



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

SENTENCIA

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

V I S T O S, para resolver los autos del expediente **0791/2018** que en la vía **única civil**, en ejercicio de la acción de **rescisión de contrato** promovió ********* en contra de *********, y la intervención de los litisconsortes pasivos *******y*******, 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.

Quando 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 de la materia, 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 novena del documento base de la acción, se obtiene que las partes se sometieron expresamente a la competencia de los Tribunales de la ciudad 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, siendo por exclusión procedente la vía indicada.

IV.- La actora ********* demandó a *********, por las siguientes prestaciones:

*“A).- La Rescisión del contrato de compraventa celebrado entre la suscrita y el señor *********, en fecha 27 de Noviembre de 2017, a través del instrumento notarial número ********* del volumen ********* del protocolo del Notario ********* de los del Estado, respecto del inmueble ubicado en la ********* de esta Ciudad de Aguascalientes, el cual tiene una superficie de 90.00 metros cuadrados y mide Al Norte 15.00 y colinda con los lotes *********, Al Sur mide 15.00 metros y linda con el lote*

***** , Al Oriente mide 6.00 metros y linda con la ***** y Al Poniente mide 6.00 metros y linda con el lote ***** , esto toda vez que el demandado no cumplió con su obligación de pagar el precio pactado en dicho contrato.

B) Para que como consecuencia de la rescisión del contrato celebrado entre la suscrita y el señor ***** , en fecha 27 de Noviembre de 2017, a través del instrumento notarial número ***** del volumen ***** del protocolo del Notario ***** de los del Estado, se ordene la cancelación de dicho instrumento en el protocolo del Notario referido.

C) Para que como consecuencia de la rescisión del contrato celebrado entre la suscrita y el señor ***** , en fecha 27 de Noviembre de 2017, a través del instrumento notarial número ***** del volumen ***** del protocolo del Notario ***** de los del Estado, se declare extinguida cualquier obligación de la suscrita para con el demandado en relación al contrato de compraventa motivo del juicio, volviendo las cosas al estado que guardaban antes de la celebración de la compraventa en cita.

D) Para que se declare extinguido cualquier derecho de posesión o de cualquier otra índoles, que el demandado pudiera tener respecto del inmueble ubicado en la ***** de esta Ciudad de Aguascalientes y que se haya generado con la firma de la compraventa del inmueble.

E) Para que se condene al demandado al Pago de los daños y perjuicios generados a la suscrita, por la falta de pago del precio estipulado en la compraventa, esto toda vez que ante la falta de pago y la firma de la compraventa ante Notario, la suscrita ya no pude, ni puedo disponer libremente de mi propiedad, ni recibí tampoco el peculio establecido en el contrato, y toda vez que por causa del demandado no pude obtener el precio pactado en la compraventa, daños y perjuicios que se me han ocasionado al no poder realizar actividades comerciales o negocios con el numerario que debí recibir oportunamente.

F) Para que como consecuencia de la rescisión se ordene la cancelación de los avisos preventivos, primero o segundo o ambos en su caso que mi propiedad tuviera inscritos en la dirección registral, señalando los datos registrales, los cuales son la escritura pública número ***** del volumen ***** realizada ante el notario ***** de los del Estado, Lic. ***** , en fecha 26 de Marzo de 2012, la cual quedó debidamente registrada en la Dirección del Registro Público de la Propiedad, bajo el número ***** del libro ***** de la sección Cuarta



del Municipio de Aguascalientes, con folio real *****, lo anterior con fundamento en lo establecido en el artículo 2890 cuarto párrafo del Código Civil para el Estado.

G) El pago de gastos y costas del presente juicio y que por causa del demandado, la suscrita estoy realizando”.

Por su parte, los litisconsortes pasivos *****y *****, dieron contestación a la demanda, y opusieron excepciones, según se desprende de los escritos que obran respectivamente de la foja cuarenta y cinco a la cuarenta y ocho, y de la cincuenta y cinco a la sesenta y tres de autos.

Lo manifestado por la parte actora y los litisconsortes pasivos, 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.

El demandado *****, omitió dar contestación a la demanda incoada en su contra, ello no obstante que fue debidamente emplazado, según se desprende de los edictos que fueron publicados en el periódico oficial y en un diario de circulación estatal, por lo que, mediante proveído de veintiséis de noviembre de dos mil veinte, se declaró la correspondiente rebeldía.

En los anteriores términos quedó fijada la litis.

V.- Previo al estudio de la acción incoada, y acorde a lo establecido por el artículo 371 del Código de Procedimientos Civiles del Estado¹, que contiene la obligación de los órganos jurisdiccionales de estudiar, previo al pronunciamiento de la sentencia de mérito, la procedencia de las excepciones dilatorias, porque de ser procedentes alguna de ellas, imposibilitaría a este juzgador entrar al estudio y análisis del fondo del asunto, dejando a salvo los derechos, o en el caso contrario, decidir sobre la controversia, absolviendo o condenando, según la valoración de las pruebas aportadas por las partes.

En cabal cumplimiento a dicha disposición, se procede a resolver la excepción de **falta de legitimación pasiva**, interpuesta por el apoderado del litisconsorte *****, que hace consistir en que su representada carece de legitimación pasiva, pues las prestaciones

¹ “Artículo 371.- Al pronunciarse la sentencia se estudiarán previamente las excepciones que no destruyan la acción, y, si alguna de éstas se declara procedente, se abstendrán los tribunales de entrar al fondo del negocio, dejando a salvo los derechos del actor. Si dichas excepciones no se declaran procedentes, se decidirá sobre el fondo, condenando o absolviendo, en todo o en parte, según el resultado de la valuación de las pruebas que haga el tribunal”.

reclamadas se fundan en la rescisión del contrato de compraventa, porque el comprador no realizó el pago del precio de la venta, respecto del inmueble ubicado en ***** de esta Ciudad de Aguascalientes, sin embargo, dicho contrato fue celebrado entre la actora de este juicio, *****, como vendedora y *****, como comprador, según consta en la escritura pública de veintisiete de noviembre de dos mil diecisiete, que consta en el instrumento notarial *****, del volumen *****, otorgada ante la fe del licenciado *****, notario público ***** de los del Estado, y por ende, a su representada no se le puede reclamar prestación alguna derivada de un acto jurídico donde no participó, pues su intervención se limitó al contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria, que si bien consta en la misma escritura, el acto jurídico es muy diverso e independiente de la compraventa.

Excepción que se estima fundada y procedente, toda vez que la parte actora manifestó desde el escrito inicial, que en el contrato de compraventa base de la acción, única y exclusivamente intervinieron *****, como comprador, y ella como vendedora, manifestación que constituye una confesión expresa en su contra, a la cual se le concede valor probatorio en términos de lo establecido por los artículos 247 y 338 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Confesión la anterior, que se encuentra robustecida con el contrato base de la acción, pues del mismo se obtiene que efectivamente en su celebración, únicamente intervinieron como sujetos obligados, la actora y el demandado *****,

Ahora bien, dentro de las condiciones de la acción se encuentra la legitimación en la causa, que consiste en la calidad en virtud de la que una acción o derecho puede ser ejercido, por o contra de una persona en nombre propio, así, la legitimación en la causa puede ser vista desde dos ángulos: como la identidad de la persona del actor, con aquel a quien la ley concede la acción (legitimación activa), y como la identidad de la persona del demandado, con aquella contra la cual es concedida la acción (legitimación pasiva).

La legitimación en la causa constituye una condición de la acción porque únicamente en el supuesto de que se acredite la legitimación del actor y del demandado, tiene posibilidad de éxito la demanda, pues si falta en una o en otra, la demanda tiene que ser desestimada.

Sirve como apoyo a la anterior consideración, la Tesis Aislada, de la Época: Novena Época, Número de Registro: 163322,



Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXXII, Diciembre de 2010, Materia(s): Civil, Tesis: XV.4o.16 C, Página: 1777, cuyo epígrafe y texto es el siguiente:

“LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA. CONSTITUYE UNA CONDICIÓN DE LA ACCIÓN Y NO UN PRESUPUESTO PROCESAL.

Los presupuestos procesales son los requisitos sin los cuales no puede iniciarse ni tramitarse con eficacia jurídica un proceso. Por ello, se trata de cuestiones de orden público que deben ser analizadas incluso de oficio por el juzgador, antes de efectuar el estudio del fondo del asunto. Los presupuestos procesales deben distinguirse de las condiciones de la acción, ya que éstas son necesarias para que el actor obtenga una sentencia favorable. Entre los presupuestos procesales se encuentran la competencia, la procedencia de la vía, la personalidad y el litisconsorcio pasivo necesario. En cambio, entre las condiciones de la acción se encuentra la legitimación en la causa, que consiste en la calidad en virtud de la que una acción o derecho puede ser ejercido, por o contra una persona en nombre propio. Así, la legitimación en la causa puede ser vista desde dos ángulos: como la identidad de la persona del actor, con aquel a quien la ley concede la acción (legitimación activa), y como la identidad de la persona del demandado, con aquella contra la cual es concedida la acción (legitimación pasiva). La legitimación en la causa constituye una condición de la acción porque únicamente en el supuesto de que se acredite la legitimación del actor y del demandado, tiene posibilidad de éxito la demanda, pues si falta en una o en otra parte, la demanda tiene que ser desestimada”.

En consecuencia de lo anterior, se declara procedente la excepción de falta de legitimación pasiva, toda vez que del contrato base de la acción en forma alguna se advierte que el litisconsorte pasivo *********, hubiere tenido injerencia o participación en el mismo.

Luego, si la actora demanda la rescisión del fundatorio por quien figuró en el mismo como parte compradora, el único obligado a ello es el demandado *********.

Por lo antes expuesto, esta autoridad estima procedente declarar igualmente falta de legitimación pasiva respecto del litisconsorte pasivo *********, ya que si bien, ante éste se otorgó el contrato de compraventa base de la acción, empero, ello de ninguna forma implica que hubiere figurado como obligado dentro del mismo, pues su intervención únicamente se limitó a validar el acto que ante él se otorgó.

Ahora bien, no obstante que del escrito mediante el cual compareció a juicio el litisconsorte antes mencionado, en forma alguna se advierte que se hubiere excepcionado respecto de su falta de legitimación pasiva, sin embargo, la resolución en ese sentido, obedece a que ésta autoridad tiene la obligación de analizar de forma oficiosa, previo al pronunciamiento de la sentencia en el fondo de la materia, si la persona en contra de la cual se interpone la acción, cuenta con

legitimación pasiva en la causa para ser considerada como obligada a dar cumplimiento a la prestación reclamada por el accionante.

Por otro lado, cabe señalar, que la falta de legitimación pasiva no constituye una excepción perentoria que tienda a destruir la acción, ya que simplemente es un requisito de la misma que al no estar satisfecha provoca la absolución de la instancia, lo que trae como consecuencia, que el actor este en condición de incoar la acción que conforme a derecho corresponda.

Sirve como apoyo a la anterior consideración, la Tesis Aislada, de la Época: Novena Época, Número de Registro: 196309, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo VII, Mayo de 1998, Materia(s): Civil, Tesis: III.3o.C.76 C, Página: 1029, cuyo epígrafe y texto es el siguiente:

“LEGITIMACIÓN PASIVA, FALTA DE. NO ES UNA EXCEPCIÓN PERENTORIA QUE PUEDA SER CONTRARIA A LA ACCIÓN. *La falta de legitimación pasiva no constituye una excepción perentoria que tienda a destruir la acción, ya que simplemente es un requisito de la misma acción que al no estar satisfecha provoca la absolución de la instancia, lo que trae como consecuencia que el actor pueda volver a demandar. Ello es así, porque tal figura jurídica sólo produce la cosa juzgada formal, pero no la material, habida cuenta de que la resolución que al efecto se dicte únicamente obra en el litigio donde se decidió la ausencia de dicha legitimación”.*

VI.- Enseguida, se procede al estudio de la acción de rescisión de contrato incoada por la actora ********* en contra de *********, misma que resulta procedente, con base en los siguientes razonamientos:

A criterio de esta autoridad, 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 cumpliere 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.- *Habrà 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*



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

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.

Ahora bien, en atención a que el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, dispone que es a las partes a quienes corresponde demostrar los hechos constitutivos de sus pretensiones, resulta dable concluir, que es a la actora a quien incumbe acreditar todos y cada uno de los elementos constitutivos de la acción incoada.

A ese efecto, la parte actora ofreció como medios de prueba, los siguientes:

La **confesional**, a cargo del demandado***** , desahogada en audiencia celebrada el quince de abril de dos mil veintiuno –foja trescientos treinta y seis a la trescientos treinta y ocho-, al tenor del pliego exhibido –foja trescientos treinta y uno a la trescientos treinta y tres-; con valor probatorio pleno en términos de lo dispuesto por los numerales 339 y 352 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Lo anterior es así, puesto que dicho demandado fue declarado confeso fictamente, entre otras cosas, respecto a que conoce a la señora *****; que celebró con ésta un contrato de compraventa, el veintisiete de noviembre de dos mil diecisiete; que pretendía adquirir el inmueble ubicado en ***** de esta Ciudad, propiedad de la señora ***** , a través del contrato de compraventa de veintisiete de noviembre de dos mil diecisiete; que se presentó junto con la señora ***** , ante el notario público ***** de los del Estado, para formalizar dicha compraventa en escritura pública; que después de presentarse con el notario, se trasladaron al banco denominado ***** , a efecto de hacer el pago el precio pactado en la compraventa; que solicitó un préstamo hipotecario ante el banco denominado ***** , para con el pagar el precio del inmueble propiedad de la señora *****; que el banco en mención le negó el crédito con el que pretendía pagar la compraventa a la señora ***** , por haber presentado documentación de ingreso falsa; que pretendió hacerle

fraude a la institución bancaria aludida, para obtener los recursos para pagar la compraventa; que omitió pagar el precio pactado por la compraventa del inmueble ubicado en ***** de esta Ciudad de Aguascalientes, mismo que es propiedad de la señora *****; que omitió entregar cantidad alguna de dinero por la compraventa del citado inmueble y que es propiedad de la señora *****; que omitió el veintisiete de noviembre de dos mil diecisiete, entregar el pago de la cantidad acordada por la compraventa del inmueble ubicado en ***** de esta Ciudad de Aguascalientes, mismo que es propiedad de la señora *****; que acepta que a la fecha, el inmueble ubicado en ***** de esta Ciudad de Aguascalientes, sigue estando en posesión de la señora *****; que una vez que el banco denominado ***** , le negó el préstamo hipotecario, omitió reclamar el inmueble que pretendía comprar; que presentó documentación falsa al banco denominado ***** , para obtener el préstamo solicitado con el que pagaría el precio de la compraventa; que a la fecha se ha abstenido de presentarse ante ***** , para cancelar la escritura de compraventa por la falta de pago del precio; que ha omitido presentarse ante el Notario ***** de los del Estado, para cancelar la escritura de compraventa por la falta de pago del precio pactado; y, que desde el veintisiete de noviembre de dos mil diecisiete, se ha abstenido de tener contacto con ***** y con el Notario ***** de los del Estado, para tratar el asunto de la compraventa mencionada.

Así, esta prueba con valor presuncional que no fue destruida en juicio, le beneficia a la accionante para demostrar su acción, pues cuando no comparece sin justa causa la persona que haya de absolver posiciones, incurre en violación al deber de contestar el interrogatorio formulado por su adversario, y por ello no puede interpretarse, salvo prueba en contrario, sino como admisión de los hechos que son legalmente objeto de un interrogatorio, además al no comparecer el demandado viene a probar que carece de valor para presentarse a admitir un hecho y un pretexto para no reconocer una verdad que redunde en su perjuicio.

Sirven de apoyo jurídico a la anterior consideración, los siguientes criterios:

Tesis Aislada, Registro: 241577, Época: Séptima Época, Instancia: Tercera Sala, Fuente: Semanario Judicial de la Federación Volumen 70, Cuarta Parte, Materia(s): Civil, Página: 33, que lleva por rubro y texto:



“CONFESION FICTA, EFICACIA DE LA. La Suprema Corte de Justicia de la Nación no comparte el criterio en el sentido de que la confesión ficta carece de eficacia, cuando al contestar la demanda la misma parte a quien se declara confesa, ha negado expresamente los hechos materia de la confesión. El hecho de negar la demanda produce como efecto jurídico arrojar sobre el actor la carga de la prueba de todos los elementos de su acción, y entre las pruebas admitidas por la ley se encuentra la confesión ficta, cuya eficacia no puede desconocerse por la circunstancia de que la demanda haya sido negada expresamente. Cuando no comparece sin justa causa la persona que haya de absolver posiciones, incurre en violación del deber de contestar el interrogatorio formulado por su adversario, y ello no puede interpretarse, salvo prueba en contrario, sino como admisión de los hechos que son legalmente objeto del interrogatorio; el no comparecer viene a probar que carece de valor para presentarse a admitir un hecho y un pretexto para no reconocer una verdad que redundaría en su perjuicio; en efecto, el silencio del interrogado se atribuye a la conciencia de no poder negar un hecho ante la presencia judicial y bajo protesta de decir verdad, pues según se ha afirmado, la confesión es un fenómeno contrario a la naturaleza del hombre, siempre presto a huir de lo que puede dañarle. Como la parte demandada en el momento de negar la demanda no se enfrenta al dilema de mentir o de aceptar la verdad ante el Juez, bajo protesta, sino sólo persigue el propósito de obligar a su contrario a que pruebe sus aseveraciones, tal negativa no puede constituir ninguna presunción contraria a los hechos admitidos como ciertos por virtud de la confesión ficta”.

Jurisprudencia, Registro: 167289, Época: Novena Época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXIX, Mayo de 2009, Materia(s): Civil, Tesis: I.3o.C. J/60, Página: 949, con rubro y texto:

“CONFESIÓN FICTA. PUEDE POR SÍ SOLA PRODUCIR VALOR PROBATORIO PLENO, SI NO SE DESTRUYE SU EFICACIA CON PRUEBA EN CONTRARIO. La correcta valoración de la prueba de confesión ficta debe entenderse en el sentido de que establece una presunción favorable al articulante y contraria a los intereses de la absolvente, que debe de ser destruida con prueba en contrario y en tanto no se advierta algún elemento de convicción que desestime la confesión ficta, ésta puede adquirir la eficacia suficiente para demostrar los hechos que se pretendieron probar en el juicio respectivo, sin que sea obstáculo a lo anterior la circunstancia de que al contestar la demanda la parte demandada hubiera negado los hechos en que se apoyó esa pretensión, toda vez que el silencio del absolvente quien se niega de alguna manera por su incomparecencia a ser interrogado y a prestar espontáneamente su declaración en relación con los hechos sobre los que se le cuestionan, es demostrativo de la intención de eludir la contestación de hechos fundamentales controvertidos en el juicio respectivo”.

Así pues, con lo reconocido por el demandado al desahogarse la prueba confesional a su cargo, se tiene por acreditada la existencia del contrato de compraventa base de la acción; que para el pago del precio pactado en relación a dicha compraventa, el demandado solicitó un crédito hipotecario al litisconsorte pasivo *****, el cual le fue negado por presentar documentación falsa; que ha omitido cubrir el precio pactado en relación a la citada compraventa; y pese a ello, ha omitido cancelar la escritura en la que se consignó la compraventa en mención.

Asimismo, ofreció la **confesional**, a cargo de la parte demandada *****, desahogada en audiencia celebrada el quince de abril de dos mil veintiuno –foja trescientos treinta y seis a la trescientos treinta y ocho-, al tenor del pliego exhibido –foja trescientos treinta y uno a la trescientos treinta y tres-; las **confesionales expresas**, consistentes en las manifestaciones libres y espontáneas por parte de los litisconsortes pasivos *****, y *****, en su escrito de contestación de demanda; respecto de las cuales, esta autoridad estima pertinente no realizar valoración alguna, pues aun el supuesto sin conceder que dichos litisconsortes a través de sus apoderados hubieren realizado las confesiones aludidas por el oferente de la prueba, empero, también lo es que en el considerando que antecede, se declaró la legitimación pasiva de éstos, y por tanto, al no existir relación jurídica procesal con las partes litigantes –actor y demandado-, resulta inconcuso que las manifestaciones vertidas en los escritos mediante los cuales comparecieron a juicio, no se consideran como confesiones, pues estas solo pueden ser realizadas y producir efecto en el juicio, cuando se efectúan por las partes procesales.

Consta, la **documental pública**, consistente en la copia certificada de la escritura pública *****, volumen *****, del protocolo del Notario Público número ***** del Estado, de veintiséis de marzo de dos mil doce, y que obra de la foja diecisiete a veintiuno de autos; que se valora en términos de lo dispuesto por los artículos 281 y 341 del Código Procesal de la materia, con la cual se acredita que la parte actora se encontraba facultada para celebrar el acto traslativo de dominio consignado en el fundatorio de la acción, al ser la titular del cien por ciento de los derechos del inmueble objeto del contrato de compraventa respecto del cual ahora se demanda la rescisión.

Obra, la **documental pública**, consistente en la copia certificada de la escritura pública *****, volumen *****, del protocolo del Notario Público ***** del Estado, de veintisiete de noviembre de dos mil diecisiete, visible de la foja veintidós a treinta y ocho de autos; a la cual, se le concede eficacia probatoria plena en términos de los numerales 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, acreditándose con la misma, que el veintisiete de noviembre de dos mil diecisiete, la actora *****, como vendedora, y el demandado *****, como comprador, celebraron contrato de compraventa respecto del inmueble ubicado en ***** de esta Ciudad de Aguascalientes; que pactaron como precio por la operación de



compraventa, la cantidad de ochocientos trece mil pesos cero centavos moneda nacional, misma que se cubriría mediante dos pagos, el primero en efectivo, por cincuenta y ocho mil doscientos veintidós pesos dieciocho centavos moneda nacional, y el segundo por setecientos cincuenta y cuatro mil setecientos setenta y siete pesos ochenta y dos centavos moneda nacional, mediante un crédito otorgado por *****.

Asimismo, con dicha documental se demuestra que el litisconsorte pasivo ***** , aperturo al demandado un crédito con interés y garantía hipotecaria, por la cantidad de setecientos cincuenta y cuatro mil setecientos setenta y siete pesos ochenta y dos centavos moneda nacional, la cual se destinaría para la adquisición del inmueble objeto del contrato de compraventa base de la acción.

La **documental en vía de informe**, consistente en el rendido por la **Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Aguascalientes**, por conducto de su Jefe de Departamento de Embargos, licenciada ***** , visible en la foja trescientos veintisiete de autos; a la cual, se le concede eficacia probatoria plena en términos de lo dispuesto por los numerales 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, obteniéndose de la misma, que de la búsqueda realizada en los archivos con que cuenta la dependencia registral, no se encontró registro de bienes inmuebles a nombre de *****; y, que el acto que se encuentra registrado en la inscripción ***** , del libro ***** , de la sección ***** de Aguascalientes, es una adjudicación testamentaria o intestamentaria, en el que el titular es ***** , quien sigue siendo propietaria del inmueble.

Obra, la **documental en vía de informe**, consistente en el rendido por la **Dirección Catastral del Estado de Aguascalientes**, por conducto de su Director General, licenciado ***** , visible en la foja trescientos veintinueve de autos; con valor probatorio en términos de los artículos 281 y 341 del Código Adjetivo de la materia; pues con la misma se demuestra que el inmueble objeto del contrato base de la acción, es decir, el ubicado en ***** de esta Ciudad de Aguascalientes, se encuentra registrada a nombre de *****; que respecto del citado inmueble, no existe ningún traslado de dominio a favor de ***** , respecto de quien no existe registro de alguna propiedad a su favor.

Ofertó además, las **documentales en vía de informe**, consistentes en los rendidos por las personas morales denominadas

HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, y Santander, Banco Santander México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander, por conducto de sus representantes legales, visibles respectivamente de la foja trescientos cuarenta y uno a la cuatrocientos cincuenta y cuatro, y trescientos de autos; a las cuales, se les concede valor probatorio a favor de su oferente en términos de lo dispuesto por el artículo 346 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues con las mismas se acredita que posterior a la celebración del contrato de compraventa base de la acción, no le fue depositada a las cuentas que ésta tiene aperturadas con dichas instituciones bancarias, cantidad alguna por parte del demandado.

Ofreció también, la **testimonial**, consistente en el dicho de *********, ********* y *********, desahogada en audiencia celebrada el dieciocho de marzo de dos mil veintiuno *-foja trescientos dos a la trescientos nueve-*; a la cual, se le concede eficacia probatoria plena en términos de lo dispuesto por el artículo 349 del Código Procesal de la materia.

Lo anterior, toda vez que de las declaraciones vertidas por los atestes, se advierte que todos y cada uno de ellos fueron contestes respecto a que conocen a las partes litigantes; que el veintisiete de noviembre de dos mil diecisiete, dichas partes celebraron contrato de compraventa respecto del inmueble ubicado en ********* de esta Ciudad de Aguascalientes, el cual se celebró ante el notario ********* de los del Estado; que el demandado incumplió con el pago del precio pactado en relación a dicha compraventa, ya que el banco Santander no le autorizó el crédito; que posterior a esa fecha el demandado ha omitido realizar el pago del precio; y, que la actora es quien detenta la posesión del inmueble aludido; máxime que señalaron haber tenido conocimiento de lo declarado por haber estado presentes.

Asimismo, tanto el primero como la segunda de los atestes fueron contestes, respecto a que el mismo en día en que se firmaron las escrituras en las que se consignó el contrato de compraventa, la actora firmó su cancelación, ello derivado que el demandado incumplió con el pago del precio convenido por no habersele autorizado el crédito con el cual cubriría parte del precio convenido por la operación de compraventa; hecho respecto del cual, manifestaron tener conocimiento por haber estado presentes.



Finalmente, ofreció como pruebas de su parte, la **presuncional** en su doble aspecto de legal y humana, así como la **instrumental de actuaciones**, a las cuales se les concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 339 y 341 del Código Adjetivo Civil.

Se sostiene lo anterior, porque con el material probatorio valorado en párrafos que anteceden, se demostró la existencia del contrato base de la acción, los términos y condiciones en que éste fue celebrado, así como el incumplimiento de las obligaciones de la parte demandada.

En consecuencia de lo anterior, resulta procedente la acción de rescisión de contrato incoada por la parte actora en el principal.

VI.- En mérito de lo anteriormente expuesto y fundado, se declara que procedió la vía única civil, en la cual, la actora *********, **acreditó su acción de rescisión de contrato**; los litisconsortes pasivos ********* y *********, dieron contestación al traslado que les fue ordenado por esta autoridad; en tanto que el demandado *********, omitió dar contestación a la demanda incoada en su contra.

Se declara la **rescisión del contrato de compraventa**, celebrado entre las partes el **veintisiete de noviembre de dos mil diecisiete**, respecto del inmueble ubicado ********* de esta Ciudad de Aguascalientes.

Ahora, si bien 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, empero, con los medios de prueba aportados por la parte actora quedó demostrado que el demandado omitió cubrir el precio pactado en relación a la operación de compraventa consignada en el contrato base de la acción, y la posesión del inmueble la conserva la parte actora, por lo cual, no ha lugar ordenar restitución alguna.

No obstante lo anterior, y dado que la parte actora demostró que la parte demandada omitió firmar la cancelación de la escritura pública en la que se consignó el contrato de compraventa base de la acción; ello asociado a que la parte actora acreditó la procedencia de su acción de rescisión respecto del citado contrato, lo procedente es ordenar la cancelación de dicha escritura, así como los avisos preventivos que pudieran haberse efectuado con motivo de la celebración de la operación de compraventa referida.

Se absuelve al demandado *****, del pago de los daños y perjuicios reclamados en el inciso E) del capítulo de prestaciones, acorde a los siguientes razonamientos:

Lo anterior es así, porque si bien, del escrito inicial de demanda se advierte, que la parte actora señala que se le ocasionaron daños y perjuicios derivado del incumplimiento del demandado, empero, también resulta ser, que dichos daños y perjuicios deben probarse, situación que no aconteció en autos.

Sirve como apoyo a la anterior consideración, la Tesis Aislada, de la Novena Época, Número de Registro: 195143, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, VIII, Noviembre de 1998, Materia(s): Civil, Tesis: I.5o.C.82 C, Página: 555, cuyo epígrafe y texto es el siguiente:

“PERJUICIOS. DEBEN PROBARSE Y PRECISAR EN QUÉ CONSISTEN LOS. De conformidad con lo establecido en el artículo 1949 del Código Civil, 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. El artículo 2109 del código en comento señala que se reputa perjuicio la privación de cualquier ganancia lícita que debiera haberse obtenido con el cumplimiento de la obligación, y el perjuicio debe ser consecuencia inmediata y directa de la falta de cumplimiento de la obligación, ya sea que se haya causado o que necesariamente deba causarse, tal como lo prevé el artículo 2110 del mismo código. De una interpretación armónica y sistemática de lo antes señalado se puede inferir, que no todo incumplimiento de una obligación necesariamente trae aparejado el pago de perjuicios, puesto que, para que éstos procedan, deben ser consecuencia inmediata y directa de la falta de cumplimiento de la obligación, ya sea que se hayan causado o que necesariamente deban causarse. De la demanda inicial no se advierte que la actora haya precisado en qué consistieron y cuáles fueron los perjuicios que le ocasionó el incumplimiento de la obligación a cargo de la demandada, por lo que, el hecho de no precisar en la demanda cuáles son y en qué consisten los perjuicios que ocasionó el incumplimiento de la obligación principal reclamada, implica dejar en estado de indefensión a la parte demandada, pues en este aspecto, estaría imposibilitada para revertir la relativa prestación accesorio reclamada. Consecuentemente, la procedencia de los perjuicios como prestación accesorio, ciertamente sigue la suerte de la acción principal invocada, pero con la ineludible obligación de que el reclamante de esos perjuicios precise en su demanda en qué consisten éstos, cuáles son y que justifique la relación subyacente entre dichos perjuicios y la obligación que se dejó de cumplir; esto es, que aquéllos se ocasionaron precisamente como consecuencia del incumplimiento de la obligación principal reclamada, de otra manera, podría cometerse no sólo el error, sino la injusticia de condenar al demandado a pagar perjuicios aun cuando éstos no derivaran de la obligación principal reclamada sino de otra completamente distinta”.

Con fundamento en el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles, al haber resultado parte perdidosa, se condena al demandado *****, al pago de los gastos y costas originados a favor de *****, concepto que será regulado en ejecución de sentencia; sin que resulte procedente condenar a los litisconsortes pasivos ***** y



***** , pues su intervención en el juicio se limitó a lo estrictamente necesario para su defensa.

Por lo expuesto y fundado y 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 la actora ***** , **acreditó su acción de rescisión de contrato;** los litisconsortes pasivos *****y ***** , dieron contestación al traslado que les fue ordenado por esta autoridad; en tanto que el demandado ***** , omitió dar contestación a la demanda incoada en su contra.

Cuarto.- Se declara la **rescisión del contrato de compraventa**, celebrado entre las partes el **veintisiete de noviembre de dos mil diecisiete**, respecto del inmueble ubicado ***** de esta Ciudad de Aguascalientes.

Quinto.- No ha lugar a ordenar restitución alguna en términos de lo dispuesto por el artículo 2182 del Código Civil del Estado, por lo expuesto en el último considerando.

Sexto.- No obstante lo anterior, y dado que la parte actora demostró que la parte demandada omitió firmar la cancelación de la escritura pública en la que se consignó el contrato de compraventa base de la acción; ello asociado a que la parte actora acreditó la procedencia de su acción de rescisión respecto del citado contrato, lo procedente es ordenar la cancelación de dicha escritura, así como los avisos preventivos que pudieran haberse efectuado con motivo de la celebración de la operación de compraventa referida.

Séptimo.- Se absuelve al demandado ***** , del pago de los daños y perjuicios reclamados en el inciso E) del capítulo de prestaciones, por lo expuesto en el último considerando.

Octavo.- Se condena al demandado ***** , al pago de los gastos y costas originados a favor de ***** , concepto que será regulado en ejecución de sentencia; sin que resulte procedente condenar a los litisconsortes pasivos ***** y ***** , pues su intervención en el juicio se limitó a lo estrictamente necesario para su defensa.

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

Lic. Honorio Herrera Robles

Secretaria de Acuerdos

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 publicó el **ocho 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 **0791/2018**, dictada en fecha **siete de junio de dos mil veintiuno** por el Juez Tercero Civil del Estado, constando de **dieciséis** 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, direcciones, notario, número de instrumento notarial**, información que se considera legalmente como confidencial/reservada por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.