



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

## SENTENCIA

Aguascalientes, Aguascalientes, **veintiocho de junio de dos mil veintiuno.**

**V I S T O S**, para resolver los autos del expediente **0459/2018** que en la vía **única civil**, en ejercicio de la acción de **rescisión de contrato** promovió **\*\*\*\*\*** en contra de **\*\*\*\*\***, y encontrándose en estado de dictar **sentencia definitiva**, se procede a la misma al tenor de los siguientes:

### CONSIDERANDOS:

**I.-** El artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, dispone:

*“Artículo 82.- Las sentencias deberán ser claras, precisas y congruentes con la demanda y su contestación y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleitos, condenando o absolviendo al demandado, y decidiendo todo 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”.*

**II.-** Se asume competencia para conocer del presente juicio, atento a lo dispuesto por los artículos 137 y 138 del Código Procesal antes mencionado, que establece que es Juez competente aquel al que los litigantes se hubieren sometido expresa o tácitamente, cuando se trate de fuero renunciable. En la especie, de la cláusula octava del documento base de la acción, se obtiene que las partes se sometieron expresamente a la competencia de los Tribunales del Estado de Aguascalientes, de lo que resulta la competencia de esta autoridad.

**III.-** La vía única civil se declara procedente, toda vez que la acción ejercitada por la actora no se encuentra sujeta a los procedimientos especiales previstos en el título un décimo del Código Procesal Civil en vigor, siendo por exclusión procedente la vía indicada.

**IV.-** El actor **\*\*\*\*\*** demandó a **\*\*\*\*\***, por las siguientes prestaciones:

*“1.- Para que por sentencia firme se la nulidad absoluta o de pleno derecho del contrato de promesa de compraventa que celebre con el C. **\*\*\*\*\*** en fecha 17 de Mayo del año dos mil ocho en esta Ciudad de Aguascalientes.*

*2.- Para que por sentencia firme se condene al ahora demandado a la devolución a favor del suscrito de \$41,000.00*

pesos (CUARENTA Y UN MIL PESOS 00/100MN) derivado de la nulidad del contrato.

3.- Por el pago de intereses generados por todo el tiempo transcurrido a razón del interés legal.

4.- Por el pago de gastos y costas que genere el presente juicio”.

Por su parte, el demandado **\*\*\*\*\***, dio contestación a la demanda, y opuso excepciones, según se desprende del escrito que obra de la foja cuarenta y tres a la cuarenta y cinco de autos.

Lo manifestado por las partes en los escritos de demanda y contestación, en este acto se tiene por reproducido como si a la letra lo fuere, en obvio de espacio y tiempo, toda vez que su transcripción no es un requisito formal que de manera indispensable deba consignar la presente resolución, conforme lo dispone el numeral 83 del Código Procesal Civil.

En los anteriores términos quedó fijada la litis.

**V.-** Previo al estudio de la acción incoada, a criterio de esta autoridad resulta importante precisar en primer término que si bien del contrato base de la acción se obtiene que la operación en ellos convenida se refiere a un contrato de promesa de compraventa, también lo es, que dicha circunstancia en forma alguna implica que efectivamente se trate de una promesa de contrato de compraventa.

Lo anterior es así, toda vez que la naturaleza jurídica de los contratos en forma alguna depende de la designación que le hayan dado las partes *-que pudiera ser errónea-*, sino de los hechos y actos consentidos por los contratantes; de tal suerte, que si de este se advierten hechos y actos consentidos por los colitigantes, que implican un concierto de voluntades tendientes al perfeccionamiento de un contrato informal de compraventa sujeto a las modalidades impuestas a la misma, es decir, que los contratantes hayan convenido en la celebración de una promesa bilateral de compraventa, en donde tanto el promitente vendedor como el promitente comprador estuvieron de acuerdo en el objeto y precio del inmueble, y además el promitente comprador dio cumplimiento a lo pactado en la cláusula transcrita de dicho contrato, resulta evidente que se trata de la celebración de un contrato de compraventa y no de uno preliminar de compraventa, al concurrir las dos promesas: de vender y comprar y



determinarse el objeto y precio, existiendo así, una concordancia de voluntades que lleva a la realización de una compraventa, por reunirse los elementos constitutivos de la misma.

Hipótesis la anterior, que resulta aplicable al negocio que nos ocupa, virtud de que si bien las partes denominaron al contrato base de la acción como de promesa de compraventa, también lo es que de su contenido se advierte que en realidad lo pactado constituye una compraventa, si se toma en cuenta que las partes contratantes acordaron expresamente el objeto motivo del contrato y el precio que debería satisfacerse, existiendo así, una concordancia de voluntades que lleva a la realización de una compraventa, por reunirse los elementos constitutivos de la misma.

Sirven como apoyo a la anterior consideración, los criterios siguientes:

Tesis Aislada con Número de Registro: 248596, Época: Séptima Época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Volumen 193-198, Sexta Parte, Materia(s): Civil, Página: 48, cuyo epígrafe y texto es el siguiente:

**“COMPRAVENTA BAJO ASPECTO DE PROMESA DE VENTA.** *No es exacto que por especificarse en el documento base de la acción que la operación concertada se refiere a un contrato preliminar de compraventa celebrado en términos de lo dispuesto por los artículos 2243, 2244 y 2246 del Código Civil, fijándose un plazo de cuarenta y cinco días para otorgarse el contrato definitivo, por esa circunstancia se trate de una promesa de contrato de compraventa, es decir, atendándose al texto literal inserto en dicho documento, toda vez que la naturaleza jurídica de los contratos depende, no de la designación que le hayan dado las partes, que pudiera ser errónea, sino de los hechos y actos consentidos por los contratantes, en relación con las disposiciones legales vigentes y especialmente por lo dispuesto en el artículo 1851 del Código Civil; de tal suerte que si de la lectura de los antecedentes y clausulado del contrato base de la acción, se advierten hechos y actos consentidos por los colitigantes, que implican un concierto de voluntades tendientes al perfeccionamiento de un contrato informal de compraventa sujeto a las modalidades impuestas a la misma, relativa al término y la condición a que se hace referencia en una cláusula de dicha operación y en cuyo texto se estipuló que el "promitente comprador", se compromete a pagar al promitente vendedor el precio de \$1'700,000.00 (Un millón setecientos mil pesos 00/100 M. N.), de la siguiente forma: a) \$200,000.00 (Doscientos mil pesos 00/100 M. N.) a la firma de este contrato preliminar", advirtiéndose, además, en el propio contrato, una constancia manuscrita de que el "promitente vendedor" recibió del "promitente comprador" un cheque por \$200,000.00 y además el "promitente vendedor" admitió en la confesional a su cargo ser cierto que recibió la suma de doscientos mil pesos, a cuenta de dicho contrato, en ese orden de ideas, si los contratantes convinieron en la celebración de una promesa bilateral de compraventa, como así se pactó y tanto el promitente vendedor como el promitente comprador*

estuvieron de acuerdo en el objeto y precio del inmueble y además el promitente comprador dio cumplimiento a lo pactado en la cláusula transcrita de dicho contrato, resulta evidente que en el caso se trató de la celebración de un contrato de compraventa, no de un contrato preliminar de compraventa, al concurrir las dos promesas: de vender y comprar y determinarse el objeto y precio, existiendo así, como ya se dijo, una concordancia de voluntades que lleva a la realización de una compraventa, por reunirse los elementos constitutivos de la misma, surgiendo en esa forma en cualesquiera de los contratantes, la acción de exigir la satisfacción de las solemnidades relativas para que el contrato sea perfecto en su forma”.

Tesis Aislada con Número de Registro: 205247, Época: Novena Época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo I, Mayo de 1995, Materia(s): Civil, Tesis: VI.2o.6 C, Página: 393, siendo su rubro y texto el siguiente:

**“PROMESA DE VENTA DE UN BIEN. EL PRECIO NO CONSTITUYE UN ELEMENTO ESENCIAL DE LA.** De acuerdo con lo que se establece en el artículo 2111, fracción II, del Código Civil de Puebla, son elementos necesarios para la promesa bilateral de contratar, entre otros, que se expresen los elementos esenciales y las cláusulas que según la voluntad de los promitentes, contendrá el contrato que se obligan a celebrar; sin embargo, los elementos esenciales de que trata el artículo en consulta, son los relativos al consentimiento, el objeto material del contrato y el plazo estipulado, pero tal regulación en realidad no puede referirse al precio de la compraventa, lo que se excluye por el hecho de que la compraventa misma, es un contrato consensual que se perfecciona y es obligatorio para las partes, por el solo convenio de ellas respecto al bien vendido y el precio, aunque el primero no haya sido entregado ni el segundo satisfecho, en términos del artículo 2121 del cuerpo de leyes citado; por lo que si se aceptara que el precio fijado en una promesa de venta es uno de los elementos esenciales que debe comprender el contrato preparatorio, no podía distinguirse el pacto preliminar del definitivo, ya que ambos se definirían legalmente de manera similar”.

**VI.-** Asimismo, previo al estudio de la acción intentada, a criterio de este Juzgador resulta conveniente precisar el tipo de acción que ejerce la parte actora.

Acorde a lo dispuesto por el artículo 2º del Código de Procedimientos Civiles<sup>1</sup>, la acción procede en juicio aun y cuando no se denomine correctamente con tal de que se precisen los hechos en que sustenta sus pretensiones.

Primeramente conviene señalar, que si bien del proemio del escrito inicial de demanda se desprende, que la parte actora expresamente señala que demanda la nulidad absoluta del contrato de promesa de compraventa base de la acción, sin embargo, del capítulo de hechos, específicamente en el número

---

<sup>1</sup> **“Artículo 2o.-** La acción procede en juicio, aún cuando no se exprese su nombre o se exprese equivocadamente, con tal de que se determine con claridad la clase de prestación que se exija del demandado y el título o causa de la acción”.



ocho, expresamente señala que pretende es la rescisión del contrato, además que las prestaciones reclamadas son la devolución de la cantidad entregada y el pago de intereses generados respecto de ésta.

Luego entonces, dado que uno de los efectos de la rescisión de cualquier contrato, es que cada una de las partes contratantes se restituyan lo que se hubieren entregado con motivo de la celebración del acto jurídico consignado en el mismo, es de concluirse, que lo pretendido por el accionante, es la rescisión del contrato.

No pasa inadvertido para esta autoridad, que la parte actora al dar cumplimiento a la prevención realizada por esta autoridad mediante proveído de cuatro de abril de dos mil dieciocho, expresamente manifestó que la acción incoada es la nulidad absoluta del contrato, sin embargo, como se indicó en párrafos que anteceden, de la integridad del escrito inicial de demanda, se obtiene que lo realmente pretendido por el demandante es la rescisión del contrato, ello más aun, si se toma en cuenta que en ninguna parte de la demanda, se advierte que se hubiere invocado alguna causa de nulidad.

**VII.-** Enseguida y por cuestión de metodología, previo al estudio de la acción, esta autoridad en cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, que señala que las sentencias deberán decidir todos los puntos litigiosos que hubieren sido objeto de debate, se procede en primer lugar a fijar la litis, excluyendo para ello, los hechos no controvertidos en los escritos de demanda y su respectiva contestación.

A ese efecto el numeral 247 del Código Procesal de la materia<sup>2</sup>, señala que la confesión puede ser expresa o tácita, siendo que la primera de ellas se realiza cuando se hace de forma clara y precisa, ya al formular o contestar la demanda, articulando o absolviendo posiciones, en tanto que la segunda se presume en los casos señalados por la ley.

---

<sup>2</sup> **“Artículo 247.-** La confesión puede ser expresa o tácita; expresa la que se hace clara y precisa, ya al formular o contestar la demanda, ya articulando o absolviendo posiciones, o en cualquier otro acto del proceso; tácita, la que se presume en los casos señalados por la ley”.

Por su parte, el ordenamiento legal antes invocado en su numeral 338<sup>3</sup> dispone, que los hechos aseverados por las partes en la demanda, contestación o en cualquier otro acto del juicio, hacen prueba plena en contra de quien lo asevere, sin necesidad de ofrecerse como prueba.

En ese tenor, los hechos afirmados por las partes en la demanda y en su contestación constituyen confesión expresa, por tanto, los hechos aseverados por la actora en su demanda y aceptados por la parte demandada en su contestación, demuestran lo siguiente:

- Que el diecisiete de mayo de dos mil ocho, celebraron contrato al que denominaron como promesa de compraventa;
- Que el objeto de dicho contrato es el predio rústico conocido como fraccionamiento La Providencia, ubicado al sur de la Ciudad de Aguascalientes, con una superficie de treinta y cinco hectáreas;
- Que respecto del predio descrito en el punto inmediato anterior, el demandado se comprometió a realizar una subdivisión, constituida por diez fracciones, cada una de una hectárea.
- Que el predio materia del contrato base de la acción, fue el lote seis, con una superficie de hectárea;
- Que el actor realizó seis pagos, los días seis de octubre y diez de diciembre de dos mil ocho, diez de enero, dos de mayo, veintiocho de septiembre y dos de noviembre de dos mil nueve, por las cantidades de ocho mil pesos, diez mil pesos, cinco mil pesos, cinco mil pesos, diez mil pesos y tres mil pesos, siendo un total de cuarenta y un mil pesos.

Lo anterior constituye confesión expresa de ambas partes, a la cual se le concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 247 y 338 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por lo cual, conforme a lo expuesto en párrafos que anteceden, ya no serán motivo de prueba.

Dicha confesión, se encuentra adminiculada con el contrato base de la acción, denominado por las partes como de promesa de compraventa *–fojas cinco a la siete–*; así como con los

---

<sup>3</sup> **“Artículo 338.**– Los hechos propios de las partes, aseverados en la demanda, en la contestación o en cualquier otro acto del juicio, harán prueba plena en contra de quien lo asevere, sin necesidad de ofrecerlos como prueba”.



recibos de pago que obran de la foja nueve a la catorce, a los cuales, se les concede eficacia probatoria plena en términos de lo dispuesto por los numerales 281 y 341 del Código Adjetivo Civil.

**VIII.-** Preciado que fue lo anterior, se procede al estudio de la acción de rescisión de contrato incoada por el actor **\*\*\*\*\*** en contra de **\*\*\*\*\***, para lo cual, únicamente se tomaran en cuenta los puntos litigiosos.

A criterio del suscrito Juez resulta conveniente la transcripción del cuadro normativo que tiene aplicabilidad al caso, siendo los artículos siguientes:

**“Artículo 1820.-** *La facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliera lo que le incumbe.*

*El perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación, con el resarcimiento de daños y perjuicios en ambos casos. También podrá pedir la resolución aun después de haber optado por el cumplimiento cuando éste resultare imposible”.*

**“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 2182.-** *Si se rescinde la venta, el vendedor y el comprador deben restituirse las prestaciones que se hubieren hecho; pero el vendedor que hubiere entregado la cosa vendida, puede exigir del comprador, por el uso de ella, el pago de un alquiler o renta que fijaran peritos, y una indemnización, también fijada por peritos, por el deterioro que haya sufrido la cosa.*

*El comprador que haya pagado parte del precio, tiene derecho a los intereses legales de la cantidad que entregó...”.*

De los numerales transcritos se desprende, que para la procedencia de la acción de rescisión de contrato, deberá acreditarse la existencia y los términos de celebración del mismo, así como el incumplimiento de alguna de las partes contratantes en las obligaciones a su cargo, y que derivan del acto jurídico respecto del cual se demanda su rescisión.

Luego entonces, dado que tanto la existencia, así como los términos de celebración del contrato no forman parte de los puntos litigiosos, al haberse reconocido expresamente por las partes, tal como se precisó en párrafos que anteceden, dichos hechos ya no serán motivo de estudio.

Por lo antes expuesto, se tiene que en el presente negocio, la única cuestión a dilucidar es a cuál de las partes

contratantes es que resulta imputable el incumplimiento de las obligaciones pactadas.

Ahora, excluyendo los hechos que han quedado demostrados con las confesiones realizadas por las partes litigantes, se tiene que del escrito inicial de demanda, se advierte que la parte actora sostiene que en diversas ocasiones se reunió con el ahora demandado, con la intención de cuestionarle el estado de la operación de compraventa, quien le señaló que pronto saldrían los papeles, ya que había algunos problemas para poder fraccionar el terreno, sin embargo, ya han pasado años con el mismo impedimento.

Refiere, que el doce de agosto de dos mil diecisiete, se reunió con el demandado por última vez, y éste se comprometió a devolverle el dinero que le entregó, y a la vez le notificó por escrito la rescisión del contrato de promesa de compraventa, habiéndose pactado como fecha de la devolución el día último del mes de diciembre de dos mil diecisiete.

Por su parte, el demandado señala que es falso lo señalado por el actor en cuanto a que en diversas ocasiones se hubiere reunido con éste con la finalidad de ver el estado de la operación de compraventa; que lo hubiere visto en la fecha indicada; que se hubiere comprometido a devolver el dinero en la fecha que menciona; y que le haya notificado la rescisión del contrato, y en tal sentido aclara que al negarse a seguir pagando, le sugirió que le hiciera la entrega de los recibos de pago a efecto de devolverle su dinero sin ningún problema, ya que el del incumplimiento fue precisamente la contraria.

De lo anterior, se obtiene que no obstante que ambas partes litigantes invocan diversas causales de rescisión, atribuyéndose una a la otra el incumplimiento del contrato y los acuerdos celebrados en relación al mismo, sin embargo, de las constancias que obran en autos en forma alguna se desprende que alguna de ellas hubiere dado cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, ofreciendo al efecto elementos de prueba a fin de acreditar sus afirmaciones o en su caso desvirtuar lo aseverado por su contraparte.

Luego entonces, en atención a que la voluntad de las partes es la máxima ley de los contratos, a la que se sujetan y





PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

obligan, no sólo lo que se expresa en ellos, sino también a las consecuencias que según su naturaleza, son conforme a la buena fe, al uso o a la ley; aunado a que en el presente juicio quedó por demás manifiesto que la voluntad de las partes litigantes es precisamente dar rescindido el contrato de compraventa base de la acción, lo procedente es que esta autoridad se pronuncie al respecto a fin de dar por terminada dicha controversia.

Se sostiene lo anterior, en razón de que el actor compareció al juicio que nos ocupa, con la finalidad de que se declare rescindido el contrato base de la acción, y el demandado por su parte, al dar contestación se allanó a las prestaciones reclamadas, resulta claro que la voluntad de las partes es rescindir la relación contractual que deriva del acto jurídico consignado en el fundatorio.

Sin que pase inadvertido para esta autoridad, que si bien es cierto, el demandado al dar contestación a la demanda se allanó a la prestación de nulidad absoluta del contrato, más no así a la de rescisión de contrato, empero, no menos cierto es, que su voluntad de dar por rescindido quedó por demás manifiesta, puesto que al dar contestación al hecho ocho, expresó con toda claridad que era su voluntad devolver la cantidad que le había sido entregada por el actor, acción que resulta ser una consecuencia directa e inmediata de la rescisión.

Por todo lo antes expuesto, resulta procedente la acción de rescisión de contrato de compraventa.

**IX.-** En mérito de lo anteriormente expuesto y fundado, se declara que procedió la vía única civil, en la cual, tanto el actor \*\*\*\*\* como el demandado \*\*\*\*\*, acreditaron y reconocieron la existencia del contrato de compraventa base de la acción.

Se declara la rescisión del contrato de compraventa celebrado el diecisiete de mayo de dos mil ocho, entre \*\*\*\*\* como comprador y \*\*\*\*\*, como vendedor respecto del lote \*\*\*\*\* de la subdivisión del predio rústico conocido como fraccionamiento \*\*\*\*\*.

Toda vez que conforme al numeral 2182 del Código Civil del Estado, los efectos de la rescisión son, que las partes se restituyan lo que mutuamente se dieron, se condena al actor \*\*\*\*\* , a devolver a la parte demandada y como consecuencia a ponerla en posesión real y material del inmueble materia de

controversia, libre de todo adeudo por concepto de pago de suministro de agua potable y energía eléctrica; desde la fecha en que se celebró el contrato base de la acción –*diecisiete de mayo de dos mil ocho*-, y hasta la total entrega del inmueble al actor, cuyo monto se regulara en ejecución de sentencia.

Lo anterior es así, toda vez que ambas partes litigantes reconocieron la existencia del contrato base de la acción, del cual, específicamente de la cláusula quinta, se advierte que la posesión del inmueble se entregó a la firma del citado contrato.

Se condena al demandado **\*\*\*\*\***, a reintegrar al actor **\*\*\*\*\***, la cantidad de **cuarenta y un mil pesos cero centavos moneda nacional**, acorde a la confesión expresa de ambas partes.

Ahora bien, dado que de las constancias que obran en autos, se advierte que la parte demandada, exhibió anexo al escrito de contestación de demanda, la orden de pago 234503 expedido por la Secretaria de Finanzas del Gobierno del Estado, por la cantidad de **cuarenta y un mil pesos cero centavos moneda nacional**, por concepto de suerte principal, y que resulta ser precisamente la cantidad liquida a la que fue condenado en la presente resolución, en este acto, se le tiene por cumpliendo con el pago de dicha cantidad.

Cabe señalar que conforme a lo dispuesto por el artículo 2182 del Código Civil, cuando el comprador hubiere pagado parte del precio tiene derecho a los intereses legales de la cantidad que entregó.

De lo anterior, se advierte que en tratándose de los intereses legales que corresponden al comprador, respecto de la cantidad entregada a la parte vendedora, es una prestación que no requiere ser solicitada para su respectiva condena, pues dicho numeral establece en forma expresa que el comprador "tiene derecho" a ese concepto, y por ende obliga al juzgador a determinar, de oficio, el pago del interés legal de la cantidad entregada como parte del precio de la venta; es decir, sin que medie petición de parte.

Sustenta la anterior consideración, la Tesis Aislada, Número de Registro: 2013012, Época: Décima Época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tipo de Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación Libro 36, Noviembre de



2016, Tomo IV, Materia(s): Civil, Tesis: I.6o.C.53 C (10a.), Página:  
2351, cuyo rubro y texto es el siguiente:

**“COMPRAVENTA. POR DISPOSICIÓN DEL ARTÍCULO 2311 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, CUANDO SE RESCINDA EL CONTRATO, EL VENDEDOR DEBE RESTITUIR AL COMPRADOR EL DINERO QUE HAYA RECIBIDO COMO PARTE DEL PRECIO, Y EL JUZGADOR DEBE DETERMINAR, DE OFICIO, EL PAGO DEL INTERÉS LEGAL DE LA CANTIDAD ENTREGADA, POR LA VENTA, SIN QUE MEDIE PETICIÓN DE PARTE.** Del contenido literal del citado precepto, tratándose de la rescisión de la compraventa, ambas partes deben restituirse las prestaciones que se hubieren hecho, de lo que se deduce que el vendedor debe restituir el dinero que haya recibido como parte del precio y el comprador debe devolver la cosa objeto de la compraventa. De igual forma, surgen como prestaciones accesorias, las siguientes: a) El vendedor que hubiere entregado la cosa vendida, puede exigir del comprador el pago de un alquiler o renta fijado por peritos; b) El comprador que haya pagado parte del precio, tiene derecho a los intereses legales de la cantidad que entregó; y, c) El pago de una indemnización por el comprador en caso de que la cosa haya sufrido un deterioro que será estimado y valorado por peritos. Ahora bien, con relación a los intereses legales que corresponden al comprador, respecto de la cantidad que entregó a la parte vendedora, debe estimarse que se trata de una prestación que no requiere ser solicitada para su respectiva condena, ya que así lo distinguió el legislador al establecer en el referido artículo 2311 del Código Civil para el Distrito Federal, lo siguiente: "...El comprador que haya pagado parte del precio, tiene derecho a los intereses legales de la cantidad que entregó. ..."; a diferencia de lo que señaló para el caso del pago de un alquiler o renta por el uso del inmueble: "...el vendedor que hubiere entregado la cosa vendida, puede exigir del comprador, por el uso de ella, el pago de un alquiler o renta que fijarán peritos, y una indemnización, también fijada por peritos, por el deterioro que haya sufrido la cosa. ...". Asimismo, puede observarse que al referirse a la prestación accesoria relativa al pago de un alquiler o renta que fijarán peritos, dispone que el vendedor que hubiere entregado la cosa vendida "puede" exigir del comprador, por el uso de ella, dicho pago, lo anterior evidencia que al utilizarse el vocablo "puede", debe entenderse como un derecho que la ley civil confiere al vendedor y su ejercicio es potestativo, o sea, demandarlo o no en la vía jurisdiccional. En cambio, cuando se ocupa de la hipótesis en la que el comprador entrega parte del precio de la venta, no dispone que éste "puede" requerir el pago de los intereses legales de la cantidad que entregó al vendedor, sino de manera expresa estableció que "tiene derecho" a ese concepto. Por tanto, no debe homologarse lo relativo al pago de rentas con el pago de intereses legales de la cantidad entregada como parte del precio, en virtud de que el legislador diferenció entre ambos supuestos, al establecer como una facultad potestativa la primera y como norma de interés público la segunda, que obliga al juzgador a determinar, de oficio, el pago del interés legal de la cantidad que haya entregado el comprador al vendedor, como parte del precio de la venta; es decir, sin que medie petición de parte”.

En consecuencia de lo anterior, se condena a **\*\*\*\*\***,  
a pagar a favor de **\*\*\*\*\***, el interés legal a razón del nueve por  
ciento anual **–acorde a lo dispuesto por el artículo 2266 del  
Código Civil del Estado–**, respecto de la cantidad de **cuarenta y un  
mil pesos cero centavos moneda nacional**, generados a partir  
del seis de mayo de dos mil diecinueve **–toda vez que conforme a lo**

*dispuesto por el artículo 226 fracción V del Código de Procedimientos Civiles del Estado, el emplazamiento tiene, entre otros efectos, originar el interés legal en las obligaciones pecuniarias sin causa de réditos, siendo que en la especie, el emplazamiento al demandado en el principal (quien fungió como vendedor en el fundatorio) le fue practicado en la fecha ya señalada-, y hasta el dieciséis de mayo de dos mil diecinueve – fecha en la cual se exhibió la orden de pago-, cuyo monto se cuantificara en ejecución de sentencia.*

No se hace condena alguna en el pago de gastos y costas, toda vez que si bien ambas partes litigantes se excepcionaron atribuyéndose una a la otra el incumplimiento de lo pactado en el contrato base de la acción, empero, también lo es que omitieron cumplir con la carga procesal que al efecto les impone el numeral 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, en razón de lo cual, este Juzgador emitió resolución a partir de lo confesado por las partes, excluyendo para ello los hechos no controvertidos, y que por ende no formaban parte de la litis.

Por lo expuesto y fundado, con apoyo en los artículos 79 Fracción III, 80, 81, 82, 83, 84, 235, 335, 337, 338, 349 del Código de Procedimientos Civiles, se resuelve:

**Primero.-** El suscrito Juez es competente para conocer del presente juicio.

**Segundo.-** Se declara procedente la vía única civil por los razonamientos vertidos en el considerando III de esta sentencia.

**Tercero.-** Se declara, que tanto el actor **\*\*\*\*\*** como el demandado **\*\*\*\*\***, acreditaron y reconocieron la existencia del contrato de compraventa base de la acción.

**Cuarto.-** Se declara la rescisión del contrato de compraventa celebrado el diecisiete de mayo de dos mil ocho, entre **\*\*\*\*\*** como comprador y **\*\*\*\*\***, como vendedor respecto del lote **\*\*\*\*\*** de la subdivisión del predio rústico conocido como fraccionamiento **\*\*\*\*\***.

**Quinto.-** Se condena al actor **\*\*\*\*\***, a devolver a la parte demandada y como consecuencia a ponerla en posesión real y material del inmueble materia de controversia, libre de todo adeudo por concepto de pago de suministro de agua potable y



energía eléctrica; desde la fecha en que se celebró el contrato base de la acción *–diecisiete de mayo de dos mil ocho–*, y hasta la total entrega del inmueble al actor, cuyo monto se regulara en ejecución de sentencia.

**Sexto.-** Se condena al demandado **\*\*\*\*\***, a reintegrar al actor **\*\*\*\*\***, la cantidad de **cuarenta y un mil pesos cero centavos moneda nacional**, acorde a la confesión expresa de ambas partes; monto, que de acuerdo a lo expuesto en el último considerando, se tiene por cubierto, y por tanto, por cumplida la condena en mención en relación a éste.

**Séptimo.-** Se condena a **\*\*\*\*\***, a pagar a favor de **\*\*\*\*\***, el interés legal a razón del nueve por ciento anual *–acorde a lo dispuesto por el artículo 2266 del Código Civil del Estado–*, respecto de la cantidad de **cuarenta y un mil pesos cero centavos moneda nacional**, generados a partir del seis de mayo de dos mil diecinueve *–toda vez que conforme a lo dispuesto por el artículo 226 fracción V del Código de Procedimientos Civiles del Estado, el emplazamiento tiene, entre otros efectos, originar el interés legal en las obligaciones pecuniarias sin causa de réditos, siendo que en la especie, el emplazamiento al demandado en el principal (quien fungió como vendedor en el fundatorio) le fue practicado en la fecha ya señalada–*, y hasta el dieciséis de mayo de dos mil diecinueve *–fecha en la cual se exhibió la orden de pago–*, cuyo monto se cuantificara en ejecución de sentencia.

**Octavo.-** No se hace condena alguna en el pago de gastos y costas.

**Noveno.-** En términos de lo previsto en el artículo 73 fracción III, de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, misma que fue publicada en el Diario Oficial de la Federación, el trece de agosto de dos mil veinte, se ordena se proceda a la elaboración y publicación de la versión pública de la presente sentencia, siguiendo lo establecido en los Lineamientos para la Elaboración de Versiones Públicas de Sentencias y Resoluciones dictadas por los Juzgados y Salas del Poder Judicial del Estado de Aguascalientes.

**Décimo.-** Notifíquese personalmente.

**A S I**, lo sentenció el **Juez Tercero Civil, licenciado Honorio Herrera Robles**, asistido de su Secretaria de Acuerdos, **licenciada Alejandra Iveth de la Fuente García**, con quien

actúa, da fe y autoriza.- Doy Fe.-

**Juez Tercero Civil**

**Secretaria de Acuerdos**

**Lic. Honorio Herrera Robles Lic. Alejandra Iveth de la Fuente García**

La Secretaria de Acuerdos, licenciada Alejandra Iveth de la Fuente García, hace constar que la presente resolución se publico el **veintinueve de junio de dos mil veintiuno**.-Conste.-

L'MCMC

La licenciada **María del Carmen Montañez Casilla**, Secretaria de Estudio y Proyecto, adscrita al **Juzgado Tercero Civil** del Primer Partido Judicial del Estado de Aguascalientes, **hago constar y certifico**: que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia **0459/2018**, dictada en fecha **veintiocho de junio de dos mil veintiuno** por el Juez Tercero Civil del Estado, constando de **catorce** fojas útiles.

Versión pública elaborada de conformidad a lo previsto por los artículos 3 fracciones XII y XXV; 69 y 70 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Aguascalientes y sus Municipios, 113 y 116 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública; así como del trigésimo octavo de los Lineamientos Generales en Materia de Clasificación y Desclasificación de la Información, así como para la elaboración de Versiones Públicas, se suprimió **nombres de las partes**, información que se considera legalmente como confidencial/reservada por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.-