

Aguascalientes, Aguascalientes, a ocho de enero de dos mil diecinueve.-

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

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

I.- El artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, establece: "**Las sentencias deberán ser claras, precisas y congruentes con la demanda y su contestación y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, condenando o absolviendo al demandado, y decidiendo todos los puntos litigiosos que hubieren sido objeto del debate. Cuando 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 para oír sentencia se procede a dictar la misma de acuerdo a lo que establece la norma en cita.-

II.- Esta autoridad es competente para conocer y decidir de la presente causa, de acuerdo a lo que establece el artículo 142 fracción IV del Código de Procedimientos Civiles vigente del

Estado, pues se está demandando la rescisión de un contrato de compraventa con reserva de dominio fundándose en el incumplimiento de los demandados en sus obligaciones, por ende, se trata de una obligación personal, además las partes no impugnaron la competencia 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 eleida por la parte actora para el ejercicio de la acción que ha hecho valer es la correcta, pues se ejercita la acción de rescisión de contrato de compraventa con reserva de dominio y respecto a la cual el Código Adjetivo de la materia de la Entidad no establece trámite especial alguno, de ahí que deba seguirse en la vía propuesta por el accionante.

IV.- La demanda la presenta el ****, en su carácter de Apoderado General Judicial para Pleitos y Cobranzas del *****, personalidad que acredita con copia que acompañó a su demanda y obra de la foja ocho a la veintitrés de los autos, a la que se le concede pleno valor al tenor de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles de la Entidad, pues se trata de aquel decreto por el cual se abroga la Ley del Instituto de Vivienda para el Estado de Aguascalientes y se publica la Ley del Instituto de Vivienda Social y

ordenamiento de la Propiedad del Estado de Aguascalientes y en cuyos transitorios se establece que la totalidad de los activos propiedad del ***** se transfieren para formar parte del patrimonio del *****, además se agregó copia certificada de la escritura número diez mil quinientos cincuenta y ocho, volumen trescientos treinta y cuatro de fecha cinco de abril de dos mil once, pasada ante la fe del Notario Público número cuarenta y cinco de los del Estado, la cual consigna el poder que al profesionista mencionado le confiere el Instituto señalado por conducto de su Director General C.P. ***** y con facultades para otorgar poderes, que por tanto el ***** está facultado para demandar a nombre del *****, de acuerdo a lo que establece el artículo 41 del Código antes invocado.-

En el caso que nos ocupa, el M.D. ***** con el carácter que se ha señalado, demanda en la vía civil de juicio único a *****, por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: **"A).-**

Por la rescisión del Contrato de Compra Venta con reserva de dominio celebrado con los adquirientes en fecha 1° DE SEPTIEMBRE DE 2003, por el cual el representado del suscrito vendió a los señores ***, el lote con servicios numero *** de la manzana ***, del Fraccionamiento *****, de esta ciudad, AGUASCALIENTES; B) Para que en consecuencia de lo anterior, por la declaración de que ha generado en este contrato el PACTO**

COMISCRIO EXPRESO estipulado en la **Cláusula Décima Quinta** del documento base de la acción, que se adjunta al presente; **C)** Por la desocupación y entrega del inmueble ubicado en la calle *****, del Fraccionamiento *****, de esta ciudad, **AGUASCALIENTES**, correspondiente al lote con servicios numero **** de la manzana **** del Fraccionamiento antes indicado; **D)** Por la entrega real y jurídica del inmueble referido, con todas las construcciones inherentes en buen estado de uso, libre de todo adeudo por concepto de agua, luz y predial, **E)** Por el pago de las rentas que se hayan generado durante todo el tiempo que la demandada haya hecho uso del inmueble, que es a partir del **18 DE FEBRERO DE 2004**, según consta en el acta de entrega-recepción, que se acompaña a la presente, hasta que los demandados desocupen y entreguen el inmueble motivo de este juicio, rentas que deberán determinarse en el momento procesal oportuno en base y de conformidad a lo establecido por el artículo 2162 del Código Civil vigente para el Estado; **F) Por el pago de la cantidad equivalente al 10% (diez por ciento) por concepto de gastos de administración sobre el valor total de la unidad básica de vivienda, según se acordó en la clausula Decima Cuarta, último párrafo del contrato base de la acción;** **G) Por el pago de gastos y costas que el presente juicio origine.” Acción que contemplan los artículos 2171 y 2182 del Código Civil en el Estado.-**

Los demandados *****, no dieron contestación a la demanda y en atención a esto se procede a revisar de oficio el procedimiento que se siguió al emplazarlos, en observancia al siguiente criterio jurisprudencial:

EMPLAZAMIENTO. ES DE ORDEN PÚBLICO Y SU ESTUDIO ES DE OFICIO.- La falta de emplazamiento o su verificación en forma contraria a las disposiciones aplicables, es la violación procesal de mayor magnitud y de carácter más grave, puesto que da origen a la omisión de las demás formalidades esenciales del juicio, esto es, imposibilita al demandado para contestar la demanda y, por consiguiente, le impide oponer las excepciones y defensas a su alcance; además, se le priva del derecho a presentar las pruebas que acrediten sus defensas y excepciones y a oponerse a la recepción o a contradecir las probanzas rendidas por la parte actora y, finalmente, a formular alegatos y ser notificado oportunamente del fallo que en el proceso se dicte. La extrema gravedad de esta violación procesal ha permitido la consagración del criterio de que el emplazamiento es de orden público y que los jueces están obligados a investigar de oficio si se efectuó o no, y si en caso afirmativo, se observaron las leyes de la materia”. -

Procediendo al análisis de las constancias que integran el sumario que se resuelve, a las que se les concede pleno valor en observancia a lo que indican los artículos 281 y 341 del Código adjetivo de la materia y desprenderse de las mismas, que los demandados fueron emplazados en el domicilio ubicado en calle ***** número ***** del Fraccionamiento ***** de esta Ciudad, y se realizó una vez que el notificador a quien se encomendó efectuar los emplazamientos se cercioró de ser el domicilio de los demandados, entendiéndose el emplazamiento personalmente con la demandada ***** y por conducto de ésta se emplazó al codemandado *****,

Según se observa de las razones que obran a fojas treinta y nueve y cuarenta y tres de autos, dando lectura al auto de fecha doce de junio de dos mil catorce y emplazándolos para que dentro del término de nueve días se presentaran ante este juzgado a contestar la demanda interpuesta en su contra, entregándoles la cédula de notificación y treinta y cuatro fojas de traslado debidamente selladas y cotejadas por la Secretaría del Juzgado, por lo que se dio cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 107 fracción I, 109, 110 y 111 del Código Procesal Civil de la Entidad, de donde resulta que los emplazamientos se encuentran ajustados a derecho y pese a ello no dieron contestación a la demanda.-

V.- Dispone el artículo 135 del Código Procesal Civil del Estado que: **"El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el demandado los de sus excepciones"**.- En observancia a este precepto, el actor expone en su demanda una serie de hechos como fundatorios de la acción y para probarlos como exige el precepto en cita, ofreció y se le admitieron pruebas que se valoran en la medida siguiente:

CONFESIONAL DE POSICIONES a cargo de los demandados *****, desahogadas en audiencias de fechas trece de enero de dos mil quince y doce de octubre de dos mil dieciocho, a las que se les

conceda pleno valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por los artículos 247 y 337 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues los demandados fueron declarados confesos de las posiciones que por escrito se les formularon y que previamente fueron calificadas de legales, aceptando de esta manera lo siguiente: Que en fecha uno de septiembre de dos mil tres, suscribieron contrato de compraventa con reserva de dominio con el *****, ahora *****, donde los demandados aparecen como parte compradora, siendo el objeto de dicho contrato la adquisición del lote con número de servicios **** de la manzana ****, del Fraccionamiento ***** de esta Ciudad de Aguascalientes, fijándose como precio del mismo la cantidad de 733.104 veces el salario mínimo diario vigente para el Distrito Federal, siendo el plazo máximo para liquidar el precio el de ochenta y dos meses, pagando mensualidades de 9.31 veces el salario de referencia, que en la cláusula cuarta del contrato de referencia se obligaron para el caso de rescisión, por el uso del predio, al pago de un diez por ciento sobre la cantidad abonada por concepto de gastos de administración, que en su carácter de compradores se obligaron a cubrir los gastos de los servicios de agua potable, energía eléctrica, además de los impuestos a las autoridades correspondientes, que

no se ha permitido cumplir con las obligaciones establecidas en dicho contrato, pues la última ocasión que realizaron pago al Instituto actor, fue en fecha dos de enero de dos mil nueve, siendo totalmente irregular, que los pagos realizados anteriormente a tal fecha los efectuaron contrarios a la forma y términos establecidos en el contrato de compraventa, que recibieron en forma personal por empleados del Instituto actor múltiples requerimientos por el pago de las mensualidades atrasadas, haciendo caso omiso al respecto, por otra parte al demandado *****, además de las posiciones anteriores, también se le tuvo por confeso de que recibió la posesión física del inmueble materia de dicho contrato el día dieciocho de febrero de dos mil cuatro, en la cual el Instituto actor le hizo entrega real y formal de dicho inmueble, hasta la presente fecha; confesionales que si bien admiten prueba en contrario, en términos de los artículos 329 y 352 del Código antes invocado, en el caso no se aportó prueba que las desvirtúe y en razón de esto el alcance probatorio que se le ha otorgado.-

DOCUMENTALES PRIVADAS consistentes en el original del contrato de compraventa con reserva de dominio de fecha uno de septiembre de dos mil tres, visible de la foja veinticuatro a veintinueve de autos, el cual fue celebrado entre

los demandados ***** y el *****, ahora ***** y el acta de entrega-recepción que consta en la foja treinta, respecto a las cuales la parte actora en aras de su perfeccionamiento, ofreció las pruebas de **RECONOCIMIENTO DE CONTENIDO Y FIRMA** a cargo de los demandados, a quienes en audiencias de fechas trece de enero de dos mil quince y doce de octubre de dos mil dieciocho, se les tuvo por reconociendo el contenido y firma de los mismos, por lo anterior y además de que dichos documentos no fueron objetados, se les concede pleno valor en apego a lo previsto por los artículos 342 y 344 del Código Adjetivo de la materia del Estado, justificándose con estos elementos de prueba, que el uno de septiembre de dos mil tres, las partes de este juicio celebraron contrato de compraventa con reserva de dominio, respecto del lote número ****, de la manzana ****, del Fraccionamiento ***** de esta Ciudad, asimismo que el día dieciocho de febrero de dos mil cuatro, los demandados por conducto de ****, recibieron la posesión material del inmueble, todo lo anterior con el carácter, términos y condiciones que de los mismos se desprende.-

DOCUMENTAL PRIVADA consistente en el estado de cuenta que obra de la foja treinta y uno a treinta y cuatro de autos y respecto al cual la parte actora en aras de su perfeccionamiento,

ofreció la prueba de **RECONOCIMIENTO DE CONTENIDO Y FIRMA** a cargo de la persona que aparece como aquella quien lo expidió, el C.P. *****, quien en audiencia de fecha trece de enero de dos mil quince, reconoció el contenido y firma del documento referido y que tuvo a la vista, por lo anterior y además de que dicho documento no fue objetado, se le concede pleno valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por el artículo 346 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, que se encuentra adminiculada con la confesión ficta de los demandados y que deriva de no haber comparecido a absolver posiciones, teniéndose en consecuencia por ciertos los hechos en que se funda la demanda, tal como se verá más adelante, acreditándose con la misma el número de mensualidades pendientes de cubrir a la fecha en que se accionó y el día del último pago realizado por los demandados.-

INSTRUMENTAL DE ACTACIONES,

entendiéndose por ésta todas y cada una de las constancias que integran la presente causa, a la que se le concede valor pleno de acuerdo a lo que establecen los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado y que le es favorable a la parte actora, por las razones y fundamentos establecidos al valorar las pruebas anteriormente señaladas, los que se tienen por

reproducidos como si a la letra lo fueren en obvio de espacio y tiempo.-

PRESUNCIONAL que también le es favorable a la parte actora, esencialmente la humana, ya que del ~~entire~~ que se hace de las pruebas antes valoradas se llega a la convicción de que en efecto, los demandados incumplieron con los pagos mensuales a que se obligaron en el contrato basal, pues sobre ello les corresponde la carga de la prueba y no obstante esto, ni tan siquiera se excepcionaron; prueba a la que se le concede pleno valor de acuerdo a lo que dispone el artículo 352 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.-

Cabe señalar que a la parte actora se le admitió la prueba TESTIMONIAL a cargo de ***** , la cual no fue desahogada al haberse desistido de la misma el ~~coerente~~, según se desprende de la audiencia de fecha trece de enero de dos mil quince.-

VI.- Con los elementos de prueba aportados y alcance probatorio que se les concedió, quedan acreditados los hechos de la demanda y con ello de manera fehaciente: **A.-** La existencia del contrato de compraventa con reserva de dominio, que en fecha uno de septiembre de dos mil tres, celebró el ***** , ahora denominado ***** como vendedor y ***** como compradores, respecto del lote número ****, de la manzana

****, del Fraccionamiento ***** de esta Ciudad, estipulándose como precio de la operación la cantidad de 733.104 veces el salario mínimo vigentes para el Distrito Federal a cubrir mediante pagos mensuales equivalentes a 9.31 veces el salario antes indicado durante ochenta y dos meses; de lo que se puede apreciar que en el contrato de referencia se dan los elementos de existencia a que se refieren los artículos 1675 y 2119 del Código Civil en el Estado; **B).**- Que en la cláusula DÉCIMA QUINIA del contrato basal se estipula pacto comisorio expreso a operar automáticamente sin necesidad de resolución judicial al incurrir en causal de rescisión; **C).**- Que en efecto, los demandados desde el dieciocho de febrero de dos mil cuatro, tomaron posesión física y material del inmueble objeto del contrato; y, **D).**- Que los demandados han dejado de pagar más de dos mensualidades consecutivas de aquellas a que se obligaron en el fundamento de la acción y como parte del precio de la operación de compraventa, no obstante de que en la cláusula DÉCIMA CUARTA inciso b) del contrato se establece como causa de rescisión, entre otras, el caer en mora, absteniéndose en el pago puntual de dos o más mensualidades consecutivas.-

En consecuencia, se declara que le asiste derecho al ***** para demandar la

rescisión del contrato señalado en el inciso A) del apartado anterior, pues los demandados al dejar de cubrir las mensualidades a que se obligaron, da origen a que se actualice la hipótesis que contempla el artículo 2171 del Código sustantivo de la materia en el Estado, por tanto, **se declara rescindido el contrato fundatorio** de fecha uno de septiembre de dos mil tres y se condena a ***** a la **desocupación y entrega real** y jurídica del inmueble objeto del contrato, libre de adeudos por los servicios de agua, energía eléctrica y predial, en buen estado de uso, lo que será regulado en ejecución de sentencia; lo anterior por haber operado el pacto comisorio expreso señalado en el documento base de la acción.-

Asimismo, se condena a los demandados a pagar a favor del actor una **renta** mensual desde el dieciocho de febrero de dos mil cuatro y hasta que entreguen el inmueble, éstas por el equivalente a nueve veces el salario mínimo diario vigente en el Distrito Federal, por cada mes que hayan hecho uso del lote, de acuerdo a lo estipulado en la cláusula DÉCIMA CUARTA del contrato y en observancia a lo que dispone el artículo 2182 del Código Civil vigente en la Entidad, reguladas que sean en ejecución de sentencia.-

Atento a lo que dispone el artículo 2182 del Código Civil en la Entidad, la parte actora deberá restituir a los demandados lo que hubieren cubierto, facultando al actor a retener de dicha suma el diez por ciento sobre la cantidad abonada, ello convenido en la cláusula DÉCIMA CUARTA del contrato fundatorio, por concepto de gastos de administración, regulado que sea en ejecución de sentencia.-

En cuanto a los gastos y costas que se reclaman, cabe señalar que el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, establece: **"La parte que pierde debe reembolsar a su contraria las costas del proceso. Se considera que pierde una parte cuando el tribunal acoge, total o parcialmente las prestaciones de la parte contraria. . . "**- En observancia a lo anterior y además a que la parte demandada no dio contestación a la demanda entablada en su contra, se condena a ***** al pago de los gastos y costas del presente juicio, regulados que sean en ejecución de sentencia.-

Por lo anteriormente expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 1677, 1678, 1684, 1707, 1715, 1718, 1730, 2120 y demás aplicables del Código Civil del Estado; 1º, 2º, 24, 27, 29, 32, 39, 79 fracción III, 82, 83, 84, 85, 107 fracción V, 142 fracción

17, 223 al 228, 371, 372 y demás relativos del Código Procesal Civil de la entidad, es de resolverse y se resuelve:

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

SEGUNDO.- Se declara procedente la vía en que promueve la parte actora, en la cual esta última probó su acción y los demandados no dieron contestación a la demanda.-

TERCERO.- Se declara rescindido el contrato fundatorio de fecha uno de septiembre de dos mil tres y se condena a ***** a la desocupación y entrega real y jurídica del inmueble objeto del contrato, libre de adeudos por los servicios de agua, energía eléctrica y predial, en buen estado de uso, lo que será regulado en ejecución de sentencia; lo anterior por haber operado el pacto comisorio expreso señalado en el documento base de la acción.-

CUARTO.- Se condena a los demandados a pagar a favor del actor una renta mensual desde el dieciocho de febrero de dos mil cuatro y hasta que entreguen el inmueble, éstas por el equivalente a nueve veces el salario mínimo diario vigente en el Distrito Federal, por cada mes que hayan hecho uso del lote, de acuerdo a lo estipulado en la cláusula DÉCIMA CUARTA del contrato, reguladas que sean en ejecución de sentencia.-

QUINTO.- La parte actora deberá restituir a los demandados lo que hubieren cubierto, facultando al actor a retener de dicha suma el diez por ciento sobre la cantidad abonada convenida en la cláusula DÉCIMA CUARTA del contrato fundatorio, por concepto de gastos de administración, regulado que sea en ejecución de sentencia.-

SEXTO.- Se condena a ***** al pago de los gastos y costas del presente juicio, regulados que sean en ejecución de sentencia.-

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

En el momento en que se publique la versión pública de la resolución que ponga fin a esta causa, la misma no contará con los datos personales proporcionados por los litigantes, se informa a las partes que se publicará la versión pública de la presente resolución una vez que haya causado ejecutoria.

OCTAVO.- Notifíquese personalmente y Cúmplase.-

A S I definitivamente lo sentenció y firman el C. Juez Segundo Civil de esta Capital, **Licenciado ANTONIO PIÑA MARTÍNEZ**, por ante su Secretario de Acuerdos **Licenciado VÍCTOR HUGO DE LUNA GARCÍA** que autoriza. Doy fe.-

SECRETARIO

JUEZ

La sentencia que antecede se publicó en lista de acuerdos de fecha nueve de enero de dos mil diecinueve.- Conste.-

L' ECGH/ilse*