

Aguascalientes, Aguascalientes, nueve de diciembre del dos mil veinte.

V I S T O S, para dictar sentencia definitiva los autos del expediente *****/2018 que en la vía Civil de juicio **ÚNICO** promueve ***** en contra de *****, la que se dicta bajo los siguientes:

C O N S I D E R A N D O S

I.- Dispone el artículo 82 del código de procedimientos civiles vigente para el estado que: **"Las sentencias deberán ser claras, precisas y congruentes con la demanda y su contestación y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, condenando o absolviendo al demandado, y decidiendo todos los puntos litigiosos que hubieren sido objeto del debate. Cuando éstos hubieren sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos. Cuando el juicio se siga en rebeldía, deberán verificar de oficio, la existencia de los elementos para la procedencia de la acción"**. Y estando citadas las partes a oír sentencia, se procede a dictar la misma en términos de lo que dispone la norma legal en cita.

II. Esta autoridad es competente para conocer y decidir de la presente causa, de acuerdo a lo que establecen los artículo 137 y 138 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues señalan como Juez competente aquel al que los litigantes se hubieran sometido expresa o tácitamente y que hay sumisión expresa cuando los litigantes renuncian clara y determinante al fuero que la ley les concede y designan con toda precisión al juez al que se someten,

por lo que en observancia a lo anterior y a lo estipulado por las partes en la cláusula sexta del contrato de Arrendamiento base de la acción, en donde establecen que para lo referente a la interpretación y cumplimiento del contrato las partes se someten al Código Civil del Estado de Aguascalientes, Aguascalientes, y demás leyes mexicanas aplicables, así como a los Tribunales de la Ciudad de Aguascalientes, Ags; renunciando a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles en virtud de su domicilio actual o futuro, lo que conlleva a establecer que se da el supuesto previsto por las normas adjetivas civiles supra indicadas y de lo cual deriva la competencia de esta Autoridad para conocer de esta causa.

III.- Se determina que la vía Civil de Juicio Único elegida por la parte actora, para el ejercicio de la acción que ha hecho valer es la correcta, pues como ya se ha establecido, se ejercita la acción de otorgamiento de un Contrato Promesa de Compraventa en escritura pública y a exigencias que se señalan en el proemio de la demanda, respecto a la cual el Código adjetivo de la materia vigente en la Entidad no establece trámite especial alguno y de ahí que deba seguirse en la vía propuesta por el accionante y regulada por los artículos que comprende el Título Sexto del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

IV.- La actora *****demanda por su propio derecho a *****, por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: **"A) Para que por sentencia**

firmes se condene al demandado al cumplimiento del contrato de promesa de venta con reserva de dominio, celebrado por las partes del presente juicio en fecha veintisiete de septiembre de dos mil diecisiete, respecto del inmueble ubicado en ***** y que corresponde al Lote Número ***** de la Manzana ***** de la ZONA *****, de dicho municipio; B) En consecuencia de lo anterior para que por sentencia firme se condene al demandado al otorgamiento de la escritura correspondiente ante Notario Público respecto del inmueble a que me refiero en el punto anterior y para el caso de rebeldía esta H. Autoridad la otorgue; C) Para que se condene al demandado a la entrega a mi parte, de la posesión real y material respecto del inmueble de referencia y para el caso de rebeldía, esta H. Autoridad otorgue la posesión a la suscrita con sus frutos y acciones; D) Para que se condene al demandado al pago de los gastos y costas que se originen con motivo de la tramitación del presente juicio, que por causa imputable a su parte me veo en la necesidad de promover.". Acción prevista por los artículos 1716, 1820 Y 2188 del Código Civil vigente en el Estado.

El demandado *****, da contestación en tiempo y forma a la demanda instaurada en su contra y opone controversia total en cuanto a las prestaciones que se le reclaman y parcialmente respecto a los hechos en que se fundan, invocando como excepciones de su parte las siguientes: **1.- Falta de acción y de derecho;**
2.- La de Contrato no cumplido; **3.- La de Falta de**

Reconocimiento de objeto de la litis; 4.- La de Simulación Absoluta; 5.- La de Obscuridad de la demanda; 6.- La que derive de lo narrado en la contestación de hechos; y 9.- Las demás excepciones.

El demandado *****, RECONVIENE a *****por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: "a) Para que por Sentencia Definitiva se declare que la hoy parte actora y Demandada Reconvencionista C. *****, Incumplió Injustificadamente las obligaciones a su cargo contenidas en el contrato de promesa de Compra-Venta, con Reserva de Dominio, celebrado por las partes en el presente juicio en fecha 27 de septiembre del 2017, respecto al bien Inmueble ubicado en la calle *****, y que corresponde al Lote ***** de la manzana ***** de la ZONA *****. b).- Para que por Sentencia Definitiva y derivado de la declaración del Incumplimiento de las Obligaciones a su cargo de la C. *****, sea declarado rescindido el contrato de Promesa de Compra-Venta, con Reserva de Dominio, celebrado por las partes en el presente juicio en fecha 27 de septiembre del 2017, respecto al bien Inmueble ubicado en la calle *****, y que corresponde al Lote ***** de la manzana ***** de la ZONA *****. c).- Para que por medio de la Sentencia Definitiva Dictada por esta H. Autoridad se declare que las cosas deben volver al estado que guardaban antes de la celebración del señalado contrato. d).- Por el pago de los gastos y costas que el presente juicio origine". Prestaciones sustentadas en los hechos que vierte la demandada en su escrito de demanda reconvencional y que

no es necesario transcribir por no ser una exigencia prevista por el artículo 83 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, más de lo expuesto en los mismos se observa que ejercita la acción de Rescisión de contrato prevista en el artículo 1820 del Código Civil vigente en el Estado.

La demandada *****, da contestación a la Reconvención y propone controversia total por cuanto a las prestaciones reclamadas y parcialmente respecto a los hechos en que se sustentan, invocando como excepciones de su parte, las siguientes: **1.-** La de NON MUTATI LIBELO; **2.-** la excepción de Falta de Acción y Derecho; y **3.-** Excepción de Falta de cumplimiento en el plazo y de la condición a que se haya sujeta la acción intentada.-

Toda vez que el demandado y actor en la Reconvención ***** invoca como excepción de su parte, entre otras, la de oscuridad de la demanda, misma que resulta de previo y especial pronunciamiento acorde a lo previsto por el artículo 371 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, se procede a resolver la misma. Por oscuridad en la demanda se entiende que esté redactada en términos confusos, imprecisos o anfibológicos que impiden al demandado conocer las pretensiones del actor o los hechos en que se funda; en el caso que nos ocupa, la excepción en comento se sustenta en el argumento de que en la demanda inicial no se establecen circunstancias de tiempo, modo y lugar, lo que a juicio del excepcionante lo deja en estado de indefensión, además considera que

no cumple con las formalidades que la ley establece, como lo es el narrar los hechos de manera inentendible y confusa, omitiendo narrar elementos suficientes para la fijación de la Litis, al no señalar las obligaciones que corresponden a la actora y que de las mismas depende el cumplimiento de la obligación de su parte que se le exige. Excepción que resulta infundada, pues contrario a lo manifestado por el demandado *****, del escrito de demanda se desprende que la accionante *****, si señala la fecha en que se celebró el contrato basal y de éste se desprende que se suscribió en esta ciudad de Aguascalientes, describiendo además el objeto del contrato y condiciones de pago, con lo que se cumplen las circunstancias de tiempo, modo y lugar de la celebración de dicho acto jurídico; por otra parte, del escrito de demanda presentado por *****, se observa que al exponer los hechos en que sustenta sus pretensiones, se apega a lo previsto por el artículo 223 fracción V del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, numerándolos y narrándolos sucintamente con claridad y precisión y prueba de ello lo es que el demandado da contestación de manera amplia y detallada a cada uno de los hechos en que se sustenta la acción ejercitada en su contra; aunado a que si en los hechos se omiten manifestaciones en relación a los elementos de la acción, esto es materia de excepciones perentorias y no de la excepción dilatoria en análisis, de conformidad con lo que establece el artículo 34 fracción VIII del Código antes invocado. Todo lo anterior da sustento para declarar la improcedencia de

la excepción anunciada al inicio de este apartado. Cobrando aplicación el siguiente criterio jurisprudencial. **OSCURIDAD DE LA DEMANDA.**

IMPLÍCITAMENTE SE PREVÉ COMO UNA EXCEPCIÓN DILATORIA EN LA FRACCIÓN VIII DEL ARTÍCULO 34 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE AGUASCALIENTES. De

los artículos 34 y 37 del Código de Procedimientos Civiles de dicha entidad federativa se advierte una distinción expresa entre las excepciones dilatorias y las perentorias, pues el numeral primeramente citado contiene una clasificación meramente ejemplificativa, y no limitativa de las excepciones dilatorias, en tanto que su fracción VIII alude a las que en general, sin atacar en su fondo la acción deducida, tienden a impedir legalmente el procedimiento; mientras que el referido artículo 37 no ejemplifica las excepciones perentorias. Ahora bien, como la terminología procesal da a todas las actividades desarrolladas por el demandado para defenderse y para pedir el rechazo de la demanda, la denominación genérica de excepciones que con significado amplísimo equivale al de defensas, resulta indiscutible que la excepción de oscuridad de la demanda, también conocida como defecto legal en el modo de proponerla, debe considerarse dentro de las referidas en la fracción VIII del artículo 34 del ordenamiento mencionado. Sin que obste la circunstancia de que el artículo 225 de la indicada codificación procesal imponga al Juez el deber de mandar aclarar la demanda cuando advierta que es oscura o irregular, concretamente cuando le falten los requisitos señalados en los artículos 223 y 224, pues ello no impide que el demandado pueda fundar su demanda de desestimación o excepciones en las mismas razones que también podrían considerarse de oficio por el Juez. *Época: Novena Época. Registro: 179523. Instancia: Primera Sala. Tipo de Tesis: Jurisprudencia. Fuente: Semanario Judicial de la*

*Federación y su Gaceta. Tomo XXI, Enero de 2005. Materia(s): Civil
.Tesis: 1a./J. 133/2004. Página: 257.*

V.- El artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, exige a las partes probar los hechos constitutivos de su acción y excepciones planteadas, por lo que en observancia a tal precepto las partes exponen en sus escritos de demandas y contestaciones una serie de hechos como fundatorios de las acciones y excepciones planteadas, y para acreditarlos como lo exige el precepto en cita, ofrecieron y se le admitieron pruebas, valorándose las de la parte actora y demandada en la reconvención en la medida siguiente:

La CONFESIONAL DE POSICIONES a cargo del demandado *****, quien en audiencia de fecha nueve de enero del año en curso, aceptó como cierto que ha sido requerido por ***** para el cumplimiento del contrato base de la acción y que cuando se dio esto su parte pretendió incrementar el precio de la operación (posiciones once y doce); confesional a la cual se le concede pleno valor en términos de los artículos 247 y 337 del Código de Procedimientos Civiles Vigente en el Estado.

No pasa desapercibido que el absente también contestó en sentido afirmativo las posiciones primera, segunda, octava y novena, las cuales no tienen ningún valor de conformidad con lo que establecen los artículos 234, 251 y 336 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, al desprenderse de las dos primeras normas, que las posiciones deberán referirse a

los hechos controvertidos, por lo que observando ésto y considerando que el demandado ya reconoció en su contestación de demanda la celebración del contrato base de la acción, además que la celebración del mismo se le entregó por parte de la compradora la cantidad de CINCUENTA MIL PESOS, como también que detenta la posesión del inmueble objeto del contrato, según se desprende de los puntos de hechos primero y segundo de su contestación de demanda, en donde acepta la celebración del contrato y no plantea controversia por cuanto a la entrega de la cantidad de CINCUENTA MIL PESOS que se cubrió a la celebración del mismo, además porque del propio contrato se desprende que la posesión del inmueble se entregaría hasta el momento en que se otorgara la escritura, consecuentemente las posiciones mencionadas se refieren a hechos no controvertidos y frente a esto aplica lo previsto por el artículo 336 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, al señalar que no tendrán ningún valor las pruebas rendidas con infracción de las normas que las regulan.

La DOCUMENTAL PRIVADA, que se hizo consistir en el contrato que la parte oferente denomina "Promesa de Compraventa" y que obra foja seis y siete de este asunto, al cual se le concede pleno valor en términos del artículo 342 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues fue firmado por quienes lo celebraron ante la fe del Notario Público Número Treinta y nueve de los del Estado y además por encontrarse adminiculado en la confesión expresa que

vierte el demandado en su escrito de contestación de demanda, al aceptar que si se celebrou dicho acto jurídico y tal manifestación también tiene alcance probatorio pleno al tenor del artículo 338 del señalado ordenamiento legal; prueba que le es desfavorable a la parte actora y demandada en la reconvención, pues si bien con la misma se acredita que el día veintisiete de septiembre del dos mil diecisiete, ***** en calidad de compradora y ***** con el carácter de vendedor, celebraron contrato que denominaron "promesa de compraventa", más considerando que en su celebración se estableció el objeto del mismo y el precio, luego entonces se esta en presencia de un contrato de compraventa perfecto y obligatorio para las partes de acuerdo a lo que disponen lo artículos 2119 y 2120 del Código Civil Vigente en el Estado; contrato que tuvo por objeto el inmueble ubicado en la calle ***** , número ***** , identificándose como Lote ***** , de la manzana ***** , zona ***** , con una superficie de ***** , de las siguientes medidas y colindancias: AL NORTE, en cincuenta y seis metros y treinta y dos centímetros con la calle ***** ; AL SUR, en diecisiete metros y setenta y nueve centímetros con ***** , más diecisiete metros y treinta centímetros con ***** ; AL ESTE, en veintidós metros y setenta y seis centímetros con ***** ; AL OESTE, en tres metros y trece centímetros con ***** , más siete metros y ochenta y dos centímetros con ***** , más diez metros y cincuenta y siete centímetros con calle ***** , estipulándose como precio de la operación la cantidad de un millón setecientos mil pesos, sujeto

además a los términos y condiciones que se señalan en el contrato indicado, de lo cual llama la atención que en la cláusula segunda inciso A) de dicho contrato, se estipuló lo siguiente: "A la firma del presente contrato **"LA PROMITENTE COMPRADORA"** entrega a **EL PROMITENTE VENDEDOR** la cantidad de **50,000.00 cincuenta mil pesos 00/100 m.n.)**; mismos que son pagados en este mismo acto, por lo cual este instrumento sirve de recibo amplio y eficaz que a su seguridad conduzca y en derecho proceda., **y ESCRITURA CORRESPONDIENTE se firmara ante notario público que designe la parte compradora"**, de donde se desprende como obligación de la parte compradora el señalar la notaria ante la cual se formalizaría el contrato en escritura pública.

La **DOCUMENTAL**, consistente en la copia fotostática simple del testimonio notarial relativo a la escritura pública número diez mil trescientos cincuenta, volumen quinientos setenta y ocho, de fecha seis de enero del dos mil dieciocho de la Notaria Pública número 51 de los del Estado, el cual no se le concede ningún valor, en observancia a lo que establece el artículo 351 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues las medidas de la colindancia por el lado poniente que se describen en dicha documental, no se identifican con las que se describen en el plano que se plasma en la manifestación para el pago del impuesto sobre adquisición de inmuebles y que forma parte de la protocolización de la escritura a que se refiere la documental en comento.

La **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES,**

entendiéndose por esta todas y cada una de las constancias que integran el sumario que se resuelve y la cual le es desfavorable a la parte oferente, en razón de la obligación que asume al celebrar el contrato basal en su cláusula segunda inciso A), de señalar la notaria ante la cual se protocolizaría el contrato y no aportó prueba idónea alguna para justificar que previo a la presentación de su demanda diera cumplimiento con dicha obligación.

Y la **PRESUNCIONAL**, que resulta desfavorable a la parte actora en el principal y demandada en la reconvención, esencialmente la humana que se desprende de la circunstancia de haberse probado como obligación de su parte, el señalar la notaria ante la cual se otorgaría el contrato basal en escritura pública y que al no hacerlo, arroja presunción grave de que no lo hizo con toda intención a fin de evitar que los demás plazos estipulados para cubrir la totalidad del precio no iniciaran, pues estaban supeditados al otorgamiento de la escritura y esto desde luego ha generado un perjuicio en el patrimonio del demandado y actor en la reconvención al pretender la parte actora como inicio de los plazos estipulados la fecha en que se otorgue el contrato en escritura pública no obstante de que ha transcurrido más de tres años de su celebración; presuncional a la cual se le concede pleno valor en términos del artículo 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

Las pruebas de la parte demandada y actora

en la reconvención *****, se valoran en los siguientes términos:

La **CONFESIONAL DE POSICIONES** a cargo de la actora y demandada en la reconvención *****, respecto a la cual se tiene en cuenta lo que disponen los artículos 251, 337, 338 y 339 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, de donde se infiere que la confesión es el reconocimiento expreso o tácito que hace una parte de hechos que le son propios, relativos a hechos controvertidos y que le perjudican; atendiendo a eso y a la circunstancia de que la absolvente al desahogar aquellas posiciones que por escrito se le formularon y que se refieren a hechos controvertidos, las contestó en sentido negativo, por tanto, la prueba que no ocupa no arroja confesión alguna que favorezca al oferente y de ahí que no se le conceda valor a la misma.

No pasa desapercibido que la absolvente contestó en sentido afirmativo las posiciones primera, segunda, tercera, octava y décima, más a las mismas no se les concede valor alguno en observancia a lo que establecen los artículos 234, 251 y 336 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, al señalar las dos primeras normas, que las posiciones deben referirse a hechos controvertidos y la última norma, que no tendrán valor alguna las pruebas rendidas con infracción de las normas que las regulan, hipótesis que aplica al caso, por lo siguiente: en cuanto a las tres primeras, la absolvente en su demanda manifiesta

que celebró el contrato de compraventa base de la acción con el articulante, luego entonces de esto se desprende que conoce al articulante y reconoce la celebración de dicho acto jurídico, como también el haber asumido las obligaciones que a su parte corresponden y que derivan del contrato basal; y por cuanto a las posiciones octava y décima, se considera que la exhibición de la cantidad de Cincuenta mil pesos y la constitución de una garantía real tampoco corresponden a hechos controvertidos, dado que la parte actora exhibió el fundatorio de la acción y esto basta para tener por probado cuanto se pagaría la cantidad exhibida y también como cierta la obligación de la compradora de constituir caución como garantía del cumplimiento de sus obligaciones, todo lo cual da sustento para no concederles valor alguno a las posiciones que la absolvente contestó en sentido afirmativo.

VI. De acuerdo a lo que arrojan los elementos de prueba aportados por las partes, a lugar a determinar que la actora y demandada en la reconvención *****no probó su acción, como tampoco las excepciones que hizo valer; y que el demandado y actor en la reconvención *****, probó en parte sus excepciones y también la acción que ejercito, en observancia a las siguientes consideraciones lógico jurídicas y disposiciones legales.

A).- En primer orden se analiza la acción proforma ejercida por *****, atendiendo a que los contratos se celebran para que surtan sus efectos

preestipulados y no para destruirse, lo que así se desprende de lo que establecen los artículos 1677, 1715 y 1716 del Código Civil vigente en el Estado, al señalar que por el mero consentimiento de quienes lo celebran quedan perfeccionados y si bien establece como excepción los que deben revestir cierta formalidad, también se agrega que cualquiera de los contratantes puede exigir que se le de al contrato la forma legal.

Por cuestión de método se analizan primeramente las excepciones planteadas por el demandado *****, pues corresponden a los medios de defensa que la ley le concede frente a las pretensiones de su contraria, con la finalidad de diferir, destruir o anular la acción ejercitada, siendo las siguientes:

Respecto a la excepción de oscuridad de demanda, la misma ya fue analizada y resuelta en el considerando cuarto de la presente resolución, la que se declaró improcedente por los argumentos vertidos en el considerando cuarto de esta resolución, los que aquí se dan por reproducidos como si a la letra lo fuera en obvio de espacio y tiempo.

Invoca además las excepciones de Falta de Acción y de derecho y la de Contrato no cumplido, las que se analizan y resuelven conjuntamente dado que se sustentan en el mismo argumento; en efecto, la parte demandada al plantear las excepciones anunciadas señala en lo sustancial que no ha incumplido con ninguna obligación derivada del contrato basal y que por el contrario es la parte actora quien incumplió con la obligación de designar notario público que se

encargaría de realizar la escritura correspondiente y que debió hacer en un plazo de un mes a partir de la firma del contrato basal, como consecuencia tampoco cumplió con la entrega de la cantidad de CINCUENTA MIL PESOS que sería al término del mes señalado y menos aún con el otorgamiento de la garantía real a que se obligo y no puede dejarse a su arbitrio la validez y cumplimiento del contrato. Excepciones que se estiman fundadas de acuerdo a lo que establecen las siguientes disposiciones del Código Civil vigente del Estado y argumentos que se vierten:

ARTÍCULO 1677.- Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, excepto aquéllos que deben revestir una forma establecida por la Ley. Desde que se perfeccionan obligan a los contratantes no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, son conforme a la buena fe, al uso a la ley.

ARTÍCULO 1678.- La validez y el cumplimiento de los contratos no puede dejarse al arbitrio de uno de los contratantes.

ARTÍCULO 1730.- Si los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas. Si las palabras parecieren contrarias a la intención evidente de los contratantes, prevalecerá esta sobre aquéllas.

Es menester establecer, que cuando las partes celebraron el contrato y establecieron el precio que se cubriría por el inmueble objeto del mismo, se consideró que era justo atendiendo a las condiciones del mercado y desde luego a los plazos estipulados para el pago del mismo, lo que desde luego se modifico en razón del tiempo que ha transcurrido desde la celebración del contrato y hasta la fecha en que se presentó la demanda que lo fue el veintiuno de

septiembre del dos mil dieciocho, por lo que es necesario establecer a quien de los contratantes es inmutable esto.

Pues bien, para resolver lo anterior, se atiende a lo que disponen las normas legales transcritas y para ello se analiza el contrato base de la acción, esencialmente su cláusula segunda en la cual se estipuló lo siguiente:

Segunda: Precio.- Ambas partes convienen como precio de "EL INMUEBLE" la cantidad de \$1,700,000.00 (UN MILLÓN SETECIENTOS MIL PESOS 00/100 m.) mismos que serán pagados de la siguiente manera:

*A).- A la firma del presente contrato "LA PROMITENTE COMPRADORA entrega a EL PROMITENTE VENDEDOR la cantidad de \$50,000.00 (CINCUENTA MIL PESOS 00/100 m.n.) mismos que son pagados en este mismo acto, por lo cual este instrumento sirve de recibo amplio y eficaz que a su seguridad conduzca y en derecho proceda., y **ESCRITURA CORRESPONDIENTE se firmará ante notario público que designe la parte comprador**"*

B).- La cantidad de \$50,000.00 (cincuenta mil pesos 00/100 m.n.) serán pagados y abonados el día que se formalice la escritura correspondiente ante el notario público.

C).- El remanente, o sea la cantidad de \$1,600.00.00 (un millón seiscientos mil pesos 00/100 m.n.) serán pagados como a continuación se detalla:

D).- La cantidad de \$1,000,000.00 (un millón de pesos 00/100 m.n.). Sera pagada y abonada en un plazo máximo de 06 (seis) meses y este plazo contará

a partir de esta fecha de firma de la escritura ante notario público, pudiendo tener una prórroga de hasta 03 (tres) meses más después del vencimiento de los 06 (seis) meses iniciales. Esta cantidad será recibida de contado mediante transferencia, y solo como garantía de esta operación se recibirá un lote de terreno en el fraccionamiento ***** siendo la fracción de terreno ***** de la subdivisión de un terreno de temporal en *****., con una superficie de ***** registrada bajo el número ***** del libro ***** de la sección primera de Aguascalientes y la construcción que se realizará en dicho lote es una propiedad que se venderá para de ahí de la venta de esa propiedad, es para abonar la cantidad de ***** a la parte vendedora, pudiendo desde luego ser vendida en un valor mayor de lo pactado y si fuera el caso de venderse arriba de ***** Dicha cantidad será abonada a la parte vendedora y el remanente para cubrir el total del valor de operación que es de ***** El restante cualquiera cantidad que resultara se pagara en un plazo de 4 5 (cuatro punto cinco) años a partir del abono mayor.

De la cláusula transcrita se desprenden como obligaciones de ***** en calidad de compradora, las siguientes:

- 1) Del inciso A), se aprecian dos obligaciones, la primera relativa al pago de la cantidad de CINCUENTA MIL PESOS a la firma del contrato, lo que cumplió y queda plenamente demostrado con la suscripción de ambas partes del fundatorio de la

acción, y la segunda el designar la notaria ante la cual se otorgaría el contrato en escritura pública.

2) Del inciso B), se desprende como tercera obligación, pagar la cantidad de CINCUENTA MIL PESOS el día en que se formalizara la escritura ante notario público.

3) Del inciso C), se desprende como cuarta obligación la de cubrir el remanente del precio y que corresponde a la suma de un millón seiscientos mil pesos, en la forma y términos estipulados en el inciso siguiente.

4) mientras que en el inciso D), se establecen los plazos para el pago del saldo señalado en el apartado anterior, siendo en la forma siguiente: un millón de pesos en un plazo máximo de seis meses a partir de la firma de la escritura ante notario, concediéndose una prórroga de hasta tres meses y estableciéndose, garantía de pago un lote de terreno ubicado en el fraccionamiento *****, identificado como fracción de terreno ***** de la subdivisión de un terreno de temporal en *****, con una superficie de ***** metros cuadrados.

Establecido lo anterior, y de acuerdo a lo que disponen los artículos 1677 y 1730 del Código sustantivo de la materia vigente del Estado, se concluye que no existe duda por cuanto a la obligación de *****de señalar la Notaria ante la cual se otorgaría el contrato en escritura pública, sin que en ninguna parte de su demanda señale el haber cumplido con dicha obligación, aunado a que de las pruebas que le fueron

admitidas tampoco se desprende su cumplimiento por cuanto a la misma; incumplimiento que desde luego ha generado que no se le pueda exigir a su parte el que cumpla con las demás obligaciones de pago, lo que definitivamente es contrario a lo dispuesto por el artículo 1678 del Código Civil Vigente en el Estado, al señalar que la validez y cumplimiento de los contratos no puede dejarse al arbitrio de uno de los contratantes.

En cuanto a la excepción que anuncia como Falta de reconocimiento de objeto en la litis, la cual conforme a lo argumentado en su planteamiento, se refiere en sí, a que su obligación depende del cumplimiento de la obligación que le asiste a su contraria, de señalar la Notaria ante la cual se otorgaría el contrato, es decir que su obligación de otorgar el contrato en escritura pública esta sujeta a la condición suspensiva de que la compradora señalara la Notaria ante la cual se otorgaría dicha escritura; excepción que también resulta fundada, pues se está en la hipótesis a que se refiere el artículo 810 del Código Civil Vigente en el Estado, el cual establece que la condición es suspensiva cuando de su cumplimiento depende la existencia de la obligación, luego entonces atendiendo a esto se tiene que la obligación del demandado ***** estaba sujeta a la condición de que la compradora *****señalara la notaria ante la cual se otorgaría el contrato en escritura pública, por lo que al no probar esta que diera cumplimiento a ello, el vendedor no estaba en

posibilidad de otorgar la escritura con la formalidad de ley exigida por el artículo 2188 del Código antes invocado, lo que da sustento a la excepción señalada.

En relación a las excepciones que anuncia como Simulación absoluta y la que sustenta en lo narrado en la contestación de los hechos de la demanda, más que excepciones, se refieren a la conducta asumida por su contraria en la exposición de los hechos en que funda su acción, la cual señala como una maquinación dolosa por la que busca que la Autoridad tenga una apreciación inexacta de la realidad, luego entonces lo expuesto en las mismas no busca los fines que tienen las excepciones y que como ya se dijo consisten en diferir, destruir o anular la acción ejercitada, por tanto resultan inatendibles.

Dado lo anterior a lugar a determinar, que no le asiste derecho a **** para exigir de su contraria, que le otorgue el contrato de compraventa base de la acción en escritura pública, dado que si bien justifica que fue voluntad de las partes celebrar el contrato de compraventa base de la acción, como lo exige el artículo 1716 del Código Civil vigente en el Estado, se considera improcedente su acción en observancia a lo que dispone el artículo 1820 de dicho ordenamiento legal, al establecer que la facultad de resolver las obligaciones se entiende implícitamente en las recíprocas, de donde se desprende que para tener derecho de exigir de la contraria el cumplimiento de sus obligaciones, es condición indispensable que quien lo exige haya cumplido a la vez con aquéllas

obligaciones que le corresponden, por lo que dado esto y tomando en cuenta que la compradora *****no probó el haberle informado al vendedor ante que Notaria se formalizaría el contrato, consecuentemente no le asiste derecho para exigir de ***** el otorgamiento de mismo en escritura pública.

No pasa desapercibido, que *****señala que en la misma fecha en que se celebró el contrato pactaron las partes verbalmente que se presentarían a la misma Notaria en que lo había ratificado y que es la número treinta y nueve de las del Estado, lo cual no probó al no ofrecer prueba alguna y por el contrario su dicho acredita que estaba consciente de que correspondía a su parte la designación de la Notaria; además su argumento resulta contrario a toda lógica jurídica, pues si el contrato lo ratificaron el veintisiete de septiembre del dos mil diecisiete y presenta como fecha de celebración el veintiocho del mencionado mes y año, luego entonces resulta inexplicable el porque en la cláusula segunda inciso a) no precisaron la Notaria ante la cual se formalizaría, lo cual destruye su argumento de que cuando lo ratificaron se convino en que Notaria se llevaría a cabo su formalización.

En merito de lo anterior, se determina que no procede condenar a ***** a otorgar en escritura pública el contrato basal, en observancia a lo que establecen los artículos 1678 y 1820 del Código Civil vigente en el Estado, pues a la fecha en que demandó la parte actora y demandada en la reconvención, aún no

cumplía con su obligación de designar Notaria en la que se formalizaría el contrato, por lo que la validez de éste y su cumplimiento no puede quedar a su arbitrio, absolviéndose al demandado ***** de todas y cada una de las demás prestaciones que se le reclaman, de conformidad con lo que dispone el artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

B) En cuanto a la acción de Rescisión del contrato de compraventa base de la acción que ejercita *****, previo a su análisis se abordan y resuelven las excepciones que invoca la demandada en la reconvención *****, siendo las siguientes:

La de NON MUTATI LIBELO, la cual no constituye una excepción, pues por esto se entiende los medios de defensa que opone el demandado frente a las pretensiones de su contrario, con la finalidad de diferir, destruir o anular las mismas, luego entonces si lo expresado por la demandada en la Reconvención tiene como finalidad el de pedir a la autoridad que no se permita al actor ampliar o modificar su escrito de demanda reconvencional, esto no constituye una excepción y por tanto resulta inatendible, además de que no se dio tal supuesto.

En cuanto a la excepción de Falta de Acción y Derecho que invoca en los número ordinales Tercero y Sexto del capítulo de excepciones de su contestación, las sustenta en el argumento de que no le asiste razón al actor reconvencionista para demandar la Rescisión del contrato basal, porque su parte no ha incurrido en causal alguna que lo amerite y ha cumplido cabalmente

con sus obligaciones, además porque el incumplimiento del contrato es causa imputable al actor en la reconvención, dado que a la fecha y aún habiéndolo requerido tanto extrajudicial como judicialmente mediante el emplazamiento, el actor ha omitido otorgar el contrato en escritura pública. Excepción que resulta improcedente, pues de la cláusula segunda inciso A) del contrato basal y que prueba en contra de la demandada, se desprende que su parte asumió la obligación de señalar el notario público ante el cual se formalizaría dicho contrato en escritura pública y sin que aportara pruebas en el juicio para acreditar que diera a conocer a su contraria lo anterior, por el contrario existe presunción grave de que fue con toda intención de su parte el omitir tal señalamiento, ya que esto le beneficiaba pues el no señalar la notaria evitaría que los demás plazos convenidos para el pago del saldo del precio no se iniciaran y esto es en detrimento del patrimonio del vendedor, pues no es lo mismo el precio que se estipuló al celebrar el contrato bajo las condiciones que imperaban en ese momento, que pagar el mismo precio a esta fecha.

Y en cuanto a la excepción de Falta de Acción y de Derecho y Falta de Cumplimiento en el Plazo y de la condición a que se haya sujeta la acción intentada, anunciadas en los numerales ordinales cuarto y quinto del capítulo de excepciones de la contestación a la reconvención, se analizan y resuelven conjuntamente al estar sustentadas en el mismo argumento; en efecto, de lo expuesto en la contestación

de demanda y en el apartado relativo a dichas excepciones, se obtiene que se sustentan en la circunstancia de que el incumplimiento del contrato es por causa imputable al actor en la reconvención, ya que en la misma fecha de celebración del contrato ambas partes pactaron verbalmente en que se presentaría ante la misma notaria en que estaban ratificando el contrato basal, es decir ante la Notaria pública número treinta y nueve de las del Estado y que sería a las once horas del día tres de diciembre de dos mil dieciocho, sin que su contraria asistiera a la cita y al contactarlo vía telefónica le manifestó que no asistiría a la notaria porque su padre se encontraba muy delicado de salud y que no quería que se enterara de que estaba vendiendo el inmueble que él le había donado; **que el cinco de mayo del dos mil dieciocho** como a las tres de la tarde aproximadamente coincidieron en el inmueble objeto del contrato basal y ahí lo requirió por la firma de la escritura definitiva del contrato, lo que le contestó que la propiedad había aumentado de precio y que debía pagarle la cantidad de doscientos mil pesos más del precio pactado originalmente, además de que si no se ha otorgado la escritura no empiezan a correr los plazos a que se sujeto el pago del precio; excepción que resulta parcialmente fundada, pues en efecto con la confesional de posiciones a cargo de *****, quedo plenamente acreditado que *****lo requirió por el otorgamiento del contrato en escritura definitiva y que su parte pretendió incrementar el precio de la operación, pues así lo confiesa aquel al absolver las posiciones once

Y los que por escrito se le formularon, más únicamente prueba la demandada en la reconvencción que lo requirió por el otorgamiento del contrato en escritura pública más no demostró cuando lo requirió ni tampoco que le indicara a que Notaria acudirían para formalizar el contrato y esto se afirma en razón de que resulta contrario a toda lógica jurídica que si el contrato lo ratificaron el veintisiete de septiembre del dos mil diecisiete y ambas partes confiesan que esa fue la fecha en que lo celebraron, luego entonces porque en la cláusula segunda inciso A) se reservo la parte compradora el derecho para designar notaria, aunado a que la demandada en la reconvencción no apporto prueba alguna para demostrar el acuerdo verbal que tuvieron en cuanto a dicha designación, luego entonces resulta irrelevante que la demandada acredite el haber requerido a ***** por el otorgamiento del contrato basal en escritura pública si no demostró ante que Notaria se realizaría esto.

En merito de lo expuesto en los apartados que anteceden, se rescinde el contrato de compraventa que en fecha veintisiete de septiembre del dos mil diecisiete celebraron las partes de este juicio, respecto del lote *****, manzana *****, ubicado en la calle ***** del municipio de *****, toda vez que la compradora *****incumplió con su obligación de designar la Notaria ante la cual se otorgaría dicho contrato en escritura pública, lo que se traduce en una condición para que pudiera exigírsele a ella el pago de las demás parcialidades a que se sujeto el saldo del precio

estipulado, de acuerdo a lo que dispone el artículo 1810 del Código Civil Vigente en el Estado, pues de establecer lo contrario, infringiría lo previsto por el artículo 1678 del Código antes invocado, ya que se dejaría al arbitrio de la compradora la validez y el cumplimiento del contrato y en detrimento del patrimonio del vendedor, pues no es lo mismo pagar el precio convenido atendiendo a las condiciones que imperaban en el mercado a la fecha de su celebración y plazos estipulados, que cubrir dicho precio a esta fecha bajo los plazos convenidos y más en razón de que la espiral inflacionaria que existe genera que los inmuebles incrementen su valor, rescisión que se sustenta en lo previsto por el artículo 1820 del Código sustantivo de la materia vigente en la entidad.

No se hace pronunciamiento alguno sobre la obligación que tienen las partes de restituirse las prestaciones recibidas, en observancia al principio de congruencia que se contempla en el artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, el cual señala que la sentencia debe ser congruente con la demanda y su contestación y sin que ninguna de las partes exigiera lo anterior.

En cuanto a los gastos y costas del juicio, se atiende a lo que establece el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, el cual dispone que la parte perdedora debe reembolsar a su contraria las costas del proceso, por lo que atendiendo a esto y de que *****resulta perdedora se le condena a cubrir a su contraria los gastos y costas del

juicio, los que se cuantificaran en ejecución de sentencia.-

Por lo expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 24, 27, 29, 79 fracción III, 83, 84, 85, 107 fracción IV reformado, 223 al 228, 353, 369, 370, 371, 372 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles vigente, es de resolverse y se resuelve:

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

SEGUNDO.- Se declara procedente la vía en que han accionado las partes y que en ella la actora y demandada en la reconvención *****no probó su acción ni excepciones que hizo valer.

TERCERO.- Que el demandado actor en la reconvención ***** probó en parte sus excepciones y plenamente la acción que ejercitó.

CUARTO.- En consecuencia de lo anterior, no procede condenar a ***** a otorgar el contrato base de la acción en escritura pública, aboliéndosele de todas y cada una de las prestaciones que se le reclaman.-

QUINTO.- Se rescinde el contrato de compraventa que en fecha veintisiete de septiembre del dos mil diecisiete celebraron las partes de este juicio, respecto del inmueble ubicado en la calle ***** número ***** del municipio de *****, identificado como *****, manzana ***** del mencionado municipio.

SEXTO.- Se condena a la actora al pago de gastos y costas que se hayan originado con la

transitación del presente juicio a favor del demandado *****, previa regulación que se haga en ejecución de sentencia.-

SÉPTIMO.- Con fundamento en 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 60, 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.-

OCTAVO.- Notifíquese personalmente y cúmplase.

A S I, definitivamente lo sentenció y firma el C. Juez Segundo Civil de esta Capital, **LIC. ANTONIO PIÑA MARTÍNEZ,** por ante su Secretario de Acuerdos **LIC.**

VÍCTOR HUGO DE LUNA GARCÍA que autoriza. Doy fe.

SECRETARIO

JUEZ

La sentencia que antecede se publica en lista de acuerdos de fecha diez de diciembre del dos mil veinte. Conste.

*L'APM/m**