

Aguascalientes, Aguascalientes, **dos de junio de dos mil veinte.**

V Í S T O S, para dictar sentencia definitiva los autos del expediente número *******/2015** que en la vía civil de juicio **ÚNICO CIVIL** promueve el ********* en contra de *********, la que se dicta bajo los siguientes:

CONSIDERANDOS

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 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 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 el Licenciado *****, en su carácter de Apoderado 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 ocho a la trece de autos y además con la copia certificada del Periódico Oficial del Estado vista de la foja catorce a veintitrés de esta causa, documentales a las que se les concede pleno valor al tenor de los artículos 201 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente en la Entidad, pues la segunda consigna el 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 el primero de los documentos mencionados, se refiere a la instrumental pública que consigna el poder conferido por el ***** al Licenciado ***** y

que por tanto, este profesionista está facultado 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 el Licenciado ***** demanda en la vía civil de juicio Único a *****, por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: **“A). Por la rescisión del Contrato de Compraventa con reserva de dominio celebrado con los adquirentes en fecha 28 de Agosto de 2006 por el cual el ***** vendió a la C. *****, el lote de servicios y la unidad básica de vivienda en el Lote *** de la Súpermanzana número *****, que corresponde al domicilio ubicado en el *****, Número *****, interior *****, andador “*****” del CONDOMINIO HORIZONTAL ***** en el FRACCIONAMIENTO *****, de esta Ciudad de Aguascalientes. Actualmente correspondiente al inmueble ubicado en el CONDOMINIO HORIZONTAL *****, PREDIO NUMERO *****, del fraccionamiento “*****”, de esta ciudad de Aguascalientes, ya que por Resolución Estatal de Desarrollo Urbano de fecha 26 de Julio de 2007, se autorizó el régimen de condominio que actualmente opera dentro del fraccionamiento *****, anexándose al presente curso copia simple de la ya citada Resolución, documento que será perfoccionado en el momento procesal oportuno. B). En consecuencia de lo anterior por la declaración de que ha operado en este contrato el PACTO COMISORIO EXPRESO ESTIPULANDO, 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 ***** Número *****, interior *****, andador “*****” del CONDOMINIO HORIZONTAL *****, en el fraccionamiento ***** de esta Ciudad de AGUASCALIENTES. D). Por la entrega real y jurídica del inmueble referido, con todas las 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 haya generado durante todo el tiempo que la demandada haya hecho uso del inmueble, que es a partir del 29 de Agosto de 2006, tal y como se desprende del acta de entrega-recepción, que se acompaña a la presente, haya que la demandada**

entre el inmueble motivo de este juicio, rentas que deberán determinarse en el momento procesal oportuno en base y de conformidad a lo establecido por el artículo 2182 del Código Civil 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 Quinta, penúltimo párrafo** del contrato base de la acción. **G). 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.

La demandada *****, da contestación a la demanda instaurada en su contra y opone controversia total por cuanto a las prestaciones que se le reclaman y parcialmente respecto a los hechos en que se fundan, invocando como argumento de defensa que el documento base de la acción (contrato de compraventa), presenta vicios, ya que dicho contrato nunca se debió de realizar ya que su finado esposo ya había firmado otro igual en los términos, y como falleció, debió de haber quedado pagado el inmueble y escriturarlo a los beneficiarios legales y no se le debió dar a firmar otro contrato.

La demandada ***** reconviene al ***** por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: **"a). La declaración de la "ilegalidad" del contrato de compraventa, con reserva de dominio, celebrado entre la suscrita y la parte demandada, en fecha 28 de agosto de 2006, por el cual el *****, me vendió el lote con servicios y la unidad básica de vivienda, en el lote ***** de la súper manzana número *****, que corresponde al domicilio ubicado en ***** número *****, *****, de esta Ciudad de Aguascalientes;** **b). El pago de las cantidades que la suscrita realice al *****, por concepto de mensualidades, cantidades que me reservo el derecho de señalar en ejecución de sentencia;** **c). La declaración de legalidad del contrato de compraventa, celebrado por mi hoy finado esposo *****, con el *****, respecto del lote con servicios y la unidad básica de vivienda, en el lote ***** de la súper manzana número ***** que corresponde al domicilio ubicado en ***** número *****, interior *****, andador "*****" del**

condominio horizontal *****, en el fraccionamiento *****, de esta Ciudad de Aguascalientes; d). Como consecuencia de lo anterior se escrituró a favor de los beneficiarios de mi finado esposo, el buen inmueble antes mencionado; e). **El pago de gastos y costas.**”. Acciones que contemplan los artículos 2095, 2096, 2140 y 2141 del Código Civil vigente del Estado, las que sustentan en los hechos que el actor consideró pertinentes y que no es necesario transcribir por no exigirlo así el artículo 83 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

El actor y demandado en la reconvención *****, da contestación a la demanda instaurada en contra de su representada y opone controversia total por 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.** Excepción de Falta de Acción y Derecho; **2.** Excepción de *Sine Actione Agis*; **3.** Excepción de *Non Mutati Libeli*; **4.** Todas y cada una de las excepciones que se deriven del presente escrito aun y cuando no se exprese su nombre o se exprese equivocadamente.

V. Dispone el artículo 23 del Código Procesal Civil vigente en el Estado que: **“El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones”**. En observancia a este precepto, las partes exponen en sus escritos de demanda, contestación de demanda, así como demanda reconvencional y contestación a la misma, una serie de hechos como fundatorios de su acción y excepciones, más para acreditarlos como lo exige la norma legal en cita, fue únicamente la parte **actora y demandada en la reconvención** quien ofreció y se le admitieron pruebas, las que se valoran en la medida siguiente:

La **CONFESIONAL**, a cargo de la demandada *****, quien en audiencia de fecha *veintinueve de enero de dos mil veinte* fue declarada confesa de

que las posiciones que por escrito se le formularon y que previamente se calificaron de legales, confesional a la cual se le otorga pleno valor en términos de lo que disponen los artículos 247, 275 fracción I y 337 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, que si bien la confesión así vertida admite prueba en contrario según se desprende de los artículos 339 y 352 del Ordenamiento legal invocado, en el caso no se encuentra desvirtuada con elemento de prueba alguno, sino que por el contrario se encuentra robustecida con el contrato basal, así como con las documentales exhibidas junto con la contestación de demanda reconvenzional, por los argumentos vertidos al momento de valorarlas, los que aquí se dan por reproducidos como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo, en virtud de esto el alcance probatorio que se le ha otorgado; así pues la parte demandada y actora en la reconvección, acepta de esta manera como cierto, respecto a los hechos controvertidos, que en fecha nueve de junio de dos mil cinco suscribió un convenio de la unidad básica de vivienda con el ***** ahora *****; que en fecha ocho de mayo de dos mil seis, suscribió una petición dirigida al C. ***** antes Director General del IVEA exhibiendo con ella el acta de defunción de su esposo; que en fecha nueve de junio de dos mil cinco suscribió un convenio de edificación de la unidad básica de vivienda junto con el finado ***** ante el ***** ahora *****; que en fecha veintiocho de agosto de dos mil seis suscribió contrato de compraventa con reserva de dominio con el ***** ahora *****; que le fueron leídas todas y cada una de las declaraciones y cláusulas que integran el contrato de compraventa; que manifestó haber comprendido los términos del contrato de compraventa; que en dicho contrato de compraventa con reserva de dominio aparece como parte compradora y el ***** ahora ***** aparece en su calidad de parte vendedora; que el

objeto de dicho contrato fue la adquisición del lote con servicios número setenta, supermanzana dos, que corresponde al domicilio ubicado en *****, número ciento tres, andador B, interior setenta, del Condominio Horizontal *****, del fraccionamiento *****, en esta Ciudad de Aguascalientes; que entró a ocupar el inmueble motivo del juicio en fecha veintinueve de agosto de dos mil seis; que el precio del lote señalado fue por la cantidad de dos mil setecientos ochenta y tres punto veinticuatro veces el salario mínimo vigente para el Estado; que se le financió el inmueble indicado en una cantidad de un mil ochocientos setenta y seis punto cuarenta veces el salario mínimo vigente para el Estado; 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 pagaría mensualidades de quince punto setenta y seis veces el salario mínimo diario vigente en la zona económica del Estado; que se pactó que dichas mensualidades aumentarían en la fecha y proporción en que aumentara el salario mínimo diario vigente en la zona económica; que en la cláusula décima cuarta se estableció que en caso de rescisión el vendedor tendría derecho de 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 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 comprador se obligó 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 en fecha veintiocho de agosto de dos mil seis celebró convenio de servicio de suministro de agua potable

con el ***** ahora *****; que a la fecha de presentación de la demanda tenía diecinueve mensualidades vencidas del lote de servicios así como de la unidad básica de vivienda; que realizó su último pago, en forma totalmente irregular, el cinco de agosto de dos mil trece; que ha recibido en forma personal por empleados del ***** ahora ***** los múltiples citatorios y requerimientos en donde se le requiere para el pago de las mensualidades atrasadas, haciendo caso omiso al respecto; que tiene la posesión jurídica y disposición plena del inmueble objeto del contrato.

Las **DOCUMENTALES PRIVADAS**, que se hicieron consistir en el contrato de compraventa con reserva de dominio celebrado entre las partes el veintiocho de agosto de dos mil seis, que obra a foja veintinueve de autos; la denominada acta de entrega-recepción de fecha veintinueve de agosto de dos mil seis, que corre agregada a foja treinta y uno de los autos; la relativa al convenio de SERVICIO Y SUMINISTRO DE AGUA POTABLE, celebrado entre las partes el veintiocho de agosto de dos mil seis, que consta en la foja treinta de los autos; el escrito suscrito por la demandada en fecha ocho de mayo de dos mil seis, dirigido al C.P. ***** , que consta en la foja doscientos cinco de los autos, así como la documental relativa al denominado CONVENIO DE EDIFICACIÓN celebrado entre las partes en fecha nueve de junio de dos mil cinco, que consta en la foja doscientos siete y doscientos ocho de los autos; respecto a las cuales la parte actora en aras de su perfeccionamiento ofreció la prueba de **RATIFICACIÓN DE CONTENIDO Y FIRMA** a cargo de la demandada ***** , lo que le resultó favorable, pues en audiencia de fecha veintinueve de enero de dos mil veinte, se tuvo a la indicada demandada por reconociendo el contenido de las documentales señaladas y como suyas 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, cuyo contenido fue ratificado por la demandada y reconocido por cuanto a la firma que obra en el mismo como de su puño y letra, documentos que además se encuentran adinerculados con la confesional valorada en el apartado anterior, documentales con las que se acredita que el veintiocho de agosto de dos mil seis 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 ***** en calidad de adquirente, respecto del lote con servicios y la unidad básica de vivienda sobre el edificada, identificada como lote *****, de la supermanzana *****, del Condominio *****, de esta Ciudad, con una superficie de setenta y cinco metros cuadrados, inmueble sujeto al régimen de propiedad en condominio, con una parte alícuota de cero punto cero cincuenta y dos por ciento de la propiedad de áreas comunes, estipulándose como precio la cantidad de dos mil setecientos ochenta y tres punto veinticuatro veces el salario mínimo diario de este 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 ochocientos sesenta y seis punto cuarenta** veces el salario mínimo diario de este Estado, el cual se cubriría en mensualidades por un monto cada una de quince punto setenta y seis veces el salario multicitado, en un plazo máximo de once años, 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 quinta del contrato y el cual sujetaron a los demás términos y condiciones que se reflejan en el mismo; que en la misma fecha y que fue

el veintiocho de agosto de dos mil seis, celebraron las partes un contrato de servicio y suministro de agua potable, en los términos y condiciones que se desprenden de dicha documental, los que aquí se dan por reproducidos como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo; además que el día veintinueve de agosto de dos mil seis, se entregó a la compradora, hoy demandada, la posesión del inmueble, firmando para constancia legal, desprendiéndose que detenta la posesión del inmueble desde el día siguiente de la celebración del contrato indicado; acreditándose igualmente que en fecha ocho de mayo de dos mil seis, suscribió un escrito a ***** en su carácter de Director del IVEA en la que solicitó que al haber fallecido su esposo, los documentos que firmó que fue el certificado de subsidio y el pago de enganche de diez mil pesos, que de ser posible el crédito del pie de casa pasara a su nombre, anexando un atestado del Registro Civil del Estado relativo a su fallecimiento; por último, también se acredita que en fecha nueve de junio de dos mil cinco la demandada celebró convenio de edificación respecto del inmueble materia de este juicio, en los términos y condiciones que se desprenden de dicha documental, los que aquí se dan por reproducidos como si a la letra lo fuera en obvio de espacio y tiempo.

La **DOCUMENTAL PÚBLICA**, consistente en el atestado del Registro Civil del Estado relativo a la defunción de *****, que consta en la foja ciento ochenta y cuatro de 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 en ejercicio de sus funciones, además de que se encuentra redactado en papelería oficial; documento del que se desprende que el diez de noviembre de dos ml cinco, se registró el fallecimiento de ***** esposo de la

hoy demandada, que aconteció el ocho del señalado mes y año.

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 doscientos treinta y cinco a la doscientos cuarenta y tres, 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 Secretaria de Gestión Urbanística, ordenamiento territorial, registral y catastral obra constancia de la autorización del Condominio Tiara, que dicho condominio se encuentra sobre la manzana *****, del fraccionamiento *****, que dentro del condominio horizontal *****, se encuentra el predio ***** y con una superficie de setenta y cinco metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: al NORESTE en ***** metros con predio *****; al SURESTE en ***** punto ***** metros con predio *****; al NOROESTE en ***** punto ***** metros con andador ***** (área de uso común), con un indiviso de *****, superficie de indiviso ***** punto ***** metros cuadrados; , así como que dentro de los registros y archivos de dicha oficina existe el oficio ***** ***** de fecha veinte de agosto de dos mil siete, en el que se encuentra entre otros se encuentra autorizado el condominio *****.

La **DOCUMENTAL PRIVADA**, consistente en el estado de cuenta expedido por el ***** de fecha veintiséis de octubre de dos mil quince, que obra de la foja treinta y dos a la treinta y nueve de los autos y respecto a la cual también ofreció la prueba de **RATIFICACIÓN Y CONTENIDO DE FIRMA** a cargo de *****, que fue quien expidió la misma, quien en audiencia de fecha veintinueve de enero 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, acreditándose con la misma que la demandada dejó de cumplir con sus obligaciones de pago desde el siete de marzo de dos mil catorce, siendo varios los meses en que se dieron los pagos en forma no prevista en el contrato basal, teniendo como un total pagado mil doscientos cuarenta y uno punto cero nueve veces el salario mínimo diario, quedando como saldo insoluto ciento setenta y siete punto ochenta y uno veces el salario mínimo diario en la entidad.

La **TESTIMONIAL**, consistente en el dicho de ***** y ***** la que nada arroja por cuanto al presente asunto, pues en diligencia de fecha *veintinueve de enero de dos mil veinte* se desistió en su perjuicio de su desahogo lo que fue acordado de conformidad por 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 actora y demandada en la reconvención 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; igualmente se desprende de autos, que la parte demandada y actora en la reconvención, en específico en su demanda reconvencional al expresar los hechos que funda su acción, indica en el marcado con el número cinco que su parte ha realizado varios pagos mensuales al Instituto demandado como abono al pago del inmueble antes mencionado, confesión a la que se le otorga pleno valor probatorio al tenor de los artículos 247,

248 y 358 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, preceptos los que establecen que los hechos propios de las partes aseverados en la demanda, sin diferenciar si se refiere a principal o reconvenicional o en cualquier otro acto del juicio, harán prueba plena en contra de quien lo asevere sin necesidad de probarlo en juicio, y que la confesión de una parte es únicamente en lo que lo perjudica, por tanto, la parte actora en la reconvenición ha confesado que ha cumplido con algunos pagos mensuales de pago del inmueble base de la acción.

Y la **PRESUNCION** AL que también resulta favorable a la parte actora y demandada en la reconvenición, esencialmente de humana que se desprende que la circunstancia de haber acreditado la existencia del contrato basal y la obligación de pago mensual que proviene de dicho acto jurídico a cargo de la demandada *********, y dado que corresponde a ésta la carga de la prueba por cuanto a aquellos que su contraria afirma no fueron cubiertos, ante esto y al no justificar la parte demandada el pago de las mensualidades comprendidas desde el siete de marzo de dos mil catorce y hasta la presentación de la demanda que lo fue el veintisiete de octubre de dos mil quince, conlleva a establecer presunción grave de que esto se debe a la falta de pago de los mismos; presuncional a la cual se le concede pleno valor al tenor del artículo 352 del Código Procesal Civil vigente en el Estado.

VI. Por razón de método primeramente se analiza la acción de la vía reconvenicional, relativa a la nulidad del contrato de compraventa basal incoada por ********* en contra del *********, la que en mérito de lo que arrojan las pruebas antes valoradas, ha lugar a determinar que respecto a la acción reconvenicional la actora reconvenicionista no acredita los elementos de procedibilidad de su acción y el demandado en la reconvenición acredita en parte sus

excepciones, atendiendo a las siguientes consideraciones lógico jurídico y disposiciones legales:

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

Invoca igualmente las excepciones de Falta de Acción y de *Sine Actione Agis*, que por su estrecha relación se analizan en forma conjunta, pues señala en esencia que la actora reconventionista carece de acción y de derecho para demandar a su representada, pues no acredita que el contrato basal tenga vicios, al haber sido firmado a petición de la misma actora reconvenicional, pues igualmente firmó el acta de entrega-recepción del inmueble que, por tanto, se obliga en la manera y términos pactados en el fundatorio de la acción, sin que acredite que existe diverso contrato de compraventa con reserva de dominio respecto del inmueble materia del presente juicio y *****, señalando que el contrato basal fue realizado con la accionante al haber fallecido su esposo y a su petición que, por ello, dicho acuerdo

de voluntades genera derechos y obligaciones a las partes, señalando que respecto a la acción reconvencional intentada corresponde a la parte actora reconvencionista acreditar los hechos constitutivos de la misma; excepciones que se consideran **fundadas** y, por ende, **procedentes**, atendiendo a lo siguiente:

El Código de Procedimientos Civiles del Estado, establece en su artículo 1° los requisitos para la procedencia de las acciones, que son.

"Artículo 1°. El ejercicio de las acciones requiere: I La existencia de un derecho, o la necesidad de declararlo, preservarlo, o constituirlo; II La violación de un derecho o el desconocimiento de una obligación; III La capacidad para ejercer la acción por sí o por legítimo representante, y IV El interés del actor para deducirla."

Del código sustantivo de la materia, los siguientes preceptos:

"Artículo 1675. Para la existencia del contrato se requiere: I. Consentimiento: II. Objeto que pueda ser materia del contrato."

"Artículo 1677. Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, excepto aquellos 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 1715. En los contratos civiles cada uno se obliga en la manera y términos en que aparezca que quiso obligarse, sin que para la validez del contrato se requieran formalidades determinadas, fuera de los casos expresamente designados por la ley."

"Artículo 2095. El acto jurídico inexistente por la falta de consentimiento o de objeto que pueda ser materia de él, no producirá efecto legal alguno. No es susceptible de valer por confirmación ni por prescripción; su inexistencia puede invocarse por todo interesado."

"Artículo 2096. La ilicitud en el objeto, en la causa o en la condición del acto produce su nulidad, ya absoluta, ya relativa, según lo disponga la ley."

"Artículo 2097. La nulidad absoluta por regla general no impide que el acto produzca provisionalmente sus efectos, los cuales serán destruidos retroactivamente cuando se pronuncie por el juez la nulidad. De ella puede prevalerse todo interesado y no desaparece por la confirmación o la prescripción."

"Artículo 2098. La nulidad es relativa cuando no reúne todos los caracteres enumerados en el artículo anterior. Siempre permite que el acto produzca provisionalmente sus efectos."

"Artículo 2099. La falta de forma establecida por la ley, si no se trata de actos solemnes, así como el error, el dolo, la violencia, la lesión y la incapacidad de cualquiera de los autores del acto, produce la nulidad relativa del mismo."

"Artículo 2101. La nulidad por causa de error, dolo, violencia, lesión o incapacidad, sólo puede invocarse por el que ha sufrido esos vicios de consentimiento, se ha perjudicado por la lesión o es el incapaz."

"Artículo 2104. Cuando el contrato es nulo, por incapacidad, violencia o error, puede ser confirmado cuando cese el vicio o motivo de nulidad, siempre que no concurra otra causa que invalide la confirmación."

"Artículo 2105. El cumplimiento voluntario por medio del pago, novación o por cualquier otro modo, se tiene por ratificación tácita y extingue la acción de nulidad"

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

"Artículo 2120. Por regla general, la venta es perfecta y obligatoria para las partes cuando se han convenido sobre la cosa y su precio, aunque la primera no haya sido entregada, ni el segundo satisfecho."

"Artículo 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 adquirentes de buena fe."

De los artículos anteriormente transcritos se desprende que para la existencia del contrato se requiere el consentimiento y que el objeto del mismo pueda ser materia del contrato, que los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento excepto aquellos que deben revestir una forma establecida por la ley, pero desde que se perfeccionan obligan a los contratantes, que la validez y el cumplimiento de los contratos no puede dejarse al arbitrio de uno de los contratantes, que en los contratos civiles cada uno se obliga en la manera y términos que aparece que quiso obligarse.

Aunado a lo anterior, todo acto jurídico es inexistente por la falta de consentimiento o de objeto que pueda ser materia de él, pues no producirá efecto legal alguno, sin que sea susceptible de valer ni por confirmación ni por prescripción, pudiendo la inexistencia de todo acto invocarse por todo interesado.

Que la ilicitud en el objeto en la causa o en la condición del acto produce su nulidad, ya absoluta o relativa, que la absoluta por regla general no impide que el acto produzca provisionalmente sus efectos, los que serán destruidos retroactivamente cuando se pronuncie la nulidad, pudiendo prevalerse de la misma todo interesado y no desaparece por confirmación o prescripción. Por su parte, la nulidad relativa es cuando no se dan los requisitos anteriores y siempre permite que el acto produzca provisionalmente sus efectos.

La falta de forma requerida por la ley, si no es solemne, así como el error, dolo, violencia, lesión y la incapacidad de cualquiera de los autores del acto produce su nulidad relativa y solo puede

invocarse por el que la ha sufrido esos vicios del consentimiento, se ha perjudicado por la lesión o es el incapaz; dicho acto puede ser confirmado cuando cese el vicio o motivo de nulidad, siempre que no concurra otra causa que invalide la confirmación.

El cumplimiento voluntario por medio del pago, novación o por cualquier otro modo, se tiene por ratificación tácita y extingue la acción de nulidad.

Que el contrato de compraventa existe cuando el vendedor se obliga a transferir un derecho o la propiedad de una cosa y el comprador se obliga a pagar por ello un precio cierto y en dinero, que la compraventa es perfecta y obligatoria cuando se ha convenido sobre la cosa y su precio, pero nadie puede vender sino lo que es de su propiedad, por lo que la venta de cosa ajena es nula, y el vendedor es responsable de los daños y perjuicios si procede con dolo o mala fe.

Ahora bien, ateniendo al escrito de demanda reconvencional, así como a lo que establece el artículo 2° del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, precepto el cual establece que la acción procede en juicio aunque no se exprese su nombre o se exprese equivocadamente, se tiene que demanda la nulidad de la compraventa celebrada por su parte, porque el esposo de la actora reconvencionista ya había adquirido dicho inmueble por una compraventa que había celebrado con el *****, y que su parte fue obligada a firmar el contrato basal para que se le entregara la casa que ya había adquirido su esposo; por tanto, nos encontramos frente a una nulidad absoluta, pues además indica que suscribió el contrato basal porque fue obligada por la parte actora, es decir, por medio de violencia que, por tanto, se refiere a una nulidad relativa.

Así pues, corresponde acreditar a la parte actora que el inmueble motivo del presente

juicio no era propiedad de la parte demandada en la reconvención, al haber sido adquirido por su finado esposo *****, pues éste suscribió un contrato de compraventa con el ***** **ahora *******, lo anterior en términos de lo que establece el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, precepto el cual establece que corresponde a la parte actora acreditar los hechos constitutivos de su acción, siendo que ni tan siquiera ofertó medio de convicción alguno, por ello, no acredita los hechos constitutivos de su acción.

Aunado a lo anterior, la parte demandada en la reconvención, ha acreditado que si bien celebró un contrato, este no fue de compraventa sino de edificación de unidad básica de vivienda, desprendiéndose además de dicho acuerdo de voluntades, que obra de las fojas doscientos siete y doscientos ocho de los autos, que fue celebrado como beneficiarios por ***** y/o *****, esto el nueve de junio de dos mil cinco, que posteriormente, en fecha ocho de noviembre del indicado año falleció ***** y que en mérito de ello, la hoy actora reconvencionista ***** presentó un escrito al ***** **ahora ******* a fin de solicitar que dicho convenio y las cantidades entregadas en virtud de este, se tomaran en cuenta para la compraventa basal, por tanto, se encuentra acreditado en autos, que la parte actora en la reconvención no celebró bajo violencia alguna el contrato de compraventa con reserva de dominio respecto del lote con servicios y la unidad básica de vivienda sobre el edificada, identificada como lote setenta, de la supermanzana dos, del Condominio *****, de esta Ciudad, con una superficie de setenta y cinco metros cuadrados, inmueble sujeto al régimen de propiedad en condominio, con una parte alícuota de cero punto cero cincuenta y dos por ciento de la propiedad de áreas comunes.

Asimismo, respecto a que fue obligada a celebrar el contrato, se tiene que con la confesión vertida por la parte actora en la reconvención, en su escrito de demanda reconvencional, en especial al narrar el hecho marcado con el número cinco, manifiesta ***** que ha realizado varios pagos mensuales al instituto, por lo que se da la hipótesis prevista por el artículo 2105 del Código Civil vigente del Estado, precepto el cual establece que el cumplimiento voluntario por medio del pago, novación o cualquier otro modo, se tiene por ratificación tácita y extingue la acción de nulidad.

En mérito de lo anterior, se declara procedente las excepciones de Falta de Acción y de Derecho y *Sine Acti ne Agis* planteadas por la demandada en la reconvención ***** por conducto de su apoderado legal *****.

Por lo que al no haberse acreditado que el inmueble materia de este juicio no fuera propiedad del ***** antes de la venta realizada a la parte actora en la reconvención, así como que existiera violencia para otorgamiento del consentimiento del contrato basal, por lo que en consecuencia, se absuelve al ***** de todas y cada una de las prestaciones que se le reclaman en el proemio del escrito de demanda reconvencional, lo anterior con fundamento en lo que establece el artículo 92 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

VII. Procediendo al análisis de la acción principal, se tiene que con los elementos de prueba aportados y alcance probatorio que se les concedió, la parte actora en el principal acreditó su acción intentada y la parte demandada no justificó el argumento de defensa que hizo valer, atendiendo a las siguientes consideraciones lógico jurídicas:

La parte demandada en el principal invoca como argumento de defensa que el documento base de la acción presenta vicios, ya que dicho contrato nunca

se debió realizar ya que su finado esposo ya había firmado otro igual en los mismos términos y como falleció debió de haber quedado pagado el inmueble y escriturado a los beneficiarios legales y no se le debió dar a firmar otro contrato si se quería quedar con la casa: argumento que se considera **infundado** y, por ende **improcedente**, pues respecto a los hechos en que basa su argumento de defensa, correspondía a su parte la carga de la prueba respecto a los mismos, lo anterior con fundamento en lo que establece el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, precepto el cual establece que corresponde a la partes acreditar los hechos constitutivos de su acción y excepciones, lo que no acreditó en el presente asunto, dado que ni tan siquiera ofertó medio de convicción alguno.

Aunado a lo anterior, se encuentra acreditado en autos, que la demandada realizó diversos pagos, como así se desprende de la confesión vertida por su parte, tanto al momento de absolver posiciones como de entablar la demanda reconvenzional, confesiones a las que se les concedió valor probatorio, por los argumentos vertidos al momento de valorarlas, los que aquí se dan por reproducidos como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo, pues con dicha confesión se tiene que la parte demandada en el principal convalidó cualquier vicio que pudiere adolecer el contrato basal, lo anterior en términos de lo que establece el artículo 2105 del Código Civil vigente del Estado.

Aunado a lo anterior, se tiene que la parte actora en el principal, acreditó que celebró contrato con ***** y/o *****, pero que el mismo solo era para la edificación de la unidad básica y no respecto a un contrato de compraventa, lo anterior con la documental relativa a dicho contrato que obra de la foja doscientos siete y doscientos ocho de los autos, por los argumentos vertidos al momento de

valer dicho documento así como la ratificación de contenido y firma respecto al mismo, los que aquí se dan por reproducidos como si a la letra lo fuera en obvio de espacio y tiempo.

En mérito de lo anterior, se considera como infundado el argumento de defensa hecho valer por la demandada.

Por el contrario, la parte actora en el principal, ha acreditado fehacientemente: **A)**. La existencia del contrato de compraventa con reserva de dominio, que en fecha veintiocho de agosto de dos mil seis celebraron las partes de esta causa, el ***** **ahora ******* con el carácter de vendedor y la demandada ***** en su calidad de compradora, respecto del lote con servicios y la unidad básica de vivienda sobre el edificada, identificada como lote setenta, de la supermanzana ***** del Condominio ***** de esta Ciudad, con una superficie de setenta y cinco metros cuadrados, inmueble sujeto al régimen de propiedad en condominio, con una parte alícuota de ***** punto ***** por ciento de la propiedad de áreas comunes, de la superficie, medidas y colindancias que se describen en los considerandos de esta sentencia, estipulándose como precio la cantidad de dos mil setecientos ochenta y tres punto veinticuatro veces el salario mínimo diario vigente en el Estado, habiendo otorgado el ahorro previo el beneficiario y el subsidio de FONHAPO, quedando un saldo a financiar por **MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y SEIS PUNTO CUARENTA** veces el salario mínimo diario de este Estado, el cual se cubriría en un plazo no mayor de once años, mediante el pago mensual equivalente a quince punto setenta y seis veces el salario mínimo diario vigente en el Estado, 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 quinta del contrato, de lo que se

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 vigente en el Estado; **B)**. Que la parte demandada dejó de cubrir los pagos mensuales a que se obligó desde el siete de marzo de dos mil catorce y hasta la presentación de la demanda que fue el veintisiete de octubre de dos mil quince, 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 A) de este considerando, pues ********* al dejar de cubrir las mensualidades a que se obligó a partir del siete de marzo de dos mil catorce y hasta la presentación de la demanda que fue el veintisiete de octubre de dos mil quince, no efectuó pagos, por tanto incumplió con más de dos mensualidades a las que se obligó, 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 ********* a la desocupación y entrega del inmueble objeto del mismo; también se le condena a pagar al actor una renta mensual desde el veintinueve de agosto de dos mil seis y hasta que entregue el inmueble, a razón de veinte veces el salario mínimo diario vigente en este Estado por cada mes transcurrido, lo que está obligada 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.

VIII. 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, únicamente respecto de la acción principal, se condena a la parte demandada ********* a cubrir a su contraria los gastos y costas del presente juicio; lo anterior es así pues respecto de la acción incoada en la reconvención, se tiene que se da la excepción derivada del artículo 129 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, el cual señala la parte que pierde, no será condenada a costas si no les imputable la falta de composición voluntaria de la controversia, entendiéndose que no es imputable a la parte la falta de composición voluntaria cuando la ley ordena que sea decidida necesariamente por autoridad judicial y en el caso, la declaración de nulidad únicamente puede hacerla una autoridad, siendo aplicable a lo anterior, el criterio jurisprudencial emitido al resolver la contradicción de tesis número 82/2010, con número de tesis 1a./J. 68/2010, dictado por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicado en el Semanario Judicial de la Federación y su

Gaceta, tomo XXXII, diciembre de dos mil diez, de la materia civil, de la Novena Época, con número de registro 163379, que a la letra establece:

"COSTAS. CUANDO SE HACE VALER LA ACCIÓN DE NULIDAD DE CONTRATOS SE ACTUALIZA LA EXCEPCIÓN PARA SU CONDENA PREVISTA EN EL ARTÍCULO 129 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE AGUASCALIENTES.

El artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Aguascalientes dispone la regla general para la condena al pago de gastos y costas; y el artículo 129 del mismo ordenamiento, establece excepciones a dicha regla, para no condenar en costas a la parte que pierde en el juicio, siempre que se presenten los supuestos siguientes: I. que no le sea imputable la falta de composición voluntaria de la controversia; y II. que haya limitado su actuación en el desarrollo del proceso a lo estrictamente indispensable para hacer posible la definitiva resolución del negocio. Así, en el primer supuesto, a la parte perdedora no le es imputable la falta de composición voluntaria de la controversia cuando: a) la ley ordena que se decida necesariamente por la autoridad judicial; b) consista en una mera cuestión de derecho dudoso, o en sustituir el arbitrio judicial a las voluntades de las partes; y, c) en el caso de la demandada, que haya sido llamada a juicio sin necesidad. Por otra parte, tratándose de acciones de nulidad, el artículo 2097 del Código Civil de la misma entidad, prevé que los efectos producidos provisionalmente por el acto declarado nulo se destruirán retroactivamente cuando se pronuncie por el juez la nulidad. En ese sentido, si se tiene en cuenta que de la interpretación de dicho artículo se advierte que éste impone a los particulares una orden para que acudan ante el órgano jurisdiccional a fin de que se pronuncie respecto de la procedencia o improcedencia de la acción de nulidad, máxime que nuestro sistema no reconoce la existencia de nulidades de pleno derecho, sino que determina que éstas deben declararse por autoridad judicial, en todos los casos y previo procedimiento formal correspondiente, es indudable que cuando se hace valer la acción de nulidad de contratos se actualiza un caso de excepción para condenar en costas previsto en el artículo 129 del código adjetivo civil de Aguascalientes, consistente en que a la perdedora no le es imputable la falta de composición voluntaria de la controversia."

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, se resuelve y se resuelve:

PRIMERO. Este juzgador es competente para conocer del presente juicio.

SEGUNDO. Se declara procedente la vía en que promueve la parte actora.

TERCERO. Se declara que el actor ***** probó su acción y las excepciones de Falta de Acción y *Sine Actione Agis* hechas valer en la reconvención.

CUARTO. Que la demandada ***** no acreditó su argumento de defensa; así como tampoco acreditó los hechos constitutivos de su acción intentada en la vía reconvencional.

QUINTO. Respecto a la reconvención, se tiene que ***** no acreditó su acción, pues no probó que el inmueble materia del presente juicio fuera adquirido por su finado esposo ***** y que por ello el instituto demandado no fuer propietario del mismo, así como tampoco acreditó que se diera algún vicio en el contrato de compraventa con reserva de dominio celebrado por su parte y el demandado en fecha veintiocho de agosto de dos mil seis.

SEXTO. Al no haberse acreditado la acción reconvencional, se absuelve al demandado en la reconvención ***** de todas y cada una de las prestaciones que se le reclaman.

SÉPTIMO. Respecto a la acción principal, se declara rescindido el Contrato de Compraventa con reserva de dominio que en fecha veintiocho de agosto de dos mil seis, celebraron las parte de este juicio, el ***** **ahora** ***** como vendedor y acreedor y ***** en calidad de adquirente y deudora, respecto del lote con servicios y la unidad básica de vivienda sobre el edificada, identificada como lote setenta, de la

superficie de setenta y cinco metros cuadrados, inmueble sujeto al régimen de propiedad en condominio, con una parte alícuota de cero punto cero cincuenta y dos por ciento de la propiedad de áreas comunes, con las medidas y colindancias que se describen en los considerandos de esta sentencia, toda vez que dejó de cubrir las mensualidades a que se obligó en dicho acto jurídico.

OCTAVO. En consecuencia a lo anterior, se condena a la demandada ***** a la desocupación y entrega del inmueble indicado en el resolutivo que antecede.

NOVENO. Igualmente se condena a la demandada ***** 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.

DÉCIMO. 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 únicamente respecto a la acción principal y no se hace condena especial respecto a la acción intentada en la vía reconvencional, por los argumentos vertidos en el último considerando de la presente resolución.

UNDÉCIMO. Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 1º, 70, fracción XXXVI, 73, 117 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 refieren 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.

DUODÉCIMO. 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 secretaria de acuerdos licenciada **HERMELINDA MONTAÑEZ GUARDADO** que autoriza. Doy fe.

SECRETARIA

JUEZ

La sentencia que antecede se publica en lista de acuerdos de fecha **tres de junio de los mil veinte.** Conste. L^oSPDL/Miriam*