrato de compraventa con reserva de dominio celebrado por las partes y valorado en líneas que anteceden.

La **DOCUMENTAL EN VÍA DE INFORME**, consistente en rendido por la SECRETARÍA DE GESTIÓN URBANÍSTICA, ORDENAMIENTO TERRITORIAL, REGISTRAL Y CATASTRAL DEL ESTADO el cual obra de la foja ciento treinta y cuatro a la ciento cuarenta y uno de los autos, documental a la que se le concede valor probatorio al tenor de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues se refiere a un documento emitido por servidor público en ejercicio de sus funciones; documental con las que se acredita que la Secretaría de Gestión Urbanística, ordenamiento territorial, registral y catastral obra constancia de la autorización del *********, que dicho condominio se encuentra sobre la supermanzana diecisiete, del fraccionamiento *********, que dentro del *********, se encuentra el predio número *********, con una superficie de setenta y cinco metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: AL NORESTE en seis metros linda con predio ciento setenta y ocho; AL SURESTE en doce punto cincuenta metros linda con predios ciento setenta y nueve y ciento noventa; AL SUROESTE en seis metros linda con predio treinta y nueve y limite del condominio; y AL NOROESTE en doce punto cincuenta metros linda con predios ciento noventa y dos; así como que dentro de sus archivos existe el oficio 2007 009-4116 de fecha veinte de agosto de dos mil siete, remitiendo copia de dicho oficio, del que se advierte la autorización

de dicho condominio horizontal, así como copia de la cédula condominal en la que se encuentra registrado el inmueble materia del presente juicio, advirtiéndose las medidas y colindancias señaladas.

La **DOCUMENTAL PRIVADA** consistente en los estados de cuenta expedidos por *********, que obra foja treinta y cinco a la treinta y siete de autos, respecto a la cual la parte oferente en aras de su perfeccionamiento igualmente ofertó la de **RATIFICACIÓN DE CONTENIDO Y FIRMA. RATIFICACIÓN DE FIRMA Y CONTENIDO** a cargo de **MA. HORTENCIA PONCE DÍAZ**, que fue quien explicó la misma, quien en audiencia de fecha seis de julio de dos mil veinte reconoció el contenido de la documental que nos ocupa y como suya la firma que lo calza, por lo que en mérito de esto y de conformidad con lo que disponen los artículos 285 y 346 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado se le otorga pleno valor, documental a la que si bien se le concede valor, al analizarse dicho documento se advierte que el mismo no toma como base lo pactado por las partes en el contrato basal, pues de los datos generales se advierte que señala una cantidad distinta a la financiada en el contrato basal, que por tanto, si es la que sirve como base para los cálculos de intereses moratorios y diversas anexidades a las mismas no se les puede conceder valor, empero a lo anterior, de dichas documentales se advierten los pagos realizados por los demandados y que corresponden a trescientas sesenta y uno punto cincuenta y nueve veces el salario mínimo diario vigente en el Estado, para el principal, así como respecto al convenio de reestructura únicamente veintiséis punto quince veces el salario mínimo diario vigente en el Estado.

La **TESTIMONIAL**, consistente en el dicho de ********* y *********, la que nada arroja por cuanto al presente asunto pues en diligencia de fecha seis de julio de dos mil veinte la parte oferente de la

prueba se desistió de su desahogo lo que fue acordado de conformidad por parte de esta autoridad.

La **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, entendiéndose por esto todas y cada una de las constancias que integran la presente causa, la que resulta favorable a la parte oferente en virtud de alcance probatorio que se ha concedido a los elementos de prueba antes valorados y por lo precisado en cada uno de ellos, lo que aquí se da por reproducido como si a la letra lo fuere en obvio espacio y tiempo; anexo a lo anterior, existe otro elemento de prueba a considerar por parte del actor, que es el que acompañó a la demanda y que aún no se ha valorado, pues al haberlo exhibido en cumplimiento a lo que dispone el artículo 91 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, es explícita su voluntad de que sean considerados como prueba, según se ha establecido así en el criterio jurisprudencial emitido por reiteración por la extinta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, con número de tesis 691 publicada en el Apéndice de mil novecientos ochenta y ocho, parte II, materia civil, página mil ciento cincuenta y cinco, de la Quinta Época, con número de registro 39523, que a la letra establece:

DOCUMENTOS BASE DE LA ACCION, COMO PRUEBAS EN EL JUICIO. *Presentado un documento como parte de la demanda inicial, es explícita la voluntad del actor para que sea tenido en cuenta por vía de prueba, lo que hace innecesaria la formalidad de que se insista sobre esa voluntad, durante el término probatorio, pues precisamente la ley establece que a la demanda deberán acompañarse los documentos que funden la acción.*

La **DOCUMENTAL PÚBLICA** consistente en la copia certificada expedida por el Registro Civil del Estado, relativa a la publicación del Periódico Oficial del Estado, de fecha veintiocho de febrero de dos mil once, relativa a su edición vespertina y que obra de la foja ***** a la veinticinco de los autos;

documental a la que se le concede pleno valor probatorio al tenor de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues se refiere a un documento emitido por servidor público, además de que se trata de un documento publicado en el Periódico Oficial del Estado, del cual se desprende la publicación en dicho periódico del decreto por el cual se abroga la Ley del Instituto de Vivienda para el Estado de Aguascalientes y se publica la Ley del ***** y en cuyos transitorios se establece que la totalidad de los activos propiedad del ***** se transfieren para formar parte del patrimonio del *****.

Y la **PRESUNCIONAL** que también resulta favorable a la parte actora, esencialmente la humana que se desprende que la circunstancia de haber acreditado la existencia del contrato basal, así como del convenio de reconocimiento de adeudo y reestructura, de lo que deriva la obligación de pago mensual que proviene de dichos actos jurídicos a cargo de los demandados ***** y ***** y dado que corresponde a éstos la carga de la prueba por cuanto a aquellos que su contraria afirmación no fueron cubiertos, ante esto y al no justificar la parte demandada el pago de las mensualidades comprendidas desde la correspondiente al mes de octubre de dos mil catorce y hasta la presentación de la demanda que lo fue el dieciocho de julio de dos mil ***** , conlleva a establecer presunción grave de que esto se debe a la falta de pago de las mismas; presuncional a la cual se le concede pleno valor al tenor del artículo 352 del Código Procesal Civil vigente en el Estado.

VI. Pues bien, con los elementos de prueba aportados y alcance probatorio que se les concedió, se tiene que la parte actora acreditó los hechos constitutivos de su acción y los demandados no dieron contestación a la demanda instaurada en su contra por lo que no hicieron valer excepción alguna

y ahí que se proceda al análisis de la acción ejercida, lo que se hace en los siguientes términos:

En primer término la parte actora ha acreditado fehacientemente la celebración del convenio de reconocimiento de adeudo y restructuración de pasivos celebrado el diez de octubre de dos mil once, por parte del ***** como acreedor y ***** Y ***** como deudores, respecto de obligaciones a cargo de estos últimos respecto del contrato base, habiendo reconocido estos últimos adeudar al instituto la cantidad de noventa y tres mil dieciocho pesos con sesenta y dos centavos, resultante de la sumatoria del saldo del capital pendiente de pago y saldos vencidos, estableciendo como plazo para su pago el de ciento treinta y tres mensualidades, cada una de ellas por trece punto cero uno veces el salario mínimo diario vigente en el Estado, como así se deriva de las cláusulas primera, tercera y cuarta de dicho convenio, habiendo pactado en lo conducente en la cláusula quinta textualmente lo siguiente:

"QUINTA. INCUMPLIMIENTO. Las partes acuerdan que en caso de incumplimiento de 'LA PARTE DEUDORA' en el pago puntual y total de dos mensualidades convenidas, la presente reestructura, los descuentos de intereses moratorios otorgados y todo lo aquí pactado quedará sin efecto y seguirán rigiendo todas y cada una de las condiciones pactadas en el contrato de compraventa con reserva de dominio celebrado por las partes y descrito en el antecedente primero del presente convenio."

Por lo que, atendiendo a la libertad contractual que opera en todo acuerdo de voluntades, conforme a lo que establecen los artículos 1677 y 1715 del Código Civil vigente del Estado, preceptos los cuales establecen que los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento y que desde que se perfeccionan obligan a las partes a su cumplimiento, que en los contratos civiles cada uno se obliga en la manera y términos que aparezca que

quis obligarse, luego entonces al haber acreditado la parte actora que los demandados incumplieron con su obligación de pago, desde la mensualidad correspondiente al mes de octubre de dos mil catorce y hasta la presentación de demanda, se tiene que se surte la hipótesis pactada por las partes y, por ende, se declara que la obligación que continúa vigente es la pactada por las partes en el contrato basal, lo anterior con fundamento en lo que establecen los preceptos legales transcritos en líneas que anteceden.

Asimismo, la parte actora dentro del presente juicio ha acreditado fehacientemente: **A)**. La existencia del contrato de compraventa con reserva de dominio, que en fecha uno de abril de dos mil ocho celebraron las partes de esta causa, el ***** quien se acreditó hoy es ***** con el carácter de vendedor y los demandados ***** Y ***** en su calidad de compradores, respecto del lote número ***** de la supermanzana número ***** del ***** del fraccionamiento ***** el cual cuenta con una superficie de setenta y cinco metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: AL NORESTE en seis metros con predio ciento setenta y ocho; AL SURESTE en doce punto cincuenta metros con predios ciento setenta y nueve y ciento noventa; AL SUROESTE en seis metros con predio treinta y nueve y límite de condominio; AL NOROESTE en doce punto cincuenta metros con predio ciento noventa y dos; estipulándose como precio la cantidad de dos mil setecientos ochenta y tres punto veintitrés veces el salario mínimo diario en el Estado, habiendo otorgado el ahorro previo el beneficiario y el subsidio de FONHAPO, quedando un saldo a financiar por MIL NOVECIENTOS VEITICUATRO PUNTO SESENTA Y CINCO veces el salario mínimo diario de este Estado, el cual se cubriría en ciento treinta y dos mensualidades, siendo un plazo máximo de once años, por un monto

cada una de quince punto setenta y ocho veces el salario multicitado, pactando como causas de rescisión, entre otras, dejar de pagar en forma puntual dos mensualidades consecutivas, según se desprende de las cláusulas primera, segunda, tercera, sexta y décima cuarta del contrato, de lo que se puede apreciar que en el contrato de referencia se dan los elementos de existencia a que se refieren los artículos 1775 y 2119 del Código Civil vigente en el Estado; **B)**. Que la parte demandada dejó de cubrir los pagos mensuales que se obligó desde la correspondiente al mes de octubre de dos mil catorce y hasta la presentación de la demanda que fue el dieciocho de julio de dos mil *****, siendo que desde la fecha indicada y hasta la presentación de la demanda comprende más de dos mensualidades consecutivas no cubiertas, incurriendo con ello en la hipótesis prevista en el inciso b) de la cláusula décima cuarta del fundatorio de la acción, en la que se establecen las causas de rescisión del contrato.

En consecuencia, se declara que le asiste derecho al *****, para demandar la rescisión del contrato señalado en el inciso b) de este considerando, pues ***** Y ***** al dejar de cubrir las mensualidades a que se obligaron a partir de la correspondiente al mes de octubre de dos mil catorce y hasta la presentación de la demanda que fue el dieciocho de julio de dos mil *****, no efectuaron pagos, por tanto incumplieron con más de dos mensualidades a las que se obligaron, incurriendo en la causa de rescisión señalada en el inciso b) de la Cláusula Décima Cuarta del Contrato de Compraventa, dándose la hipótesis que contempla el artículo 2171 del Código sustantivo de la materia vigente en el Estado, por tanto, se declara rescindido el contrato de Compraventa señalado y se condena a ***** Y ***** a la desocupación y entrega del inmueble objeto del mismo; también se les condena a pagar al

actos una renta mensual desde el uno de abril de dos mil ocho y hasta que entreguen el inmueble, a razón de veinte veces el salario mínimo diario vigente en este Estado por cada mes transcurrido, lo que están obligados a cubrir en términos de la cláusula Décima Cuarta, párrafo segundo del contrato basal y en observancia a lo que dispone el artículo 2182 del Código Civil vigente en la Entidad.

Asimismo se condena a la parte demandada al pago del uno por ciento sobre la cantidad abonada, por concepto de gastos de administración, en apego a lo estipulado en la cláusula antes indicada y de acuerdo a lo que establecen los artículos 1677 y 1715 del Código Civil vigente del Estado, de que en los contratos cada uno se obliga en la manera y términos que parezca que quiso obligarse.

Se absuelve a la parte demandada del pago de suministro de agua potable y cuota condominal que se le reclama, toda vez que la parte actora no demostró la existencia de adeudo alguno respecto a dichos conceptos y esta Autoridad no puede sustituirlo por cuanto a ello es razón de que se infringiría el Principio de Igualdad Procesal previsto en el artículo 234 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

En cuanto a los gastos y costas que se reclaman, se atiende a lo que establece el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles vigente 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 acoge, total o parcialmente las prestaciones de la parte contraria..."**. En observancia a esto, se condena a la parte demandada a cubrir a su contraria los gastos y costas del presente juicio.

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 el actor ***** probó su acción.

SEGUNDO. Que los demandados ***** Y ***** no dieron contestación a la demanda instaurada en su contra.

TERCERO. Se declara rescindido el Contrato de Compraventa con reserva de dominio que en fecha uno de abril de dos mil ocho que celebraron las parte de este juicio, el ***** como vendedor y acreedor y ***** Y ***** en calidad de adquirentes y deudores, respecto del lote número ***** de la supermanzana número ***** del ***** del fraccionamiento ***** el cual cuenta con una superficie de setenta y cinco metros cuadrados, de la superficie, medidas y colindancias que se describen en los considerandos de esta sentencia toda vez que dejaron de cubrir las mensualidades a que se obligaron en dichos actos jurídicos.

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

QUINTO. Igualmente se condena a los demandados ***** Y ***** a pagar una renta mensual sobre el inmueble materia de este juicio, mismas que se cuantificarán en ejecución de sentencia de acuerdo a las bases estipuladas en el considerando último de esta resolución; además a cubrir a la parte actora el uno por ciento sobre la cantidad abonada, por concepto de gastos de administración.

SEXTO. Se absuelve a los demandados del pago de las prestaciones indicadas con los incisos G) y H) del proemio de la demanda, por las razones expuestas en el último considerando de esta resolución.

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

OCTAVO. Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 1º, 70, fracción XXXVI, 73, 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, así como los diversos 1º, 11, 55 fracción XXVI, 58 y 70, inciso B, fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Aguascalientes y sus Municipios, preceptos de los cuales se desprende la obligación de esta autoridad de garantizar el derecho de acceso a la información que se tenga en posesión, entre ellos de las resoluciones que se emitan en los procedimientos seguidos en forma de juicio, a través de versiones públicas, en los cuales deberá suprimirse la información clasificada como reservada o confidencial, la cual corresponde a los datos personales que refieran las partes, de ahí que en determinado momento en que se publique la versión pública de la resolución que ponga fin a la presente causa, la misma no contará con los datos que refiere el promovente, se informa a las partes que se publicará la versión pública de la presente resolución una vez que haya causado ejecutoria.

NOVENO. Notifíquese personalmente.

A S I, definitivamente lo sentenció y firma el C. Juez Segundo Civil de esta Capital, licenciado **ANTONIO PIÑA MARTÍNEZ,** por ante su secretario de acuerdos licenciado **VÍCTOR HUGO DE LUNA GARCÍA** que autoriza. Doy fe.

SECRETARIA

JUEZ

La sentencia que antecede se publica en lista de acuerdos de fecha **dieciséis de julio de dos mil veinte**. Conste.

L^aSPDL/Miriam*