

Aguascalientes, Aguascalientes, a **cuatro de marzo de dos mil veinte.-**

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

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

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

II.- Esta autoridad es competente para conocer y decidir de la presente causa, de acuerdo a lo que establece el artículo 142 fracción II del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues dispone que es juez competente el del lugar señalado en el contrato para el cumplimiento de la

obligación y que tanto en este caso como en el anterior, surte el fuero no sólo para la ejecución o cumplimiento del contrato, sino para la rescisión o nulidad; y en el caso que nos ocupa en el contrato basal se estableció como lugar de cumplimiento de la obligación en el domicilio del demandado, el cual se encuentra en esta Ciudad, actualizándose así el supuesto que prevé la norma legal en cita, además las partes no impugnaron la competencia de esta autoridad por lo que cobra aplicación también lo que establece el artículo 137 del ordenamiento legal indicado.-

III.- Se determina que la vía de juicio único civil elegida por la parte actora para el ejercicio de la acción que ha hecho valer es la correcta, pues se ejercita la acción de rescisión de contrato de compraventa y respecto a la cual el Código Adjetivo de la materia de la Entidad no establece trámite especial alguno, de ahí que deba seguirse en la vía propuesta por el accionante.-

IV.- El actor *****, demanda por su propio derecho en la vía única civil a *****, por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones. “**A.-**

Para que se rescinda el contrato de compraventa celebrado con fecha del mes de marzo del año dos mil dieciséis, respecto del inmueble que más adelante detallaré. B.- Para que se condene al demandado a la entrega real y material del inmueble que más adelante detallaré en las mismas condiciones en las que se entregó. C.- Para que se condene al demandado al pago de una renta o alquiler que en su momento

proceder oportuno fijen los peritos por el uso del inmueble. **D.-** Por el pago de interés moratorio al tipo legal sobre la cantidad adeudada en base a lo dispuesto por el artículo 2126 del Código Civil.". **Acción que contemplan los artículos 1820, 2171 y 2182 del Código Civil del Estado.-**

El demandado *** dio contestación a la demanda** y opone controversia total en cuanto a las prestaciones que se le reclaman y parcial respecto a los hechos en que se fundan, invocando como excepciones las siguientes: **1.- FALTA DE ACCIÓN.-**
2.- LAS QUE SE DESPRENDAN DE SU ESCRITO DE CONTESTACIÓN DE DEMANDA.-

V.- El artículo 235 del Código Procesal Civil del Estado dispone: **"El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el demandado los de sus excepciones"**; en observancia a este precepto, las partes exponen en sus escritos correspondientes una serie de hechos como fundatorios de la acción ejercitada y excepciones planteadas y para probarlos como lo exige el precepto en cita, ofrecieron y se les admitieron pruebas, **valorándose las de la parte actora en la medida siguiente:**

DOCUMENTAL PÚBLICA, consistente en la copia certificada expedida por la DIRECCIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO del testimonio de la escritura pública número *****, volumen *****, del protocolo de la Notaría Pública número ***** de las del Estado, de fecha veintiuno de febrero de mil novecientos noventa y dos, visible

de la foja siete a la once de autos, prueba a la cual se le concede pleno valor probatorio de acuerdo a lo establecido por los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, con la que únicamente se acredita que en la fecha antes indicada el actor ***** adquirió como comprador, el lote de terreno número ****, de la manzana ****, del Fraccionamiento ***** de esta Ciudad, cuentas catastrales ****, alfabética, ** alfabética, **** alfabética, **** y ***** alfabética, con una superficie de ciento sesenta metros cuadrados, con las siguientes medidas y linderos: AL NORTE en ocho metros, con el lote *****; AL SUR, también en ocho metros con la calle "*****"; AL ORIENTE, en veinte metros con el lote ****; y, AL PONIENTE, también en veinte metros con el lote *****.-

DOCUMENTAL PÚBLICA, consistente en el estado de cuenta del impuesto predial con folio número *****, de fecha veintiocho de mayo de dos mil diecinueve, visible a foja cincuenta de autos, a la cual se le concede pleno valor probatorio de conformidad con lo previsto por los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, con la que únicamente se acredita que el pago del impuesto predial respecto del lote ****, manzana *****, identificado con la Calle ****, número *****, del Fraccionamiento *****, se encuentra a nombre del actor *****.-

CONFESIONAL DE POSICIONES a cargo de *****, desahogada en audiencia del día veintiocho de octubre de dos mil diecinueve, a la cual se le concede pleno valor probatorio según lo previsto por el artículo 237 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, con la que se acredita que las reparaciones que realizara al inmueble, serían consideradas a cuenta de renta y que entregó a *****, un apartado por la cantidad de CINCUENTA MIL PESOS.-

TESTIMONIAL, consistente en el dicho de ***** y *****, desahogada en audiencia de fecha veintiocho de octubre de dos mil diecinueve; prueba que es valorada de conformidad con lo establecido por el artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, hecho lo anterior, es que este juzgador no le concede valor probatorio alguno toda vez que el artículo antes invocado, señala lo siguiente: *"La calificación de la prueba testimonial quedará al prudente arbitrio de Juez, quien para valorizarla, deberá tomar en consideración: I.- La edad, capacidad intelectual, instrucción, probidad, independencia de criterio, antecedentes personales e imparcialidad del testigo; II.- Que el hecho de que se trate sea susceptible de ser conocido por medio de los sentidos, y que el testigo lo conozca por sí mismo y no por inducciones, ni referencias a otras personas; III.- Que la declaración sea clara y precisa, sin dudas ni*

retenciones, ya sobre la sustancia del hecho, ya sobre las circunstancias esenciales; IV.- Que el testigo no haya sido obligado por fuerza o miedo, ni impulsado por engaño, error o soborno. El apremio judicial debe estimarse como fuerza o intimidación; V.- Los fundamentos de su dicho y que se haya cumplido con lo que se previene en el artículo 317.º en el caso que nos ocupa, se determina que no se le puede conceder valor probatorio a la prueba que ahora se valora, en virtud de que la testigo ****, manifestó ser esposa del actor, además a preguntas que le fueron formuladas por la parte oferente de la prueba, dijo:

"A LA PRIMERA. QUE DIGA LA TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE EL SEÑOR *** CUENTA CON BIENES INMUEBLES DE SU PROPIEDAD.**

SI, se que cuenta con bienes inmuebles, está ubicado en el fraccionamiento ****, número *****, calle *****, esto lo sé porque soy su esposa y sé que cuenta con el, y aparte tenemos en nuestro poder las escrituras de la casa.

A LA SEGUNDA. QUE DIGA LA TESTIGO SI CONOCE AL C. *** , POR QUE LO CONOCE Y DESDE CUANDO LO CONOCE.**

Lo conozco precisamente porque mi esposo le rento la casa al señor a partir del dos mil quince, la casa que le rento fue la que está ubicada en el fraccionamiento *****, calle *****, número *****, la cantidad en la que se le rento, a un principio fue de MIL TRESCIENTOS PESOS mensuales, posterior a ello el señor ***** le comentó a mi esposo que le

vendiera la casa y se pactó la cantidad de QUINIENTOS CINCUENTA MIL PESOS, esto fue a mediados del dos mil quince, más o menos como en noviembre fue cuando hicieron el trato, hablaron de ello, y se pactó esa cantidad de quinientos cincuenta mil pesos, y después de ello, nada más el señor ***** dio CINCUENTA MIL PESOS, pero quedaron en un trato a pagar a dos años, cosa que el señor nunca cumplió, todo lo anterior lo sé porque tengo comunicación con mi esposo y me pidió opinión para ver si vendía la casa o no, y de la renta nunca recibimos ningún dinero, porque el señor estuvo interesado en comprar el inmueble y por eso es que se platicó de ello. **A LA TERCERA. QUE DIGA LA TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI EL C. ***** CONCLUYÓ CON DICHO PAGO PACTADO ENTRE AMBAS PARTES RESPECTO A LA COMPRA DEL INMUEBLE.** No, no concluyó con el pago del inmueble yo me entere porque precisamente por la comunicación que tengo con mi esposo, la cantidad que se debe es de QUINIENTOS MIL PESOS. Fueron todas las preguntas que le formula la parte oferente al testigo y a repreguntas que le formula la parte contraria, manifestó: **A LA PRIMERA. QUE DIGA LA TESTIGO EN ATENCIÓN A LA RESPUESTA UNO, SI SABE Y LE CONSTA DE LO QUE MANIFESTÓ QUE RECIBIÓ CINCUENTA MIL PESOS SI FIRMARON ALGÚN DOCUMENTO EL ACTOR Y EL DEMANDADO Y QUE LO ESPECIFIQUÉ SI ES CIERTO.** Si sé y me consta precisamente por mi esposo de los cincuenta mil pesos y se firmó un recibo por esa cantidad. **A LA**

SEGUNDA. QUE ESPECIFIQUE EL CONCEPTO DEL RECIBO.

Hasta donde sé, se hizo el recibo como anticipo a la compraventa.”.-

Por su parte, la testigo *****, manifestó ser hermano del actor y a preguntas que le son formuladas por la parte oferente de la prueba, dijo:

“A LA PRIMERA. QUE DIGA LA TESTIGO SI CONOCE A *****

POR QUE LO CONOCE Y DESDE CUANDO. Si, si lo conozco,

desde el dos mil quince, porque él iba a la casa de

mi mamá, en donde vivía mi hermano, en ese tiempo mi

hermano no estaba casado y pedía el número de

teléfono de mi hermano porque quería rentar la casa

ubicada en la calle *****, *****, en *****. **A LA**

SEGUNDA. QUE DIGA LA TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE

EL SEÑOR *** CUENTA CON BIENES INMUEBLES DE SU**

PROPIEDAD. Si, si me consta, tiene su casa que es la

que renta y tiene otra casa, esto lo sé porque es mi

hermano y hemos estado muy cerca y yo me entere que

son de él porque la casa de ***** la compro antes

de que se casara y mi mamá le ayudo a construirla,

le contrato al albañil y todo eso y lo sé porque yo

estaba con mi mamá y pues la otra casa fuimos a

verla antes de comprarla, o sea si se que compré la

casa y que las dos casas son de él. **A LA TERCERA.**

QUE DIGA LA TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA ACTUALMENTE

QUIEN HABITA LA CASA HABITACIÓN DE ALIANZA

FERROCARRILERA. Si, si sé, sé que es el señor a

***** no recuerdo sus apellidos pero sé que se llama

*****, el habita esa casa porque mi hermano se la

renta en el dos mil quince más o menos, y a parte yo soy casi su vecina, por ahí paso muy seguido, la ubicación de la casa es calle ****, *****, de *****, la cantidad de renta es de mil trescientos, si no me equivoco, pagaderos cada mes, yo sé de la renta porque cuando lo iba a hacer nos comentaba a otro hermano y a mí que si estaba bien y nosotros le apoyamos y como le comento, el señor A*****, dos o tres veces se dirigió conmigo para pedirme el teléfono de mi hermano, estábamos muy en contacto. **A LA CUARTA. QUE DIGA LA TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE ***** Y ***** NEGOCIARON LA VENTA DEL INMUEBLE DE *****.** Igual mi hermano ***** nos comentó algo que el señor ABEL le pedía que si le vendía la casa y yo se que el salir ABEL se la quería comprar y si sé que llegaron a ese acuerdo la cantidad acordada por la venta fue de QUINIENTOS CINCUENTA MIL PESOS, sin recordad como iban a ser pagaderos, pero él se la iba a pagar en ese precio, lo que sí recuerdo es que yo no estaba de acuerdo porque le decía que como en ese precio porque me parecía muy barata, si no mal recuerdo creo que se la iba a pagar en dos años a partir del dos mil quince, la fecha exacta no la recuerdo. **A LA QUINTA. QUE DIGA LA TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI EL SEÑOR ***** CONCLUYÓ CON EL PAGO POR DICHA TRANSACCIÓN.** No, no lo concluyó, esto lo sé porque siempre estamos platicando mi hermano y yo, siempre hemos estado muy cercanos a eso, y sé que no le dio el dinero, a parte tendría el dinero y

le habría dado las escrituras, se que le dio CINCUENTA MIL PESOS, sin saber el día y mes exactos pero sé que fue a mediados del dos mil dieciséis en febrero o marzo, yo sé de la cantidad porque GERARDO le firmó una letra al señor ABEL, ya que siempre Gerardo nos comentaba y nos pedía opinión, también sé que esa cantidad iba a ser tomada a cuenta de renta, los cincuenta mil pesos se los dio por la renta, perdón, no fueron a cuenta de renta, ese dinero fue a cuenta de la venta, no sé si fue a cuenta de renta o de la compra yo no sé no estoy segura porque se los dio. **A LA SEXTA. QUE DIGA LA TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI EL SEÑOR ***** ENTREGÓ ALGUNA OTRA CANTIDAD AL SEÑOR *****.** No, no le entrego nada, ni la renta, esto lo sé porque nosotros le preguntábamos a mi hermano que si el señor ya le había pagado porque en ese tiempo vivía con nosotros, no había otro tema de plática. **A LA SÉPTIMA. QUE DIGA LA TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI EN ALGÚN MOMENTO, EL SEÑOR ***** REQUIRIÓ EL PAGO POR EL INMUEBLE AL SEÑOR *****.** No, no lo requirió, no le entiendo a esa pregunta cómo no le requirió, ESTA AUTORIDAD LE EXPLICA LA PREGUNTA y contesta: no, no lo ha requerido, porque no más bien si sé que si ha ido a requerirle el pago de la renta no sé cuantas veces pero si ha ido esto lo sé porque le me lo ha comentado. Fueron todas las preguntas que le formula la parte oferente al testigo y a repreguntas que le formula la parte contraria, manifestó: **A LA**

PRIMERA. QUE DIGA LA TESTIGO SI EN EL TRANCURSO DEL AÑO DOS MIL DIECISÉIS Y DOS MIL DIECISIETE, EL SEÑOR ABEL BUSCO A SU HERMANO Y CON QUE FIN LO FUE A BUSCAR A SU CASA DE USTED. A mí no me toco recibirlo, lo hecho yo no vivo ahí, yo estoy todos los días ahí, ahí vive mi mama a mi no me toco recibirlo, y yo no me di cuenta si Abel busco a mi hermano.".-

De lo antes indicado, se desprende que el dicho de las testigos no coincide con lo manifestado por el actor en su escrito inicial de demanda, pues este último refirió que el contrato de arrendamiento fue en enero de dos mil dieciséis y el contrato de compraventa, en marzo de dos mil dieciséis, siendo que la ambas testigos señalaron que los dos contratos indicados, se hicieron en el año dos mil quince, incluso la primer testigo en relación a la compraventa, dijo que fue aproximadamente en noviembre de dos mil quince, siendo que las fechas que señalan las testigos, difieren totalmente a aquellas mencionadas por el actor en su demanda, que lo fueron enero y marzo de dos mil dieciséis, por otra parte, la segunda testigo, indicó que lo relativo a los términos de los contratos de arrendamiento y compraventa, lo sabe por comentarios del actor, quien es su hermano, por lo tanto, lo manifestado en su declaración no lo sabe por conocimiento directo, sino por inferencias de otras personas; aunado a esto, se advierte que ambas

testigos son parciales en sus declaraciones, ya que ***** dijo ser esposa del actor y por su parte la testigo ***** dijo ser hermana del actor, y se presume que esto fue lo que llevó a que ambas testigos coincidieran como fechas que dieron como celebración de los contratos en el año dos mil quince, pues precisamente ambas testigos coinciden en ello, aún cuando el actor manejó fechas distintas, de lo que se advierte que buscaron ser coincidentes para beneficiar a su oferente. Aunado a ello, si bien la testigo *****, dijo que no se dio cuenta si ABEL buscó a su hermano, sin embargo, no se encuentra acreditado dentro de autos, que la misma sea la única hermana del actor para que no pudiera entenderse con una hermana distinta a ella, las búsquedas que el demandado afirma hizo del actor. Todo lo anterior, lleva a determinar que no se le concede valor alguno a la testimonial que ahora se analiza.-

DOCUMENTAL PRIVADA, consistente en un recibo de suministro de agua que se dice expedido por *****, de fecha ocho de mayo de dos mil diecinueve, agregado a foja cincuenta y uno de los autos; prueba a la cual de conformidad con lo establecido por el artículo 346 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, no se le concede valor probatorio alguno, tomando en consideración que el mismo proviene de un tercero y su contenido no fue robustecido con elemento de

prueba alguno para acreditar la veracidad de su contenido y en todo caso, lo único que demostraría es que el citado servicio se encuentra registrado a nombre del actor.-

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

CONFESIONAL a cargo de *****, desahogada en audiencia de fecha veintiocho de octubre de dos mil diecinueve, a la cual se le concede pleno valor probatorio de acuerdo a lo establecido por el artículo 337 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, con la que se acredita que acordaron que las reparaciones que hiciera el demandado al inmueble para habitarlo, lo serían a cuenta de renta; que cuando el demandado le entregó el primer anticipo, siendo en fecha cuatro de marzo de dos mil dieciséis, lo fue por la cantidad de CINCUENTA MIL PESOS, firmando un recibo manuscrito por el demandado y firmado de recibido el actor; que para formalizar la compraventa se iba a hacer ante un notario público.-

DOCUMENTAL PRIVADA, consistente en el recibo de fecha cuatro de marzo de dos mil dieciséis, que ampara la cantidad de CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N., visible a foja veintiséis de autos, respecto de la cual, la parte demandada en aras de su perfeccionamiento, ofreció la prueba de **RECONOCIMIENTO DE CONTENIDO Y FIRMA**, a cargo de *****, quien en audiencia de fecha veintiocho de

octubre de dos mil diecinueve, reconoció el documento que le fue mostrado al haber indicado que esa es su letra y firma, siendo la que se encuentra por debajo de la leyenda de su nombre; consecuentemente, a dicha documental se le concede valor probatorio pleno de conformidad con lo previsto en el artículo 342 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, con la que se acredita que el día cuatro de marzo de dos mil dieciséis, la parte actora recibió del demandado, la cantidad de CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N. por concepto de la compra de la casa ubicada en la Calle ***** número ***** de *****.-

TESTIMONIAL, a cargo de ***** y *****, desahogada en audiencia de fecha veintiocho de octubre de dos mil diecinueve, valorada que es conforme al artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, hecho lo anterior, a la misma se le concede pleno valor probatorio de acuerdo a lo previsto por el artículo antes invocado, atendiendo a lo siguiente:

La testigo *****, dijo ser esposa del demandado, y a preguntas que le fueron formuladas por la parte oferente de la prueba, dijo: **"A LA PRIMERA. QUE DIGA LA TESTIGO SI CONOCE AL ***** DESDE CUÁNDO Y PORQUE RAZÓN.** Si, si lo conozco desde enero de dos mil dieciséis, lo conozco porque el señor nos rentó una casa, a mi esposo y a mi familia. **A LA SEGUNDA. QUE DIGA LA TESTIGO SI SABE Y**

LE CONSTA SI SE FIRMÓ ALGÚN DOCUMENTO POR DICHO ARRENDAMIENTO. No, el señor GERARDO no hizo ningún contrato de arrendamiento, el contrato fue verbal. **A LA TERCERA. QUI DIGA LA TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI ACTUALMENTE ESTÁ VIGENTE DICHO ARRENDAMIENTO.** No, mire no se celebró ningún contrato de arrendamiento, se hizo todo verbalmente y consta de que el señor nos rentaba la casa en MIL DOSCIENTOS PESOS, actualmente ya no está vigente el arredramiento porque el señor Gerardo nos rento la casa por mil doscientos pesos y ya despues entre patica se acordó de que los arreglos de la casa iban a ser a cuenta de renta porque la casa estaba inhabitable, y no esa vigente ese arrendamiento porque se acordó que el señor Gerardo nos vendía la casa a mi esposo este trato se hizo a principios de marzo de dos mil dieciséis, **el precio que se acordó por la venta de la casa fue de QUINIENTOS MIL PESOS** pero se tomaría en cuenta los gastos que se hizo ya que el inmueble se encontraba inhabitable, los gastos de las reparaciones de la casa fueron más de SETENTA MIL PESOS, esto lo sé porque yo estuve ahí presente, y haciendo los gastos y todo, aclarando que a los quinientos mil pesos se le restarían los gastos de reparación de la casa o sea los setenta mil pesos, **el precio de la compraventa seria pagadero a cinco años** el señor GERARDO dijo que se le dieran pagos, o sea lo que se acordó fue que se le dio cincuenta mil pesos que fue cuando se hizo el contrato verbal y el

nos dio un recibo por la cantidad de cincuenta mil pesos, ese fue el primer pago, fue el enganche, esto lo sé porque yo estuve presente cuando se le entregó el dinero al señor, ese fue el primero que se le dio, **después de ese pago hubo un segundo pago que fue a principios de abril de dos mil dieciséis, que fue por CIN MIL PESOS** el señor GERARDO acudió al domicilio de la casa en calle *****, en el domicilio de nosotros, esto lo sé porque yo estuve presente cuando se le entregó el dinero al señor incluso le ayudamos a contar el dinero para que quedara conforme, nos entregó un documento de esos verdes me parece que se llama letra de cambio, después se iba a dar un tercer pago pero el señor GERARDO desafortunadamente nos dio evasivas, se había acordado que se iba a hacer todo delante de un notario, ya lo que se había acordado se haría frente a un notario, refiriéndome a evasivas porque se le realizaban llamadas y el señor decía que estaba en su trabajo y en abril que estaba trabajando en la feria y dijo que cuando tuviera tiempo se iba a hacer ante un notario y después se le realizaron otras llamadas y ya después nos salió con que el requería un tercer pago para ir al notario porque él tenía que pagar escrituración y todo entonces se le hablo y se le dijo que ya estaba el dinero, mi esposo le hablo al señor GERARDO que ya teníamos el tercer pago como el lo pidió y poder ir con el notario como se acordó para la casa en venta pero ya

después recibimos evasivas y evasivas el señor ya no fue por el dinero, ya no contestaba las llamadas, todo el año dos mil dieciséis y dos mil diecisiete estuvimos buscando al señor y vimos que el señor se molestó y dijimos que había que buscar otra alternativa, y fuimos a buscarlo a su trabajo, en ese tiempo no sé si aún trabajaba ahí, en la empresa Bimbo y lo buscamos, lo encontramos y dijo que no nos podía atender porque estaba trabajando. **A LA CUARTA. QUE DIGA LA TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA QUE PASO DESPUÉS DE LA DECLARACIÓN QUE ACABA DE HACER, RESPECTO SI EL SEÑOR GERARDO CUMPLIÓ CON LA FORMALIZACIÓN DE DICHO CONTRATO.** No, no cumplió, el señor nunca tuvo la iniciativa ni la intención de hacerlo, esto lo sé porque yo siempre he estado al pendiente de todo esto. **A LA QUINTA. QUE DIGA LA TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI HAN IDO PERSONAS A VER LA CASA EN CUESTIÓN.** Si, si me consta han ido personas a preguntar que si la casa está en venta incluso los primeros que fueron fue un matrimonio y preguntaron que si la casa estaba en venta que el señor GERARDO los mando, y mi esposo le hizo una llamada al señor GERARDO para preguntarle que estaba pasando y solo le dijo que a lo mejor se habían equivocado, que no había ningún problema que él no había mandado a nadie, y nos pregunto si habíamos tenido algún problema y en otra ocasión fueron tres señoras a mi domicilio, con el mismo motivo a ver la casa que, porque estaba en venta y mi esposo le hizo

la llamada al señor GERARDO y estaba molesto porque ya eran dos ocasiones y mi esposo estaba molesto y le dijo que cuando iban a hacer lo que se había acordado de ir con el notario y él le dijo que luego le hablaba, efectivamente luego le hablo y lo cito en un lugar donde supuestamente era su nuevo domicilio y ya acudimos a donde lo había citado y nos llevamos una sorpresa porque era una escuela y ya le realizo una llamada para ver donde era al casa y resulta que la cita era en una escuela y nos cito para amedrentar para que desalojáramos la casa y que por la vía legal estábamos perdidos y que quería el desalojo inmediato de la casa ya que no teníamos con que comprobar que se había hecho el trato de la venta, esto lo sé porque yo estuve presente. Fueron todas las preguntas que le formula la parte oferente al testigo y a repreguntas que le formula la parte contraria, manifestó: **A LA PRIMERA. EN REFERENCIA A LA POSICIÓN QUINTA, QUE ESPECIFIQUE LA TESTIGO LAS FECHAS EN LAS QUE ACUDIERON UN MATRIMONIO A VER EL DOMICILIO DONDE HABITA Y POSTERIORMENTE TRES PERSONAS CON EL MISMO MOTIVO.** El matrimonio fue en septiembre no le puedo decir la fecha exacta y después en octubre fueron las tres señoras, igual sin saber la fecha exacta pero ambos meses del año dos mil dieciocho. **A LA SEGUNDA. QUE DIGA LA TESTIGO SI LE CONSTA QUE EL SEÑOR ***** ENVIÓ A DICHAS PERSONAS.** Si me consta, porque las personas así lo manifestaron. **A LA TERCERA. QUE ESPECIFIQUE QUE FUE**

LO QUE LE MANIFESTARON. Que el señor GERARDO los había enviado a ver la casa que porque ya estaba en venta, nosotros no les permitimos el acceso, esto nos lo manifestó el matrimonio y también las otras señoras que el dueño de la casa, el señor GERARDO las había mandado a ver la casa porque estaba en venta. **A LA CUARTA. QUE DIGA LA TESTIGO QUIEN ATENDIÓ A DICHAS PERSONAS AL ARRIBAR A SU DOMICILIO.** Estaba mi esposo y fue quien salió a atenderlas y les dijo que la casa no estaba en venta, y yo supe porque yo estaba ahí, ambos estábamos ahí en la casa.”.-

Por su parte el testigo ***** dijo ser hijo del demandado y a preguntas que le son formuladas por la parte oferente de la prueba, dijo: **“A LA PRIMERA. QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCE AL C *****,** DESDE CUÁNDO Y PORQUE RAZÓN. Si lo conozco desde enero de dos mil dieciséis porque le租ó la casa a mi papá, la que se ubica en calle *****, *****, *****, esto lo sé porque estaba ahí con él cuando andaba buscando casa. **A LA SEGUNDA. QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA SI ACTUALMENTE ESTÁ VIGENTE DICHO ARRENDAMIENTO.** No, porque ya está vigente el contrato de compraventa que fue en **cinco años lo que se pacto**, este contrato fue celebrado en marzo de dos mil dieciséis y lo que se acordó en dicho contrato fue que el señor GERARDO le vendió la casa a mi papá, le dio cincuenta mil pesos en efectivo de enganche porque el señor GERARDO ocupaba

dinero por un problema familiar, la casa que le vendió el señor GERARDO a mi papá fue la ubicada en Calle ***** ***** , ***** , **por la cantidad de QUINIENTOS MIL PESOS**, antes de eso fue el arrendamiento, la casa estaba deshabitada, estaba vandalizada, en cuanto a los pisos, baños, no tenía luz, antes de la compraventa el acuerdo fue que mi papá iba a reparar la casa y el señor GERARDO le iba a tomar en cuenta todo el dinero que se gastó en reparaciones, eso fue en enero dos mil dieciséis y la casa tardó un mes en repararse más o menos, en marzo de dos mil dieciséis fue cuando el señor GERARDO le llamó a mi papá para ver si aún estaba interesado en la casa, porque él tenía un problema familiar y necesitaba dinero y mi papá le dijo que sí y fue cuando le dio el enganche por la cantidad de CINCUENTA MIL PESOS y le dijo que todo lo que había invertido en reparaciones se lo iba a tomar a cuenta de la venta, la cantidad invertida en reparaciones fue un poco más de SETENTA MIL PESOS, de los quinientos mil se descontarían los cincuenta mil pesos de enganche y los setenta mil de reparaciones y el resto del precio se iba a pagar a cinco años, en cinco años tenía que estar liquidada la casa, mi papá **en abril de dos mil dieciséis, mi papá le dio CIEN MIL PESOS en efectivo y él le firmó una letra de cambio**, posterior a los cien mil ya no se le dio nada porque mi papá le dijo que fueran al notario, entonces el señor dijo que cuando le dieran

el tercer pago iban al notario y fue eso, y aparte en abril de dos mil dieciséis el señor GERARDO estaba ocupado por lo de la feria, como trabajador el tercer pago no se dio porque el señor GERARDO dio evasivas para formalizar el contrato ante un notario, nunca contestaba los mensajes o llamadas, nunca se presentaba y el señor nunca daba la cara, esto lo sé porque yo vi todo porque estuve ahí con mi papá, inclusive como el señor trabaja en bimbo como repartidor, estuvimos buscando entre sus compañeros de bimbo y una vez lo encontramos en Santa Anita en una tienda y el señor dijo que estaba muy ocupado que no nos podía atender, hubo varias ocasiones que buscamos al señor pero esa fue la única que lo encontramos, después de que lo encontramos, el señor ya no se contactó con mi papá hasta que mas o menos en abril de dos mil dieciocho fue un matrimonio a la casa que el señor GERARDO les dijo que la casa estaba en venta y que querían pasar a ver la casa, y esa fue una después como en noviembre de dos mil dieciocho, fueron tres mujeres, una señora que porque era casa de su esposo y las otras dos que eran las que la iban a comprar, yo lo sé porque estaba ahí cuando fueron las dos veces a tocar a la casa y mi papá estuvo buscando al señor, en una ocasión de las que fueron las personas, mi papá le hablo al señor y él le dijo que no, que en ningún momento había enviado a nadie, que él era un hombre de palabra y que el trato seguía

como lo habían hecho y decía que no y fue la última vez que hubo contacto ya después le llegó un citatorio a mi papa, que me tocó a mí recibirlo, el citatorio referente a la demanda y de ahí ha sido el último contacto con el señor. Fueron todas las preguntas que le formula la parte oferente al testigo y a las preguntas que le formula la parte contraria, manifestó: **A LA PRIMERA. QUE DIGA EL TESTIGO EN DONDE Y CUÁNDO BUSCABAN AL SEÑOR *****.**

El contacto siempre fue con una hermana del señor que vive por la casa donde nosotros vivimos y por teléfono, porque nunca supe dónde vive él, la dirección de la casa de la hermana no la sé pero si la ubico, me parece que la colonia de la casa ya es en la ***** , sin saber el nombre de la hermana, fuimos a buscarlo a ese lugar fue a finales de dos mil dieciséis y todo dos mil diecisiete, cuando ya no nos contestó llamadas ni mensajes, fueron más o menos cinco veces en las que lo fuimos a buscar a ese lugar, sin recordar las fechas exactas **A LA**

SEGUNDA. QUE DIGA EL TESTIGO QUIEN RECIBÍA O ATENDÍA EN EL DOMICILIO DE LA *** Y QUE RESPUESTA OBTENÍA.** La vez que fuimos siempre fue la hermana

del señor GERARDO y nos decía que estaba trabajando pero que ella le pasaba el recado pero el señor nunca se comunicaba con mi papá, siempre obteníamos la misma respuesta. **A LA TERCERA. QUE DIGA EL TESTIGO SI LE CONSTA QUE ***** ENVIÓ AL MATRIMONIO Y A LAS TRES PERSONAS CON FINES DE COMPRA AL DOMICILIO**

QUE HABITA EN LA CALLE *** DE *****.** Las veces que fueron tanto como el matrimonio como las señoras dijeron que iban de parte del señor GERARDO, pero las veces que fueron decían que iban de parte del señor GERARDO, pero tanto como asegurarle, no podría porque yo no vi al señor GERARDO. **A LA CUARTA. QUE ESPECIFIQUE EL TESTIGO QUIEN ATENDIÓ LA VISITA DE DICHAS PERSONAS.** En las dos ocasiones estaban mis papás, mis hermanos, y yo, estábamos toda la familia, pues mi papá y mi mamá, y ahora sí que todos salíamos a la defensiva.”.-

De las declaraciones antes señaladas, se desprende que tal como lo dijo el demandado en su contestación, al ser los testigos esposa e hijo del demandado, respectivamente, éstos estuvieron presentes en los momentos que ellos mencionan en sus declaraciones, habiéndose percatao además de la entrega de CINCUENTA MIL PESOS, también advirtieron la entrega de CIEN MIL PESOS por parte del demandado hacia el actor y que por esta última cantidad, el actor firmó al demandado una letra de cambio, pues incluso estuvieron presentes al momento de su entrega, asimismo, se acredita que el tiempo que se le otorgó al demandado para el pago del precio del inmueble, lo fue de cinco años.-

No pasa desapercibido para esta autoridad que ambos testigos refieren que de la cantidad de QUINIENTOS MIL PESOS se descontaría la cantidad erogada por las reparaciones que se hicieron al

citado inmueble, sin embargo, ello no coincide con lo afirmado por el demandado en su escrito de contestación a la demanda, pues este último refirió que la cantidad de QUINIENTOS MIL PESOS como precio de la compra-venta, se fijó ya tomando en cuenta los arreglos hechos.-

DOCUMENTAL, consistente en la copia simple del título de crédito denominado letra de cambio, con fecha de suscripción el día ocho de abril de dos mil dieciséis, valioso por la cantidad de CIEN MIL PESOS 00/100 M.N., visible a foja veintisiete de autos, a la cual se le concede valor probatorio pleno de conformidad con lo previsto en el artículo 346 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues su contenido fue robustecido con la declaración que hacen los testigos, que fueron valorados en el párrafo anterior, quienes coincidieron señalar la entrega del dinero que el mismo ampara por parte del demandado al actor, así como la suscripción de la letra de cambio por parte del actor.-

INSPECCIÓN JUDICIAL, realizada en audiencia de fecha veintiocho de octubre de dos mil diecinueve, en el inmueble objeto del juicio, de la cual resultó lo siguiente: "a) *Siendo que el patio se encuentra en la parte trasera del inmueble, las paredes se encuentran enjarradas, siendo que el piso que tiene es de firme de cemento, no tiene pintura encontrándose un lavadero, manifestando la parte*

demandada que del patio únicamente agrego el lavadero, que el resto ya se encontraba en esas condiciones desde que entro a poseer el inmueble. b) El baño cuenta con enjarre y pintura en las paredes, una parte del área de la regadera cuenta con azulejo, todo el baño cuenta con piso y con muebles y accesorios de baño y de regadera. c) Dos de las recamaras se encuentran enyesadas y pintadas, ambas cuentan con piso y en cuanto a la tercera se encuentra enjarrada, pintada y también tiene piso, siendo este distinto a aquel con el que cuentan las dos recamaras antes mencionadas. d) La sala comedor esta enyesada, pintada y cuenta con piso. e) La cocina esta enjarrada, pintada y cuenta con piso. f) Se da fe que el piso de toda la casa se encuentra en buenas condiciones, siendo que la sala comedor, cocina y dos de las recamaras cuentan con el mismo tipo de piso, mientras que el de la tercer recamara y el baño son distintos de aquel, así mismo las paredes están en buenas condiciones, algunas con enjarre y otras con yeso. g) La cochera se encuentra enjarrada, sin pintura, con firme de cemento, en cuanto al portón que se encuentra instalado es metálico, a dos hojas, pintado y en buenas condiciones. h) Se da fe que todo el inmueble cuenta con energía eléctrica, sin que esta autoridad pueda determinar las condiciones de la instalación del cableado. Recabándose fotografías de lo descrito anteriormente, las cuales se ordenan agregar a la

presente acta.”; prueba a la cual se le concede valor probatorio pleno de conformidad con lo establecido en el artículo 348 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, al haberse realizado sobre objeto que no requiere de conocimientos técnicos especiales, con las cuales se acredita que se hicieron reparaciones al citado inmueble, en los términos que se indican en la inspección en comento, lo que se concluye en virtud de que ambas partes en sus escritos correspondientes coincidieron en señalar que el citado inmueble, al momento del arrendamiento, se encontraba en malas condiciones y al momento de la inspección ya estaba en buenas condiciones, lo que lleva a determinar que lo fue en virtud de las reparaciones hechas por el demandado, lo cual se corrobora con las fotografías que fueron sacadas en la citada diligencia agregadas de la foja noventa y tres a la ciento uno de autos.-

DOCUMENTALES PRIVADAS, consistentes en la impresión de mensajes que consta en la foja veintiocho de los autos; cinco facturas expedidas por *****, que constan de la foja veintinueve a la treinta y tres; las notas de remisión, que constan en las fojas de la foja treinta y cuatro a la treinta y ocho de autos, dentro de las cuales se encuentran las notas de remisión números 0372 y 0373 expedidas por *****; la nota de venta número 47853 expedida por *****; y, un ticket de compra de fecha cinco de noviembre de dos mil quince, en *****.

agregado a foja treinta y cuatro de autos; pruebas a las cuales no se les concede valor probatorio alguno de conformidad con lo previsto por el artículo 346 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, al tratarse la primera de una impresión simple de la que no se desprende que haya intervenido el actor y ésta así como el resto que provienen de terceros al no haber sido robustecido su contenido con otro elemento de prueba para demostrar la veracidad de su contenido, lo cual exige el numeral antes invocado para poder concederles valor, de ahí que no tengan valor probatorio.-

TESTIMONIAL desahogada únicamente con el dicho de *****, al haberse desistido el oferente del dicho de *****, según se desprende de lo actuado en audiencia de fecha veintiocho de octubre de dos mil diecinueve, prueba a la cual no se le concede valor probatorio alguno, en razón de que la declaración de ***** se trata de un testigo singular y de conformidad con lo señalado en el artículo 350 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, un solo testigo hace prueba plena cuando ambas partes convengan expresamente en pasar por su dicho, siempre que esto no esté en oposición con otras pruebas que obren en autos; por lo tanto, al haber declarado solamente un testigo y las partes no convinieron expresamente en pasar por el mismo, es que no se le otorga valor probatorio.-

Ambas partes ofrecieron en común:

INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES, entendiéndose por ésta todas y cada una de las constancias que integran la presente causa, a la que se le concede valor pleno de acuerdo a lo que establecen los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado y que le es favorable a la parte demandada, por las razones y fundamentos establecidos al valorar las pruebas antes señaladas, los que se tienen por reproducidos como si a la letra lo fueren en obvio de espacio y tiempo. Además el demandado manifiesta que el precio fijado por la compraventa en la cantidad de QUINIENTOS MIL PESOS, se fijó ya tomando en cuenta los arreglos que le hizo al domicilio.-

PRESUNCIONAL que también le es favorable a la parte demandada, esencialmente la legal que se desprende del artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, el cual dispone que corresponde a la parte actora demostrar los hechos constitutivos de su acción, por lo que si el actor sostiene que el precio fijado por la compraventa fue de QUINIENTOS CINCUENTA MIL PESOS, mas las pruebas aportadas para acreditarlo no demostró tal circunstancia y por el contrario el demandado sí acreditó que fue por QUINIENTOS MIL PESOS el precio pactado, siendo además esta la única cantidad reconocida por el demandado como precio del inmueble, cantidad que se encuentra dentro de los

QUINIENTOS CINCUENTA MIL PESOS que sostiene el actor es por ello, que la única cantidad acreditada como precio de la compraventa, es por QUINIENTOS MIL PESOS. Asimismo, le beneficia al demandado la presunción legal que se desprende del hecho de que al contestar el hecho dos de su demanda, el demandado afirmó que el precio de QUINIENTOS MIL PESOS, fijado por la compraventa se hizo ya tomando en cuenta los arreglos, es decir, de no haberse tomado en cuenta los arreglos, el precio fijado hubiera resultado ser mayor y contrario a ello, al ya haberse tomado en cuenta esos gastos hechos por el demandado, el precio final lo fue por QUINIENTOS MIL PESOS, por lo que ya no habrá de descontarse a esta cantidad alguna por concepto de reparación del inmueble. Por otra parte, beneficia al demandado la presunción legal que se desprende del artículo 1º del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, el cual dispone que para el ejercicio de una acción se requiere, entre otras, la existencia de un derecho, o la necesidad de declararlo, preservarlo, o constituirlo, por lo que si a la presentación de demanda no se actualizaba el supuesto para que el actor pudiera ejercitar su acción, no puede reclamar del demandado su cumplimiento. Y por último, beneficia al demandado la presunción legal que se desprende del artículo 1953 del Código Civil vigente del Estado, pues en el supuesto de haberse acreditado que el pago se haría en dos años y al

reconocer el actor en el hecho tres de su escrito de demanda, que el precio sería pagado en el domicilio del demandado, conforme al artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, el actor tenía la carga de la prueba para acreditar que requirió al demandado por su pago y este no lo hizo, esto para que incurriera en mora; prueba a la que se le concede pleno valor de acuerdo a lo que dispone el artículo 352 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.-

VI.- Con los elementos de prueba aportados y alcance probatorio que se les concedió, ha lugar a declarar que a la parte actora no le asiste derecho para ejercitar su acción y el demandado justificó su excepción de falta de acción en razón a lo siguiente:

Con las pruebas que fueron aportadas a la causa, quedó fehacientemente acreditado que en fecha cuatro de marzo de dos mil dieciséis, las partes de este juicio celebraron contrato verbal de compraventa, el actor ***** como vendedor y el demandado ***** como comprador, en relación al inmueble ubicado en la Calle *****, número *****, del Fraccionamiento *****, de esta Ciudad, habiendo fijado como precio de dicha operación la cantidad de QUINIENTOS MIL PESOS, ya tomando en consideración las mejoras hechas al inmueble por parte del demandado, cantidad que sería pagadera en cinco años, habiéndose dado en esa misma fecha un

aportado por CINCUENTA MIL PESOS y otro pago por el demandado el día ocho de abril de dos mil dieciséis por la cantidad de CIEN MIL PESOS, según quedó probado con las pruebas aportadas a la causa.-

Aun así, bien, el demandado dentro de su contestación de demanda, opuso como excepción, aquella que hace consistir en la falta de acción del actor para reclamar la rescisión del contrato de compraventa, pues sostiene que el tiempo convenido para el pago del precio de la compraventa, lo fue de cinco años y no así el de dos años como lo sostiene el actor; excepción que esta autoridad declara **procedente**, pues con las pruebas que fueron aportadas al juicio, quedó demostrado que el término fijado para pagar totalmente el precio convenido por la compraventa, lo fue de cinco años, es por ello que se toman en consideración los artículos del Código Civil y del Código de Procedimientos Civiles, ambos vigentes del Estado, que a continuación se transcriben:

Artículo 2171 del Código Civil: *"La falta de pago del precio da derecho para pedir la rescisión del contrato, aunque la venta se haya hecho a plazo; pero si la cosa ha sido enajenada a un tercero, se observará lo dispuesto en los artículos 1821 y 1822."*

Artículo 34 del Código de Procedimientos Civiles: *"Podrán oponerse como excepciones dilatorias: ... V.- La falta de cumplimiento en el*

plazo o de la condición a que esté sujeta la acción intentada, ...".-

De los artículos antes mencionados se desprende que la falta de pago del precio fijado por la compraventa, da derecho al vendedor para pedir la rescisión del contrato, pero que no podrá solicitarlo si no se ha cumplido el plazo o la condición a que esté sujeta la acción intentada.-

Por lo cual, si en el caso que nos ocupa, con las pruebas aportadas al juicio quedó fehacientemente demostrado que el precio fijado por la compraventa del inmueble, sería pagadera en cinco años, contados a partir del cuatro de marzo de dos mil dieciséis, que por tanto, el término de cinco años para su pago, concluyen el cuatro de marzo de dos mil veintiuno, por lo cual se probó que a la presentación de demanda (que lo fue el seis de febrero de dos mil diecinueve), aún no había transcurrido el término otorgado al demandado para cumplir con su obligación de pago contraída en el contrato verbal de compraventa celebrado entre las partes, esto para que le asistiera derecho al actor para ejercitar su acción, pues el demandado debió incurrir en mora en su obligación de pago y al no haber incurrido en mora al no haber transcurrido a la presentación de la demanda, la fecha fijada para su pago, no le asistía derecho a la parte actora para reclamar la rescisión del contrato basal, de

donde resulta procedente la excepción que en tal sentido hace valer el demandado.-

Aunado a lo anterior, aún cuando se hubiera demostrado que el pago debía hacerse en dos años y que el mismo ya hubiera transcurrido, al haberse fijado como domicilio de pago el del demandado, de conformidad con los artículos 235 del Código de Procedimientos Civiles y 1953 del Código Civil, ambos vigentes del Estado, la parte actora tenía la carga de la prueba para acreditar que requirió al demandado por su pago y éste no lo cumplió, ello para hacerlo incurrir en mora y le asistiera derecho para ejercitar su acción.-

VII.- Al haber sido procedente la excepción opuesta por el demandado, **se declara que no le asiste derecho a la parte actora para ejercitar acción en contra del demandado,** pues al momento de presentación de su demanda, aún no había transcurrido el término de cinco años otorgado al demandado para cumplir con su obligación de pago y aún cuando se hubiera acreditado que el término fijado para el pago fue de dos años, el actor no probó haber requerido de pago al demandado para hacerlo incurrir en mora y por ello, **no ha lugar a declarar la rescisión del contrato base de la acción,** consecuentemente las partes quedan sujetas a los términos de dicho contrato, dejando a salvo los derechos de la parte actora para que en su caso promueva conforme a su interés convenga, ello

conforme a lo establecido por el artículo 371 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.-

En cuanto a los gastos y costas que se reclaman, debe señalar que el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, establece: ***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 lo anterior y además de que el demandado acreditó la excepción antes indicada y de que no se acogieron las prestaciones reclamadas por la parte actora, esta última resulta perdidosa y consecuentemente, **se condena al actor al pago de gastos y costas** que se originen con la tramitación del presente juicio a favor del demandado, previa regulación que se haga en ejecución de sentencia, sin que sea necesario el análisis de las demás excepciones.-

Por lo anteriormente expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 1677, 1678, 1684, 1707, 1715, 1718, 1730, 210 y demás aplicables del Código Civil del Estado; 1°, 2°, 24, 27, 29, 32, 39, 79 fracción III, 82, 83, 84, 85, 107 fracción V, 138, 223 al 228, 371, 372 y demás relativos del Código Procesal Civil de la entidad, es de resolverse y se resuelve:

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

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

TERCERO.- El demandado acreditó su excepción.-

CUARTO.- Se declara que no le asiste derecho a la parte actora para ejercitar acción en contra del demandado, pues al momento de presentación de su demanda, aún no había transcurrido el término de cinco años otorgado al demandado para cumplir con su obligación de pago, aún cuando se hubiera acreditado que el término fijado para el pago fue de dos años, el actor no probó haber requerido de pago al demandado para hacerlo incurrir en mora.-

QUINTO.- Como consecuencia de lo anterior, no ha lugar a declarar la rescisión del contrato base de la acción y las partes quedan sujetas a los términos de dicho contrato, dejando a salvo los derechos de la parte actora para que en su caso promueva conforme a su interés convenga.-

SEXTO.- Se condena a la parte actora al pago de gastos y costas que se originen con la tramitación del presente juicio a favor del demandado, previa regulación que se haga en ejecución de sentencia.-

SÉPTIMO.- Con fundamento en los artículos lo que establecen los artículos 1º, 70, fracción XXXVI, 73, 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a

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

OCTAVO.- Notifíquese personalmente y

Cumplase.-

A S I , definitivamente lo sentenció y firman 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.-

La sentencia que antecede se publicó en lista de acuerdos de fecha **cinco de marzo de dos mil veinte**. Conste.

L'ECGH/ilse*