

Aguascalientes, Aguascalientes, a dieciocho de enero de dos mil diecinueve.

V I S T O S, para dictar sentencia definitiva los autos del expediente *****/2017 que en la vía civil de **JUICIO ÚNICO**, promueve *****, en contra de *****, la que se dicta bajo los siguientes:

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

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

II. Esta autoridad es competente para conocer y decidir de la presente causa, de acuerdo a lo que establece el artículo 142 fracción IV del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, pues señala que es juez competente el del domicilio del demandado, si se trata del ejercicio de acciones personales, siendo que en el caso a estudio se ejercita la acción personal de Cumplimiento de obligaciones derivadas de un Contrato de Compraventa, lo

que corresponde a una acción personal y por tanto se da el supuesto de la norma legal indicada. Además las partes no impugnaron la competencia de esta autoridad, de donde deviene un sometimiento tácito a la jurisdicción de la misma, por lo que cobra aplicación también lo que establece el artículo 137 del ordenamiento legal indicado.

III. Se determina que la vía de juicio único civil elegida por la parte actora, para el ejercicio de la acción que ha hecho valer es la correcta, pues como ya se ha establecido, se demanda el cumplimiento de obligaciones derivadas de un Contrato de Compraventa y respecto a la cual el Código adjetivo de la materia vigente en la Entidad no establece trámite especial alguno y de ahí que deba seguirse en la vía propuesta por la parte accionante y regulada por los preceptos legales que comprende el Título sexto del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

IV. El actor ***** demanda por su propio derecho a *****, por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: *"a) Para que por sentencia definitiva se reconozca la relación contractual del suscrito como Comprador y los demandados como vendedores nacida con motivo de la celebración del Contrato de Compraventa con Reserva de Dominio celebrado el tres de marzo de dos mil quince, mediante el cual adquirí de aquellos la propiedad de los Lotes ***** y ***** de la Manzana ***** del ***** , y que se hizo constar en la Escritura Pública numero ***** volumen LXXVIII, pasada ante la fe del Lic. Juan Ángel José Pérez Talamantes, Notario Público Número Cincuenta y Tres de los del Estado de Aguascalientes, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número ***** del Libro ***** de la Sección ***** del Municipio de ***** , conforme a lo expuesto en el Capítulo de Hechos del presente escrito inicial de demanda; b) Para que por sentencia definitiva se*

declare la existencia y reconozca el pago efectuado por el suscrito a favor del ***** por concepto de Autorización de Venta de los Lotes objeto del Contrato de Compraventa base de la acción valioso por la cantidad de \$330,600.00 (Trescientos treinta mil pesos 00/100 M.N.) ya con el Impuesto al Valor Agregado (IVA) incluido, conforme a lo expuesto en el Capítulo de Hechos del presente escrito inicial de demanda, conforme a lo expuesto en el Capítulo de Hechos del presente escrito inicial de demanda; c) Para que por sentencia definitiva se declare la existencia y reconozca el pago efectuado por el suscrito a favor del ***** por concepto de cuotas de mantenimiento y de servicios de consumo desecho y tratamiento de agua, valioso por la cantidad de \$38,738.47 (Treinta y ocho mil setecientos treinta y ocho pesos 47/00 M.N.), conforme a lo expuesto en el Capítulo de Hechos del presente escrito inicial de demanda; d) Para que por sentencia definitiva se reconozca el acuerdo pactado en la Cláusula Novena del Contrato de Compraventa base de la acción entre los ahora demandados y el suscrito, en el cual los demandados se obligaron a pagar cualquier adeudo que reportare hasta el día en que se concreto la compraventa, en virtud de haberse pactado libre de todo gravamen y responsabilidad, al corriente en el pago de sus contribuciones, conforme a lo expuesto en el Capítulo de Hechos del presente escrito inicial de demanda; e) Para que por sentencia definitiva se declare el incumplimiento de los demandados a lo pactado en la Cláusula Novena del Contrato de Compraventa con Reserva de Dominio base de la acción, al no haber pagado al suscrito la cantidad de \$330,600.00 (Trescientos treinta mil pesos 00/100 M.N.) ya con el Impuesto al Valor Agregado (IVA) incluido, cubierta por el suscrito a favor del ***** por concepto de Autorización de Venta de los Lotes objeto de dicho contrato, al no haberla cubierto voluntariamente aun cuando así se obligaron y fueron debida y personalmente requeridos para hacerlo conforme a lo dispuesto en el artículo 1951 del Código Civil del Estado de Aguascalientes vigente, y a lo expuesto en el Capítulo de Hechos del presente escrito inicial de demanda, y con motivo de ello se condene a su pago; f) Para que por sentencia definitiva se declare el incumplimiento de los demandados a lo pactado en la Cláusula

Novena del Contrato de Compraventa base de la acción, al no haber pagado al suscrito la cantidad de \$38,738.47 (Treinta y ocho mil setecientos treinta y ocho pesos 7/100 Moneda Nacional) cubierta por el suscrito a favor del *****, por concepto de adeudo de cuotas de mantenimiento y de servicios con cargo a los Lotes objeto de dicho Contrato al mes de mayo de dos mil quince, al no haberla cubierto voluntariamente aun cuando así se obligaron y fueron debida y personalmente requeridos para hacerlo conforme a lo dispuesto en el artículo 1951 del Código Civil del Estado de Aguascalientes vigente, y a lo expuesto en el Capítulo de Hechos del presente escrito inicial de demanda, y con motivo de ello se condene a su pago; **o)** Para que por sentencia definitiva en términos de lo dispuesto en el artículo 2263 del Código Civil del Estado de Aguascalientes vigente, se condene a los demandados al pago del 9% (nueve por ciento) anual sobre saldos insolutos por concepto de interés legal generado y se siga generando hasta la total liquidación de las cantidades reclamadas, mismo que será regulado y determinado en el momento procesal oportuno; **h)** Para que por sentencia definitiva se condene a los demandados al pago de los gastos y costas generados con motivo del presente asunto.” Acción prevista por los artículos 1675, 1677, 1715 y 1884 del Código Civil vigente del Estado.

Los demandados ***** dan contestación a la demanda y oponen controversia total por cuanto a las prestaciones reclamadas y parcialmente respecto a los hechos en que se sustentan, invocando como excepciones de su parte las siguientes: **1.-** La de Sine Actione Legis y la de Sine Actione agis; **2.-** La excepción de Plus Petitio; y **3.-** Las demás que deriven de su escrito de contestación de demanda.

v. Dispone el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado: **"El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo de sus excepciones"**; en observancia a este precepto las partes

exponen en sus escritos de demanda y contestación una serie de hechos como fundatorios de la acción y excepciones planteadas, por lo que para acreditarlos como lo exige el precepto en cita, ofrecieron y se les admitieron pruebas, valorándose en primer término las de la parte actora y lo que se hace en la medida siguiente:

La **DOCUMENTAL PUBLICA** relativa a la copia certificada del testimonio notarial que se adjunto a la demanda y obra de la foja dieciséis a la veintiuno de esta causa, que por referirse a la escritura pública numero *****, del volumen *****, de fecha *****, de la Notaria Pública número cincuenta y tres de los del Estado, tiene alcance probatorio pleno de acuerdo a lo que establecen los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado; documental con la cual se acredita que en la fecha indicada las partes de este juicio celebraron Contrato de Compraventa, ***** y con el consentimiento de su esposa ***** en calidad de vendedor y de la otra parte ***** con el carácter de comprador, respecto de los lotes de terreno números ***** y ***** de la manzana ***** del ***** y construcciones realizadas en los mismos, cada uno con una superficie de mil metros cuadrados, de las medidas y colindancias que se especifican en la documental referida y que aquí se dan por reproducidos como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo, estableciéndose como precio total por la compra de los bienes inmuebles señalados la cantidad de cinco millones setecientos mil pesos, según se desprende de las clausulas primera a cuarta del Contrato mencionado; además el haber estipulado en la clausula novena que la compraventa se pactaba libre de todo gravamen y responsabilidad, así como al corriente en el

pago de las contribuciones, quedando obligada la parte vendedora a cubrir cualquier adeudo que se reportara y generado hasta el día que se concertó la venta.

La **DOCUMENTAL EN VÍA DE INFORME**, el cual fue rendido por la C. L.A.F. *****, en su carácter de Directora Administrativa del *****, según se desprende de las constancias que obran a fojas ciento sesenta y uno, ciento sesenta y dos y de la ciento ochenta y seis a la ciento noventa y uno de esta causa, informe al cual únicamente se le confiere valor por cuanto a lo señalado en los incisos del a) al c) y del l) al v, con fundamento en lo que establecen los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado; más no así a las cuestiones comprendidas del inciso d) al k) así como inciso u) del escrito de ofrecimiento de pruebas, pues las respuestas dadas a estos incisos son cuestiones de derecho e interpretación que es propio de esta Autoridad, como así se desprende de lo previsto por los artículos comprendidos del 1730 al 1740 del Código Civil vigente del Estado. Informe con el cual se acredita, que ***** al enajenar los lotes ***** y ***** de la manzana ***** y que se ubican en el *****, no hizo notificación alguna al Fideicomiso *****, que ante esto estaban obligados a cubrir el porcentaje del cinco por ciento del monto de la operación y lo cual no hicieron, que fue ***** quien al ser el que adquirió los lotes de terreno, celebrando con el fideicomiso mencionado un reconocimiento de adeudo y convenio de pago el seis de abril de dos mil diecisiete y que derivado de esto cubrió el cinco por ciento del valor de los inmuebles que había adquirido y los cuales reportaban adeudos por concepto de

cuotas de mantenimiento y servicios de consumo, deshecho y tratamiento de agua que también pago *****.

La **DOCUMENTAL PRIVADA** relativa a la copia certificada del Contrato de Reconocimiento de Adeudo y Convenio de Pago que se acompañó a la demanda y visto de la foja veintidós a la veinticuatro de esta causa, a la que se le concede pleno valor de acuerdo a lo que establece el artículo 346 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues aun cuando la parte demandada no intervino en su elaboración, se considera que su contenido se encuentra adinmiculado en los demás medios de prueba que fueron aportados, especialmente en la **CONFESION EXPRESA** que vierten los demandados en su escrito de contestación de demanda, al aceptar la existencia del Reglamento Interno de Funcionamiento y Operación del ***** publicado el seis de noviembre de dos mil y desde luego el tenor del artículo 4° de dicho Ordenamiento, que se refiere a las facultades y obligaciones del Fideicomiso, esto cuando manifiestan que no les es aplicable por razón de la fecha de su publicación y aquella que adquirieron los inmuebles objeto del Contrato de Compraventa base de la acción, precepto aquel que en su fracción IV establece como obligación del adquirente de un inmueble ubicado dentro del Fideicomiso Desarrollo Industrial de Aguascalientes, para el caso de enajenar el mismo, respetar el derecho de tanto que le asiste al Fideicomiso y que de no ejercerlo, el adquirente podrá enajenarlo previa autorización por escrito del Fideicomiso, a quien deberá pagar un cinco por ciento por la autorización; además reconocen de igual forma como obligaciones de los adquirentes de inmuebles dentro del Desarrollo Industrial mencionado, el cubrir cuotas de

mantenimiento y de servicios de agua, descargas y tratamientos de aguas residuales; documental con la cual se acredita que en fecha doce de abril de dos mil diecisiete el actor ***** celebro con el ***** denominado ***** el Contrato de Reconocimiento de Adeudo y Convenio de Pago, por el cual reconoció el primero de ellos adeudar al segundo la cantidad de DOSCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL PESOS, correspondiente al cinco por ciento de la operación de Compraventa que su parte celebro con *****, respecto de los lotes números diecinueve y veinte de la manzana dos del ***** con un precio total de CINCO MILLONES SETECIENTOS MIL PESOS, más el Impuesto al Valor Agregado sobre el adeudo reconocido, así como las condiciones de pago a que se sujeto dicho adeudo.

Las **DOCUMENTALES** que se hicieron consistir en las impresiones de las facturas electrónicas 73833, 74401, 75010, 73817 y 73818, las cuales obran a fojas siete, nueve, once, trece y catorce de esta causa, que al contener cada una de ellas el folio fiscal y los números de serie del certificado del sello digital del emisor como también del certificado del SAT, permitió verificar el contenido de las mismas, por lo que en observancia a lo que dispone el artículo 346 bis del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, se les concede pleno valor; documentales con las cuales el actor ***** acredita el haber efectuado cinco pagos a favor de *****, por un monto total de TRESCIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS TREINTA Y OCHO PESOS CON CUARENTA Y SIETE CENTAVOS, por los conceptos y montos que a continuación se describen:

a).- La cantidad de TRESCIENTOS TREINTA MIL SEISCIENTOS PESOS correspondiente al cinco por ciento por

la autorización de la enajenación de los lotes diecinueve y veinte de la manzana dos del ***** y que se consigna en la escritura *****, volumen setenta y ocho de fecha tres de marzo de dos mil quince y el impuesto al valor agregado sobre dicho concepto.

b).- La suma de VEINTISIETE MIL QUINIENTOS ONCE PESOS CON SETENTA Y DOS CENTAVOS por concepto de consumo de agua correspondiente al periodo de agosto de dos mil cinco a julio de dos mil seis, respecto a los lotes diecinueve y veinte de la manzana dos del *****; descarga y tratamiento de agua residual sobre los lotes y por cuanto al periodo antes señalado; así como intereses moratorios que generaron los adeudos antes descritos.

c).- Cubrieron también la cantidad de ONCE MIL DOSCIENTOS VEINTISÉIS PESOS CON SETENTA Y CINCO CENTAVOS por concepto de cuotas de mantenimiento e intereses moratorios generados, correspondientes al periodo comprendido de diciembre de dos mil cinco a julio de dos mil seis, por cuanto a los lotes diecinueve y veinte de la manzana dos del *****.

Las **DOCUMENTALES** que se hicieron consistir en las impresiones de las transferencias electrónicas bancarias y vistas a fojas ocho, diez, doce y quince de esta causa, respecto a las cuales la parte actor en aras de su perfeccionamiento también ofreció la prueba de **RATIFICACIÓN DE CONTENIDO Y FIRMA** a cargo de la Institución Bancaria ***** y que desahogo la Licenciada ***** en su carácter de Apoderada de la Institución Bancaria mencionada y lo cual se llevo a cabo en la audiencia de fecha trece de marzo del año próximo pasado, quien teniendo a la vista las documentales señaladas se reconoció su contenido, por lo

que en observancia a esto y a lo previsto por el artículo 351 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado se les otorga pleno valor, mayormente al encontrarse adminiculadas en las documentales antes valoradas; prueba con la cual se acredita que ***** realizo cuatro transferencias bancarias de su cuenta número ***** que tiene en la Institución Bancaria ***** a la cuenta de depósito ***** de la Institución Bancaria ***** que está a nombre de ***** , por un monto total de TRESCIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS TREINTA Y OCHO PESOS CON CUARENTA Y SIETE CENTAVOS.

Las **DOCUMENTALES EN VÍA DE INFORME**, que se integraron con aquellos rendidos ***** ***** y por ***** , vistos a fojas ciento treinta y seis y ciento treinta y siete, así como de la ciento treinta y nueve a la ciento cincuenta y tres de esta causa respectivamente, a las que se les otorga pleno valor de acuerdo a lo que establece el artículo 346 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, toda vez que quienes emiten los informes exhibieron a la causa los instrumentos notariales de los cuales se desprende que son Apoderados de las Instituciones Bancarias a nombre de quienes emiten los informes y que los faculta para hacerlo; documentales con las cuales se acredita, que el actor ***** realizo cuatro transferencias bancarias, de su cuenta ***** que tiene en la ***** , a la cuenta número ***** con clave ***** de la Institución Bancaria ***** , en las fechas y montos siguientes: el seis de abril de dos mil diecisiete efectúa la primera transferencia por la cantidad de TREINTA Y OCHO MIL SETECIENTOS TREINTA Y OCHO PESOS CON CUARENTA Y SIETE CENTAVOS; el doce de abril del mencionado año una segunda

transferencia por CIENTO DIEZ MIL DOSCIENTOS PESOS; el quince de mayo del referido año una tercera transferencia por CIENTO DIEZ MIL DOSCIENTOS PESOS; y el veintiocho de junio del mencionado año la cuarta transferencia, también por la cantidad de CIENTO DIEZ MIL DOSCIENTOS PESOS.

La **DOCUMENTAL PUBLICA**, relativa al testimonio notarial del acta de fe de hechos que se acompaña a la demanda y obra a fojas veintiséis y veintisiete de esta causa, a la que se le concede pleno valor en términos de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues se refiere a la escritura pública doce mil quinientos setenta y seis, del volumen *****, de fecha *****, documental con la cual se acredita que en la fecha indicada el Notario Público número cincuenta y seis de los del Estado, a petición del actor ***** se constituyo en el domicilio ubicado en la ***** numero *****, del Fraccionamiento ***** de esta Ciudad de Aguascalientes y cerciorado de ser el domicilio de *****, por así habérselo manifestado una persona del sexo femenino que dijo llamarse ***** y ser empleada domestica de aquellos procedió a requerirlos por su conducto en términos del formato que se anexa a la documental valorada y obra a fojas treinta y uno de esta causa, para el efecto de que le cubrieran al señor ***** las cantidades de TRESCIENTOS TREINTA MIL SEISCIENTOS PESOS y que incluye el Impuesto al Valor Agregado, así como la suma de treinta y ocho mil setecientos treinta y ocho pesos con cuarenta y siete centavos, en razón de que corresponden a conceptos que su parte cubrió al Fideicomiso ***** y en donde se ubican los lotes que fueron objeto de la Compraventa que se consigna en la escritura pública numero *****, del volumen ***** de

dispone el artículo 346 bis del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado se les concede pleno valor; acreditándose con las documentales señaladas, que el mantenimiento correspondiente al periodo de diciembre de dos mil trece a enero de dos mil quince y sobre los lotes de terreno números diecinueve y veinte del ***** que se ubica en el ***** , para la fecha en que se celebró el Contrato de Compraventa celebrado por las partes el tres de marzo de dos mil quince, se encontraba totalmente cubierto.

Las **DOCUMENTALES** que se hicieron consistir en las impresiones de las facturas electrónicas números ***** , ***** , ***** , ***** , ***** , ***** , ***** , ***** , ***** , ***** y ***** , vistas a fojas cincuenta y siete, sesenta y dos a sesenta y cuatro, sesenta y seis, sesenta y ocho, setenta y uno, setenta y cuatro, setenta y nueve, ochenta y dos, ochenta y seis, ochenta y ocho y noventa y dos de esta causa, si bien cada una de ellas contiene el RFC tanto del emisor como del receptor y además el folio fiscal, a las mismas no se les otorga ningún valor por cuanto a los hechos que se pretenden probar, pues se refieren al pago de los conceptos de consumo de agua, descarga y tratamiento de agua en relación a lotes de terreno distintos de aquellos que fueron objeto del Contrato de Compraventa base de la acción.

La **CONFESIONAL EXPRESA**, que después de analizar lo señalado por la parte oferente en su escrito de ofrecimiento de pruebas, se advierte que no existe confesión de tal naturaleza en observancia a lo que disponen los artículos 251, 337, 338 y 339 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, de donde se infiere que la confesión es el reconocimiento expreso o

tácito que hace una parte de hechos que le son propios, relativos a hechos controvertidos y que le perjudican; atendiendo a esto, como a lo expresado por la parte actora y que refiere la demandada al ofrecer la prueba que nos ocupa, no se observa que en los puntos cuatro y séptimo de hechos de la demanda se de una confesión expresa por parte del actor, quien en todo momento sostiene que la obligación de pago asumida por su parte frente a un tercero, era obligación del hoy demandado, luego entonces no hay reconocimiento expreso de su parte de que a él le correspondiera la misma.

De ambas partes las siguientes pruebas:

La **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, entendiéndose por esta todas y cada una de las constancias que integran la presente causa, la cual resulta favorable a ambas partes: a la parte actora en virtud del alcance probatorio que se ha otorgado a los elementos de prueba antes valorados y por lo precisado en cada uno de ellos, lo que aquí se da por reproducido como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo.

Además se considera la **CONFESION EXPRESA** que vierten los demandados en el punto tercero de hechos de su escrito de contestación de demanda, de que el Reglamento interno de funcionamiento y operación del *****, es aquel que fue publicado en el Periódico Oficial del Estado el seis de noviembre de dos mil y que el texto del párrafo primero de la fracción IV de su artículo 4° esta redactado en los términos que transcribe en el mencionado hecho.

Además se considera lo manifestado por la parte actora en el punto sexto de hechos, de que la cantidad de

treinta y ocho mil setecientos treinta y ocho pesos con cuarenta y siete centavos se reclama por concepto de consumo de agua, descargas de agua, mantenimiento e intereses moratorios del periodo de dos mil cinco a dos mil seis, lo que arroja confesión ficta de que con posterioridad a la fecha mencionado el demandado si cubrió los conceptos señalados.

Y la **PRESUNCIONAL**, la cual resulta favorable a ambas partes en su doble aspecto de legal y humana: en cuanto a la legal, la es favorable a la parte actora lo previsto por el artículo 1960 del Código Civil vigente del Estado, de que cuando las obligaciones que deben satisfacerse en periodos determinados y se acredita el pago de la ultima, se presumen pagadas las anteriores, salvo prueba en contrario, luego entonces si la parte actora únicamente reclama el pago de los servicios de consumo de agua, mantenimiento, tratamiento y descargas de agua, así como intereses generados por el adeudo de dichos conceptos y estos son en relación al periodo de dos mil cinco y dos mil seis, no obstante de que el Contrato de Compraventa base de la acción se celebros el tres de marzo de dos mil quince, consecuentemente surge presunción grave de que los conceptos anunciados se encontraban totalmente cubiertos; y en cuanto a la humana, la misma le es favorable al actor al haber acreditado que conforme a lo previsto por el artículo 4° del Reglamento Interno del funcionamiento y Operación del *****, toda persona que es propietaria de un inmueble ubicado dentro de dicho Parque y que pretende su enajenación, debe respetar a favor del ***** el derecho de tanto que le asiste a este y de no ejercerlo deberá cubrir a dicho fideicomiso el cinco por ciento por la autorización

que el fideicomiso otorgue para la enajenación del inmueble a favor de terceros, por lo que al no demostrar los demandados que cubrieron el porcentaje mencionado, surge presunción grave de que no cumplieron con tal obligación; presuncional a la cual se le concede pleno valor de conformidad con lo que dispone el artículo 352 del Código adjetivo de la materia vigente del Estado.

VI En mérito al alcance probatorio concedido a los elementos de prueba aportados y por lo precisado en cada uno de ellos, a lugar a establecer que la parte actora no acredita los elementos de procedibilidad de su acción, atendiendo a las siguientes consideraciones lógico-jurídicas y disposiciones legales:

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

La de Plus Petitio, la cual se considera fundada por cuanto a la cantidad que se les reclama en el inciso f) del escrito de contestación de demanda, dado que la parte actora en el punto sexto de hechos refiere que la suma de treinta y ocho mil setecientos treinta y ocho pesos con cuarenta y siete centavos es por concepto de consumo de agua, descarga de agua y mantenimiento, así como los intereses que generaron los adeudos por dichos conceptos y correspondientes únicamente al periodo de dos mil cinco y dos mil seis, por lo que si el Contrato de Compraventa por el cual los demandados enajenaron los inmuebles respecto a los cuales se reclaman los conceptos indicados, se celebros

el tres de marzo de dos mil quince, surge presunción grave de que se habían cubierto dichos conceptos de acuerdo a lo que dispone el artículo 1960 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado; ciertamente se acreditó que la parte actora cubrió los conceptos anunciados y esto desde luego con las facturas que corren agregadas a fojas trece y catorce de esta causa y desde luego con los informes rendidos por las Instituciones Bancarias denominadas ***** y ***** más no se aportó prueba alguna que demuestre el adeudo de los mismos, por lo que resulta fundada la excepción por cuanto al pago de la cantidad de TREINTA Y OCHO MIL SETECIENTOS TREINTA Y OCHO PESOS CON CUARENTA Y SIETE CENTAVOS, más no así a los demás conceptos que se reclaman en observancia lo que se señala al abordar la siguiente excepción.

Los demandados invocan además la de Falta de Acción y de Derecho, la cual se considera improcedente en observación a las siguientes consideraciones y disposiciones legales: es necesario establecer primeramente, que los demandados reconocen la publicación del Reglamento Interno del Funcionamiento y Operación del ***** (punto tres de hechos de su contestación), lo que corresponde a un hecho notorio y que no requiere de prueba, de acuerdo a lo que dispone el artículo 240 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, y esto desde luego permite analizar el ejemplar del Periódico Oficial del Estado que se ha mencionado, en donde en efecto se publica el Reglamento de referencia y observando que en su artículo 4° se establecen cuales son las facultades y obligaciones del Fideicomiso denominado ***** y en la fracción IV de dicho precepto lo señalado por los

demandados en el punto tres de hechos de su demanda, además que en el artículo segundo transitorio del Reglamento aludido, se señala que queda abrogado el reglamento interno del Parque Industrial San Francisco publicado en el Periódico Oficial del Estado el veintiséis de Mayo de mil novecientos noventa y seis; por otra parte, se ha probado plenamente que los demandados *****, que celebraron el Contrato de Compraventa que se consigna en la DOCUMENTAL PUBLICA vista de la foja diecisiete a la veintiuno de esta causa, sobre los lotes diecinueve y veinte de la manzana dos del *****, los adquirieron los demandados de *****, en su carácter de fiduciaria del Gobierno Federal del Fideicomiso denominado *****, por lo que dichos inmuebles al ubicarse dentro del ***** quedaron sujetos al Reglamento que regula la propiedad de los predios ubicados en dicho Parque, de donde deriva lo improcedente de su argumento sustentado en que no le es aplicable el Reglamento en observancia a lo que establece el artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, pues basta que su propiedad este dentro del área de terreno que comprende el ***** para que quede sujeta al Reglamento Interno de Funcionamiento y Operación que lo regula.

Ahora bien, es menester analizar la primera parte del artículo 4° fracción IV del Reglamento Interno de funcionamiento y Operación del *****, para establecer a quien le impone la obligación de cubrir el porcentaje a que hace referencia, y para ello se transcribe dicha fracción en lo conducente: "IV.- *En caso de que el adquirente desee enajenar el predio adquirido, el Fideicomiso tendrá en su favor el derecho del tanto, de no ejercerlo, el adquirente podrá enajenar o arrendar a otra persona el predio, previa*

autorización por escrito del Fideicomiso, al que deberá pagar un 5% por la autorización, además el Fideicomiso cuidará que la nueva persona que pretenda adquirir o rentar el terreno, cuente con los requisitos establecidos en este Reglamento. La venta que se hiciera sin respetar el derecho del tanto, o sin autorización del Fideicomiso será nula de pleno derecho". De lo anterior se desprende el uso del término adquirente y que se utiliza cuando se refiere a quien adquiere un predio dentro del Parque Industrial y señala que cuando dicha persona pretende enajenar el predio, deberá respetar a favor del Fideicomiso que se constituyo sobre dicho Parque, el derecho del tanto y que de no hacer uso el Fideicomiso sobre tal derecho, por la autorización que otorgue para la enajenación del mismo, deberá cubrirsele el cinco por ciento de la operación de compraventa, luego entonces tal porcentaje corresponde a quien enajena; de acuerdo con esto y si en el Contrato de Compraventa de fecha tres de marzo de dos mil quince y cuyo objeto fueron los lotes de terreno números diecinueve y veinte de la manzana dos del *****, los demandados tienen el carácter de vendedores, consecuentemente les corresponde a ellos la obligación de cubrir al ***** el cinco por ciento de la operación de Compraventa, por lo que si esta tuvo un costo total por la cantidad de CINCO MILLONES SETECIENTOS MIL PESOS, consecuentemente el cinco por ciento corresponde a la suma de doscientos ochenta y cinco mil pesos y si a esto se agrega el Impuesto al Valor Agregado que es de cuarenta y cinco mil seiscientos pesos, da un total de TRESCIENTOS TREINTA MIL SEISCIENTOS PESOS que es la cantidad reclamada por la parte actora.

De acuerdo con lo anterior y tomando en cuenta

que el actor ha demostrado que su parte cubrió al ***** el porcentaje a que se refiere el artículo 4° fracción IV del Reglamento Interno del Funcionamiento y Operación del ***** más el Impuesto al Valor Agregado sobre dicho porcentaje, le asiste derecho para exigir de los demandados el pago de la cantidad reclamada en el inciso b) del proemio del escrito inicial de demanda, al haber acreditado que su parte cumplió con la obligación que a los demandados les impone el precepto legal en cita y que lo hizo al tener interés jurídico por cuanto a tal obligación, por ser el actual propietario de los inmuebles que generaron tal obligación y de acuerdo a lo que establecen los artículos 1933 y 1936 del Código Civil vigente del Estado.

También le asiste derecho a la parte actora en exigir de los demandados el pago de intereses sobre la cantidad de TRESCIENTOS TREINTA MIL SEISCIENTOS PESOS, en observancia a lo que disponen los artículos 1975 fracción II y 1980 del Código Civil vigente del Estado, al haber demostrado el accionante que requirió de los demandados por el pago de la cantidad mencionado desde el cuatro de julio de dos mil diecisiete y al no haber cubierto estos dicha suma, da derecho a la parte actora a exigir que se cubran intereses legales sobre las mismas y que es del nueve por ciento anual en apego a lo que establecen las normas supra citadas y 2266 del Código Sustantivo de la Materia.

Todo lo anterior conlleva a establecer lo improcedente en parte de la excepción de Sine Actione Agis que invocan los demandados, por razón de haberse determinado fundada la excepción de Plus Petitio en relación a la cantidad que se exige en el inciso c) del proemio del escrito.

En merito de lo anterior, es de condenarse y se condena a ***** y ***** a cubrir a la parte actora la cantidad de TRESCIENTOS TREINTA MIL SEISCIENTOS PESOS por concepto de suerte principal y además a pagar sobre la misma intereses moratorios a razón del nueve por ciento anual, los que se regularan en ejecución de sentencia a partir del cinco de julio de dos mil diecisiete a la fecha y demás que se sigan generando hasta el pago total de la cantidad antes indicada.

Se absuelve a los demandados del pago de la cantidad de TREINTA Y OCHO MIL SETECIENTOS TREINTA Y OCHO PESOS CON CUARENTA Y SIETE CENTAVOS, por concepto de cuotas de mantenimiento, servicio de agua, tratamiento de agua e intereses que sobre los adeudos de dichos conceptos se reclaman, por las consideraciones y fundamentos que se vierten al analizar la excepción de plus petitio, los que aquí se dan por reproducidos como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo.

En cuanto a los gastos y costas que se reclaman, cabe señalar que el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el 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 esto y además a que ambas partes resultan perdidosas, se condena a las dos partes a cubrir a su contraria los gastos y costas del juicio en la medida en que no fueron acogidas sus pretensiones y los cuales se regularan en ejecución de sentencia de acuerdo a lo que establece el artículo 86 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

Por lo expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 2º, 27, 29, 32, 39, 79 fracción III, 83, 84, 85, 86, 107 fracción IV reformado, 223 al 228, 370, 371, 372 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, es de resolverse y se resuelve:

PRIMERO. Se declara procedente la vía propuesta por el actor y que en ella esta probo en parte su acción.

SEGUNDO. Que la parte demandada justifico en parte sus excepciones.

TERCERO. En consecuencia de lo anterior se condena a ***** a cubrir a la parte actora la cantidad de TRESCIENTOS TREINTA MIL SEISCIENTOS PESOS por concepto de suerte principal, como también a pagar sobre la misma intereses moratorios, los que se regularan en ejecución de sentencia de acuerdo a las bases establecidas en el ultimo considerando de esta resolución.

CUARTO. Se absuelve a los demandados del pago de la cantidad de TREINTA Y OCHO MIL SETECIENTOS TREINTA Y OCHO PESOS CON CUARENTA Y SIETE CENTAVOS e intereses sobre la misma.

QUINTO. Se condena a ambas partes a cubrir a su contraria los gastos y costas del juicio, los que se regularan en ejecución de sentencia.

SEXTO. Con fundamento en lo dispuesto por 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 1º, 11, 55 fracción XXXVI, 58 y 70, inciso B, fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado

de Aguascalientes y sus Municipios, preceptos de los cuales se desprende la obligación de esta Autoridad de garantizar el derecho de acceso a la información que se tenga en posesión. Entre ellos de las resoluciones que se emitan en los procedimientos seguidos en forma de juicio, a través de versiones públicas, en los cuales deberá suprimirse la información clasificada como reservada o confidencial, la cual corresponde a los datos personales que refieran las partes, de ahí que en determinado momento en que se publique la versión pública de la resolución que ponga fin a la presente causa, la misma no contará con los datos que refiere el promovente, se informa a las partes que se publicará la versión pública de la presente resolución una vez que haya causado ejecutoria.

SEPTIMO. Notifíquese personalmente y cúmplase.

A S I, definitivamente lo sentenció y firman el C. Juez Segundo de lo Civil de esta Capital, **LIC. ANTONIO PIÑA MARTÍNEZ**, por ante su Secretaria de acuerdos **LIC. HERMELINDA MONTAÑEZ GUARDADO** que autoriza. Doy fe.

SECRETARIA

JUEZ

La sentencia que antecede se publico en lista de acuerdos de fecha **veintiuno de enero de dos mil diecinueve**. Conste.

L'APM/Shr*