

Aguascalientes, Aguascalientes, veintiocho de junio 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, en observancia a lo previsto por los artículos 142 fracciones I y II del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, al establecer

que será Juez competente el del lugar señalado en el contrato para el cumplimiento de la obligación o en el designado por el deudor para ser requerido de pago y lo cual surte efectos no solo para la ejecución o cumplimiento del Contrato, sino para la rescisión o nulidad, lo que cobra aplicación al caso atendiendo a la circunstancia de que se ejercita acción de Rescisión de Contrato Privado de Compraventa verbal sobre un inmueble y las partes tienen su domicilio en esta Ciudad Capital, luego entonces el cumplimiento del Contrato sería dentro de la jurisdicción de este Juzgado. 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 Civil de Juicio Único elegida por la parte actora, para el ejercicio de las acciones que se han hecho valer es la correcta, pues como ya se ha establecido, se ejercita la acción de Rescisión de contrato de Compra venta verbal sobre un inmueble, 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 actora y regulada por los artículos que comprende el Título Sexto del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

IV.- La actora ***** demanda por su propio derecho a *****, por el pago y cumplimiento de las

siguientes prestaciones: **A).**- Para que por sentencia firme se declare legalmente rescindido el contrato Privado de Compra Venta que la suscrita como Vendedora y el demandado como Comprador, celebramos respecto del inmueble ubicado en la ****, número ****, del Fraccionamiento ****, de esta Ciudad Capital de Aguascalientes, dicha rescisión se demanda por el incumplimiento en el pago del bien inmueble objeto del contrato de compraventa; **B).**- Como consecuencia de lo anterior, la entrega real y material del bien inmueble señalado en la prestación anterior, libre de todo adeudo por concepto de agua potable y energía eléctrica, pues en esos términos fue recibido el bien inmueble por parte del demandado, así mismo debe entregarla, en el mismo buen estado que la recibió; **C).**- Por el pago de los daños y perjuicios ocasionados a la suscrita por el incumplimiento que mi ahora demandada ha hecho sobre la casa objeto del contrato privado de compraventa, a juicio de peritos, tomando en consideración que para estimarlos debe valorarse el precio del arrendamiento que dicho bien tendría si hubiera sido arrendado en beneficio de cualquier otra persona, porque en todo caso es culpa del demandado que se le haya demandado en los términos que lo hace, dado a su conducto de no haber cumplido con su obligación de pagos en la forma y términos establecidos por nuestra legislación, y conforme además con el acuerdo de voluntades que tuvimos, la suscrita como vendedora, y el demandado como comprador; **D).**- Por el pago de Gastos y Costas que se originen por motivo del presente juicio.” Acción que

contemplan los artículos 1820 y 2171 del Código Civil vigente del Estado.

El demandado ***** da contestación a la demanda instaurada en su contra y opone controversia total por cuanto a las prestaciones que se le reclaman y parcialmente respecto a los hechos en que se fundan, invocando como excepciones de su parte las siguientes: **1.-** La de Oscuridad en la demanda; **2.-** Que la obligación de pago derivada del Contrato basal se cumpliría a plazos y estar al corriente su parte con dicha obligación, dado que al negarse la actora al recibirle los pagos parciales, los ha consignado en la causa civil número ***** de este propio Juzgado; y **3.-** Que en la causa civil número ***** se refiere a la rescisión de un Contrato de Comodato que promovió la parte actora en su contra que ya fue resuelto y confirmado mediante ejecutoria de segunda instancia, misma que le fue adversa a la parte actora.

Toda vez que de las excepciones planteadas por el demandado, la de oscuridad en la demanda resulta de previo y especial pronunciamiento acorde a lo previsto por el artículo 371 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, se procede a resolver la misma. Por oscuridad en la demanda se entiende que esté redactada en términos confusos, imprecisos o anfibológicos que impiden al demandado conocer las pretensiones del actor o los hechos en que se funda, situación que no se da en el caso a estudio pues se sustenta de manera genérica al señalarse que la demanda está redactada en términos confusos,

imprecisos o anfibológicos que impiden a su parte conocer las pretensiones de la actora y hechos en que se fundan, pues acepta un adeudo únicamente por la cantidad de ciento setenta mil doscientos ocho pesos, tomando en consideración los abonos realizados; excepción que resulta improcedente pues no encuadra dentro del concepto de oscuridad que se ha vertido en líneas que anteceden y además se advierte que la parte actora sí establece con claridad cuáles son las prestaciones que reclama de su contraria y vierte los hechos que a su juicio dan sustento a las mismas, cumpliendo así con lo que exige el artículo 223 fracciones IV y V del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado y es claro lo anterior, que ha permitido el demandado dar contestación de manera amplia y detallada tanto las prestaciones como los hechos de la demanda. Por cuanto a lo que manifiesta la parte actora en el punto primero de hechos de su demanda, sobre la suma que quedo adeudarse al celebrar el Contrato basal, resulta irrelevante, pues el demandado asumió la obligación de cubrir los descuentos que le hicieran a la demandada de su salario y en relación al crédito por el que adquirió el inmueble objeto de la acción y desde luego en un cumplimiento constante, pues cualquier situación extraordinaria de pago sobre dichos descuentos debe asumirla la parte actora, como sería el caso de que dejara de cubrir las amortizaciones o pagos mensuales.

V.- Dispone el artículo 235 del Código Procesal Civil vigente en el Estado que: **"El actor debe probar los**

hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones". En observancia a este precepto, las partes exponen en sus escritos de demanda y contestaciones a las mismas, una serie de hechos como fundatorios de las acciones y excepciones que hacen valer y para acreditarlos como exige el precepto en cita, ofrecieron y se les admitieron pruebas, valorándose las de la parte actora en la medida siguiente:

La **CONFESIONAL DE POSICIONES** a cargo de *****, respecto a la cual se tiene en cuenta 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 y a la circunstancia de que el absolvente al desahogar aquellas posiciones que por escrito se le formularon y que se refieren a hechos controvertidos, las contestó en sentido negativo, por tanto, la prueba que nos ocupa no arroja confesión alguna que favorezca al oferente y de ahí que no se le conceda valor a la misma.

No pasa desapercibido que el absolvente contesta en sentido afirmativo la posición décima que por escrito se le formulo y también la quinta y séptima que en forma verbal se le hicieron, más por cuanto a la posición décima se tiene en cuenta en forma íntegra su respuesta: *"QUE DIGA SI ES CIERTO COMO LO ES, QUE USTED RECONOCE QUE LOS PAGOS A LOS QUE SE OBLIGO NUNCA FUERON CUBIERTOS EN*

TIEMPO EN FORMA. R.- Que si es cierto, si los cubrió”,
respuesta que conduce a dos aseveraciones, siendo estas, el
ser cierto que no los cubrió en tiempo en forma y que si
los cubrió en tiempo y forma, luego entonces dichas
respuestas se excluyen entre sí pues no puede ser cierto y
no cierto a la vez, por tanto, no arroja confesión alguna
esta posición; por otra parte, respecto a las posiciones
verbales a que se ha hecho referencia, se atiende a lo que
establecen los artículos 251 y 336 del Código de
Procedimientos Civiles vigente del Estado, al señalar la
última de estas normas que no tendrán valor alguno las
pruebas rendidas con infracción de las reglas que las
regulan y lo cual cobra aplicación respecto a las
posiciones verbales anunciadas, pues se refieren a lo
resuelto por la Sala Civil en el tomo ***** y que se
integro con el Recurso de Apelación interpuesto por el
Licenciado ***** en contra de la sentencia definitiva
dictada por la Juez ***** en el expediente *****, luego
entonces no se refieren a
hechos propios del absolvente y ello infringe lo previsto
por el artículo 251 del Código Adjetivo de la Materia
vigente del Estado, razón por la cual se desestimaron las
posiciones señaladas al inicio de este apartado.

La **DOCUMENTAL PÚBLICA**, relativa a la copia
fotostática certificada que corre agregada a los autos de
esta causa de la foja treinta y dos a la ciento ochenta y
uno, que por referirse a actuaciones del expediente *****
del Juzgado Tercero de lo Civil de esta Ciudad Capital, se

le otorga pleno valor de acuerdo a lo que dispone el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado; documental con la cual se acredita, que la causa civil a que se ha hecho referencia se inicio con una demanda promovida por la oferente en contra de *****, en la cual demando la rescisión de un Contrato de Comodato que afirmo haber señalado con el demandado el nueve de enero de dos mil cuatro, respecto del inmueble ubicado en Calle ***** número *****, del Fraccionamiento ***** de esta Ciudad y en la cual el demandado se excepciono en el sentido de que celebros un Contrato de Compraventa con la parte actora sobre dicho inmueble y además la reconvino por el cumplimiento de dicho Contrato y se le condenara a su otorgamiento en escritura pública, por lo que seguido el trámite por todas sus etapas concluyo con sentencia definitiva dictada el siete de julio de dos mil nueve, por la cual se declaro que ***** no probó su acción de Terminación de Contrato de Comodato y se absolvió a ***** de las prestaciones reclamadas, además que si bien este probó plenamente el Contrato de Compraventa sobre el inmueble objeto de su acción, no acreditó el cumplimiento total de su obligación de pago que emana de dicho Contrato y se absolvió a ***** del pago y cumplimiento de las prestaciones reclamadas; que mediante ejecutoria de la primera Sala Mixta del H. Supremo Tribunal de Justicia del Estado, dictada el veintidós de enero de dos mil diez, se confirmo la sentencia de primera instancia y que en efecto al abordar los agravios que dieron sustento a la Apelación,

dicho Organó Colegiado se pronunció en el sentido de que para que prospere la acción de cumplimiento de contrato de compraventa es necesario acreditar la existencia del Contrato y **el pago total del precio**, siendo que el actor en la reconvención solo demostró el haber cumplido con su obligación de pagar las parcialidades a que se comprometió en el Contrato de Compraventa, **hasta las que transcurrieron a la fecha de interposición de la Reconvención, que lo fue el treinta de marzo de dos mil nueve.**

La **DOCUMENTAL EN VÍA DE INFORME**, que rindió la Juez Tercero de lo Civil de esta Ciudad Capital y el cual corre agregado a fojas doscientos cincuenta y uno de esta causa, mismo que tiene alcance probatorio pleno en términos de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado; informe con el cual se acredita que el expediente ***** del libro de gobierno del Juzgado a su cargo, corresponde a un Juicio Único Civil promovido por ***** en contra de ***** y que al contestarse la demanda se reconvino a la parte actora, siendo la acción en el principal la de Reconocimiento Judicial de Contrato verbal de comodato y la Rescisión del mismo para el efecto de que se hiciera la devolución del inmueble objeto de aquel, mientras que la acción planteada en la reconvención es la de cumplimiento de Contrato de Compraventa, respecto de la casa habitación ubicada de ***** , numero ***** del Fraccionamiento ***** de esta Ciudad, el haberse emitido sentencia definitiva el siete de julio de dos mil nueve y en la cual se declaró que ninguna de las partes probó su

acción y se les absolvió de las prestaciones reclamadas por su contraria, además que el veintidós de enero de dos mil diez la primera Sala Mixta del H. Supremo Tribunal de Justicia del Estado emitió resolución por la cual confirmo la Sentencia definitiva de Primera Instancia.

La **DOCUMENTAL EN VÍA DE INFORME**, a cargo del INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES, el cual corre agregado de la foja doscientos once a la doscientos veintiséis de esta causa, mismo que tiene alcance probatorio pleno en términos de lo que señalan los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado; medio de convicción con el cual se acredita que en fecha diez de abril de dos mil, ***** fue beneficiario con un crédito otorgado por dicho Instituto y por el cual adquirió el inmueble ubicado en ***** número ***** del Fraccionamiento ***** de esta Ciudad de Aguascalientes, el cual se encuentra vigente ya que sobre el mismo se ha cubierto en un cuarenta y siete por ciento, anexándose dicho informe un estado de cuenta histórico que refleja cuando se realizaron los pagos y el monto de cada uno de ellos.

La **PERICIAL**, que se ofrece para establecer cuál es la rentabilidad del inmueble objeto de esta causa, desde el dos mil y hasta la fecha de presentación de la demanda que lo fue el once de mayo de dos mil diecisiete, primeramente sin las mejoras y en segundo lugar con las mejoras realizadas en dicho inmueble, según se desprende del cuestionario que se anexa al ofrecer la prueba y

aquellas que en adición agrego la parte demandada y que se especifican en el escrito que corre agregado a fojas doscientos ocho de este asunto, prueba que se integro con los siguientes dictámenes: El emitido por el Licenciado ***** en su carácter designado por la parte actora y visto de la foja doscientos setenta y uno a la doscientos ochenta y cuatro; el rendido por el Licenciado y Corredor Público ***** como perito designado por la parte demandada y corre agregado a los autos de la foja trescientos doce a trescientos veintidós; y el emitido por el Licenciado y Corredor Público ***** en su carácter de perito tercero en discordia y agregado a los autos de la foja trescientos veintisiete a trescientos treinta y dos de esta causa, dictámenes que se analizan para determinar su valor y lo cual se hace atendiendo a lo siguiente:

Es necesario señalar que conforme a lo que establece el artículo 347 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, la valoración de la prueba pericial queda a la prudente apreciación del juzgador, mas esto no debe de ser de manera arbitraria, pues ha de sujetarse a las reglas de la sana crítica, consistente en una operación lógica sustentada en la correcta apreciación de las cosas y en la experiencia del juzgador, así como en la información que al juzgador proporcionan los peritos sobre el caso concreto con relación a aquellos aspectos que escapan al común de la gente y requieren de conocimientos especiales en la ciencia, arte técnica, oficio o industria de que se trate y que con base en esto pueda el juzgador

desestimar los peritajes de encontrar que las conclusiones a que llegan contrarían normas generales de la experiencia o hechos notorios, como así lo ha sostenido la Suprema Corte de la Justicia de la Nación en el siguiente criterio jurisprudencial: **PRUEBA PERICIAL, VALORACIÓN DE LA SISTEMAS.** En la valoración de las pruebas existen los sistemas tasados o legales y pruebas libres, o de libre convicción. Las pruebas legales son aquellas a las que la ley señala por anticipado la eficacia probatoria que el juzgador debe atribuirles. Así, el Código de Comercio en sus artículos 1287, 1291 a 1294, 1296, 1298 a 1300, 1304 y 1305, dispone que la confesión judicial y extrajudicial, los instrumentos públicos, el reconocimiento o inspección judicial y el testimonio singular, hacen prueba plena satisfechos diversos requisitos; que las actuaciones judiciales, los avalúos y las presunciones legales hacen prueba plena, y que el documento que un litigante presenta, prueba plenamente en su contra. Por otra parte, las pruebas de libre convicción son las que se fundan en la sana crítica, y que constituyen las reglas del correcto entendimiento humano. En éstas interfieren las reglas de la lógica con las reglas de la experiencia del Juez, que contribuyen a que pueda analizar la prueba con arreglo a la sana razón y a un conocimiento experimental de las cosas. Esos principios se encuentran previstos en el artículo 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, al establecer que los medios de prueba aportados y admitidos serán valorados en su conjunto por el juzgador, atendiendo a las reglas de la lógica y de la experiencia, exponiendo cuidadosamente los fundamentos de la valoración jurídica y de su decisión. De modo que salvo en aquellos casos en que la ley otorga el valor probatorio a una prueba, el Juez debe decidir con arreglo a la sana crítica, esto es, sin razonar a voluntad, discrecionalmente o arbitrariamente. Las reglas de la sana crítica consisten en su sentido formal en una operación lógica. Las máximas de experiencia contribuyen tanto como los principios lógicos a la valoración de la prueba. En efecto, el Juez es quien toma conocimiento del mundo que le rodea y le conoce a través de sus procesos sensibles e

intelectuales. La sana crítica es, además de la aplicación de la lógica, la correcta apreciación de ciertas proposiciones de experiencia de que todo hombre se sirve en la vida. Luego, es necesario considerar en la valoración de la prueba el carácter forzosamente variable de la experiencia humana, tanto como la necesidad de mantener con el rigor posible los principios de la lógica en que el derecho se apoya. Por otra parte, el peritaje es una actividad humana de carácter procesal, desarrollada en virtud de encargo judicial por personas distintas de las partes del proceso, especialmente calificadas por su experiencia y conocimientos técnicos, artísticos o científicos y mediante la cual se suministran al Juez argumentos y razones para la formación de su convencimiento respecto de ciertos hechos, también especiales, cuya percepción o cuyo entendimiento escapa a las aptitudes del común de la gente y requieren esa capacidad particular para su adecuada percepción y la correcta verificación de sus relaciones con otros hechos, de sus causas y de sus efectos o, simplemente, para su apreciación e interpretación. Luego, la peritación cumple con una doble función, que es, por una parte, verificar hechos que requieren conocimientos técnicos, artísticos o científicos que escapan a la cultura común del Juez y de la gente, sus causas y sus efectos y, por otra, suministrar reglas técnicas o científicas de la experiencia especializada de los peritos, para formar la convicción del Juez sobre tales hechos y para ilustrarlo con el fin de que los entienda mejor y pueda apreciarlos correctamente. Por otra parte, en materia civil o mercantil el valor probatorio del peritaje radica en una presunción concreta, para el caso particular de que el perito es sincero, veraz y posiblemente acertado, cuando es una persona honesta, imparcial, capaz, experta en la materia de que forma parte el hecho sobre el cual dictamina que, además, ha estudiado cuidadosamente el problema sometido a su consideración, ha realizado sus percepciones de los hechos o del material probatorio del proceso con eficacia y ha emitido su concepto sobre tales percepciones y las deducciones que de ellas se concluyen, gracias a las reglas técnicas, científicas o artísticas de la experiencia que conoce y aplica para esos fines, en forma explicada,

motivada, fundada y conveniente. Esto es, el valor probatorio de un peritaje depende de si está debidamente fundado. La claridad en las conclusiones es indispensable para que aparezcan exactas y el Juez pueda adoptarlas; su firmeza o la ausencia de vacilaciones es necesaria para que sean convincentes; la lógica relación entre ellas y los fundamentos que las respaldan debe existir siempre, para que merezcan absoluta credibilidad. Si unos buenos fundamentos van acompañados de unas malas conclusiones o si no existe armonía entre aquéllos y éstas o si el perito no parece seguro de sus conceptos, el dictamen no puede tener eficacia probatoria. Al Juez le corresponde apreciar estos aspectos intrínsecos de la prueba. No obstante ser una crítica menos difícil que la de sus fundamentos, puede ocurrir también que el Juez no se encuentre en condiciones de apreciar sus defectos, en cuyo caso tendrá que aceptarla, pero si considera que las conclusiones de los peritos contrarían normas generales de la experiencia o hechos notorios o una presunción de derecho o una cosa juzgada o reglas elementales de lógica, o que son contradictorias o evidentemente exageradas o inverosímiles, o que no encuentran respaldo suficiente en los fundamentos del dictamen o que están desvirtuadas por otras pruebas de mayor credibilidad, puede rechazarlo, aunque emane de dos peritos en perfecto acuerdo. Por otra parte, no basta que las conclusiones de los peritos sean claras y firmes, como consecuencia lógica de sus fundamentos o motivaciones, porque el perito puede exponer con claridad, firmeza y lógica tesis equivocadas. Si a pesar de esta apariencia el Juez considera que los hechos afirmados en las conclusiones son improbables, de acuerdo con las reglas generales de la experiencia y con la crítica lógica del dictamen, éste no será conveniente, ni podrá otorgarle la certeza indispensable para que lo adopte como fundamento exclusivo de su decisión, pero si existen en el proceso otros medios de prueba que lo corroboren, en conjunto podrán darle esa certeza. Cuando el Juez considere que esos hechos son absurdos o imposibles, debe negarse a aceptar las conclusiones del dictamen. *TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO. Novena Época No. Registro: 181056 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Jurisprudencia Fuente:*

Semangro Judicial de la Federación y su Gaceta XX, Julio de 2004 Materia(s): Civil

Tesis 1.30.C. J/33 Página: 1490.

Considerando lo anterior y una vez analizados los dictámenes rendidos por los peritos designados, se desestiman los emitidos por el perito de la parte actora y el rendido por el tercero en discordia, de conformidad con lo que establece el artículo 347 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado y criterio antes transcrito, toda vez que ninguno de dichos dictámenes arroja elementos de convicción por cuanto a la rentabilidad del inmueble objeto de la acción, en merito de lo siguiente:

En efecto del análisis que se hace de los dictámenes que emiten el Licenciado ***, como perito designado por la parte actora y el rendido por el Licenciado y Corredor Público ****, se observa que se concretan en establecer una renta mensual sobre el inmueble objeto de la acción, el primero de ellos de ochocientos cincuenta pesos y el segundo indica una renta mensual promedio de dos mil quinientos pesos, lo que se aparta de aquello que se les solicito al ofrecer la prueba y que consistía en determinar la renta del inmueble desde el año dos mil y a la fecha de presentación de la demanda que lo fue el once de mayo de dos mil diecisiete, aunado a que es explorado derecho que la renta va a variar año con año en razón de la espiral inflacionaria que se vive en el país y que genera un incremento al Índice Nacional de precios al Consumidor y que por tanto la renta se va incrementando

periódicamente y ante esto no es posible aceptar lo señalado por dichos peritos.

En cambio al dictamen que emite el Licenciado y Corredor Público ***** y que corre agregado de la foja trescientos doce a trescientos veintidós de esta causa, se le otorga pleno valor en observancia a lo que establece el artículo 347 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues se constituye en el inmueble objeto del avalúo incorpora en su dictamen un croquis de la zona en donde se ubica toma fotografías del mismo, correspondiendo a aquel que el perito de la parte actora ilustra también con fotografías y desde luego no genera dudas sobre el bien que es objeto del Dictamen, describe sus características y de las de la zona en donde se ubica, realiza investigación de mercado para obtener costos de renta entre dicha zona y hace referencia a las mismas como también a que el inmueble cuenta con un local comercial y concluir con la renta mensual y anual sobre el inmueble, por lo que se tiene que la rentabilidad del inmueble es la que se especifica en la tabla que se inserta en la parte final de la foja trescientos veintiuno de esta causa o bien en la foja once parte final de dicho dictamen.

Las pruebas del demandado se valoran en la medida siguiente:

La **CONFESIONAL DE POSICIONES** a cargo de *****, respecto a la cual se tiene en cuenta 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 y a la circunstancia de que la absolvente al desahogar aquellas posiciones que por escrito se le formularon y que se refieren a hechos controvertidos, las contestó en sentido negativo, por tanto, la prueba que no ocupa no arroja confesión alguna que favorezca al oferente y de ahí que no se le conceda valor a la misma.

No pasa desapercibido que la absolvente contesto en sentido afirmativo la posición cuarta, la cual resulta ajena a los hechos que son objeto del debate y por tanto aplica lo previsto por el artículo 336 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, al señalar que no tendrán valor alguno las pruebas con infracción de las reglas que las regulan, lo que cobra aplicación al caso porque al referirse la posición indicada a un hecho ajeno al debate, infringe lo previsto por el artículo 251 del señalado ordenamiento legal, al precisar que las posiciones deberán referirse a los hechos que sean objeto del debate, lo que justifica para desestimar la posición anunciada al inicio de este apartado.

La **DOCUMENTAL EN VÍA DE INFORME**, que se integro con el rendido por el INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES y agregado a los autos de la foja doscientos treinta y dos a doscientos cuarenta y seis de esta causa, la cual tiene alcance probatorio pleno en observancia a lo que disponen los artículos 281 y 341 del

Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado; informe con el cual se acredita, que el Instituto mencionado le otorgó un crédito a ***** equivalente a ciento cincuenta y ocho veces el salario mínimo mensual vigente y que a la fecha de su otorgamiento correspondía a la cantidad de CIENTO OCHENTA Y DOS MIL CUARENTA Y CINCO PESOS CON SETENTA Y SIETE CENTAVOS, cuyos pagos parciales efectuados por aquél, son los que se especifican en el Estado de Cuenta histórico que se anexa al informe, los que arrojan un total de sesenta punto doscientos treinta y nueve veces el salario mínimo mensual vigente, comprendidos del treinta de abril de dos mil nueve que es la fecha posterior inmediata a aquella que se considero en la ejecutoria emitida por la Sala Civil con fecha a la cual le había cubierto el demandado los pagos parciales a que se obligo, y hasta el quince de junio de dos mil diecisiete, además que el saldo actual de dicho crédito, es de Ochenta y uno punto dos mil sesenta veces el salario mínimo mensual, el cual equivale a Ciento ochenta y seis mil trescientos cincuenta y nueve pesos con sesenta y cuatro centavos.

La **TESTIMONIAL**, consistente en el dicho de ***** , ***** y ***** , que únicamente se desahoga con lo declarado por las dos primeras testigos en razón de que el oferente se desistió del dicho del último de los testigos; prueba que después de analizar las declaraciones de las testigos, a la misma no se le otorga ningún valor en observancia a lo que establecen los artículos 234 y 336 del

Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, al señalar la última de estas normas que no tendrán valor alguno las pruebas rendidas con infracción de las normas que las regulan, lo que aplica al caso pues en observancia a lo que establece el artículo 234 del Código antes invocado, las pruebas deberán tener relación inmediata con los hechos controvertidos y lo cual no acontece en el caso, pues de acuerdo a lo resuelto en la causa civil número ***** del Juzgado Tercero de lo Civil y que constituye la verdad legal en observancia a lo que indican los artículos 373, 374 y 375 del Código Adjetivo de la Materia vigente en la Entidad, en dicho juicio ya se determino el haberse acreditado la existencia del Contrato de Compraventa que celebraron las partes y que es base de la acción, además la obligación de pago asumida por ***** al celebrar el mencionado Contrato se cumpliría cubriendo a la vendedora ***** los descuentos que a esta le hicieran semana tras semana por parte del Infonavit, por la adquisición de la vivienda objeto del Contrato y también que en dicha causa ***** acredito el haber cubierto los pagos parciales a que se obligo hasta los comprendidos a la fecha en que se presento la demanda origen de la causa indicada y que lo fue el treinta de marzo de dos mil nueve; ahora bien, la prueba testimonial que nos ocupa y conforme al interrogatorio que se le formulo a las testigos se encauso para acreditar la celebración del Contrato de Compraventa y el cumplimiento de la obligación de pago, siendo que en cuanto a lo primero ya no es hecho controvertido y por

cuanto a lo segundo se observa que la testigo *****, solo se refiere al cumplimiento de la obligación porque acompaña a su esposo a llevarle el dinero a su Licenciado y él lo deposita y le enseña un ticket donde ya pago, más no declara la causa del porque se ha modificado el lugar de pago, como tampoco hasta que fecha le han llevado dinero al Licenciado (quinta pregunta), por otra parte, la segunda de las testigos solo refiere que su papa ***** estuvo llevando los pagos a la casa de su tío ***** hasta que ella ya no quiso recibirlos, sobre esto no declaro la otra testigo y debe observarse lo previsto por el artículo 350 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, el cual establece que el dicho de un solo testigo solo hará prueba si ambas partes convienen expresamente en pasar por su dicho, sin que en el caso se de tal condición.

La de **INSPECCIÓN JUDICIAL**, que el personal de este juzgado practico en autos del expediente ***** del Índice de este propio Juzgado, dándose fe que dicha causa corresponde a actos prejudiciales de consignación promovidos por ***** a favor de ***** y que ha consignado las siguientes cantidades TREINTA MIL PESOS el veintiséis de febrero de dos mil trece; la cantidad de VEINTINUEVE MIL VEINTE PESOS el once de abril del mencionado año; la suma de DIEZ MIL PESOS el cuatro de marzo de dos mil quince, el treinta de noviembre de dos mil dieciséis la cantidad de DIEZ MIL PESOS y el quince de junio de dos mil diecisiete la suma de VEINTICINCO MIL QUINIENTOS PESOS, lo que arroja

un total de CIENTO CUATRO MIL QUINIENTOS VEINTE PESOS.

Otro elemento de prueba a considerar por parte de la actora, lo constituye el testimonio que acompaño a su demanda y obra de la foja ocho a la diez de esta causa y que aún no se ha valorado, pues al haberlo exhibido en cumplimiento a lo que dispone el artículo 91 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, es explícita su voluntad de que sean considerados como prueba, según se ha establecido así en el siguiente criterio jurisprudencial:

“DOCUMENTOS BASE DE LA ACCIÓN, COMO PRUEBAS EN EL JUICIO.

Presentado un documento como parte de la demanda inicial, es explícita la voluntad del actor para que sea tenido en cuenta por vía de prueba, lo que hace innecesaria la formalidad de que se insista sobre esa voluntad, durante el término probatorio, pues precisamente la ley establece que a la demanda deberán acompañarse los documentos que funden la acción. *Tesis: 691. Apéndice de 1988. Quinta Época. No. De Registro: 395323. 1 de 1. Tercera Sala. Parte II. Pag. 1155. Jurisprudencia (Civil).*”, la cual se valora en la medida siguiente:

DOCUMENTAL PÚBLICA anunciada, que por corresponder a la escritura pública número *****, del volumen *****, de fecha *****, de la Notaria Pública número Treinta y uno de las del Estado, tiene alcance probatorio pleno en términos de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado; prueba con la cual se acredita que en la fecha indicada el Fedatario a que se ha hecho referencia y siendo acompañado por el Licenciado ***** y *****, se constituyeron en el inmueble ubicado en *****, número trescientos nueve del

Fraccionamiento Morelos II de esta Ciudad Capital, en el cual se encuentra un negocio denominado "*****" y fueron atendidos por, a quien requirieron por el pago de la cantidad de CIENTO OCHENTA Y DOS MIL CUARENTA Y UN PESOS CON VEINTIOCHO CENTAVOS, más intereses legales y anexidades, derivado del Contrato de Compraventa que celebro el veintiséis de febrero de dos mil con *****, respecto del inmueble ubicado en *****, número *****, del Fraccionamiento ***** de esta Ciudad y a lo cual manifestó que esta depositando y al ser requerido por el pago inmediato de las anexidades legales señalo no tener con que pagar de momento, por lo cual se dio por terminada la diligencia.

De ambas partes la **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, entendiéndose por esto cada una de las constancias que integran la presente causa y que resulta favorable a la parte actora, dado el alcance probatorio que se ha otorgado a los elementos de prueba aportados 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, de los cuales se desprende que el demandado no justifica la causa del porque esta consignando los pagos parciales a que se obligo en el Contrato base de la acción aun y cuando la ley solo lo faculta a ello en el caso de que el acreedor se rehusa sin justa causa a recibir los mismos en el lugar indicado; además se advierte que la consignación la hace en forma caprichosa y arbitraria, pues desde marzo de dos mil nueve y hasta el veintiséis de febrero de dos mil trece

realiza una consignación por la cantidad de TREINTA MIL PESOS, vuelve hacer una segunda consignación el once de abril del señalado año por VEINTINUEVE MIL VEINTE PESOS, para hacer una tercera consignación hasta el cuatro de marzo de dos mil quince por DIEZ MIL PESOS y una cuarta consignación hasta el treinta de noviembre de dos mil dieciséis por otros DIEZ MIL PESOS y es hasta el quince de junio de dos mil diecisiete cuando realiza una quinta consignación por la cantidad de VEINTICINCO MIL QUINIENTOS PESOS.

Y La **PRESUNCIONAL** que también resulta favorable a la parte actora, esencialmente de humana que se desprende de la circunstancia de que el demandado acreditó en la causa civil número ***** del Juzgado Tercero de lo Civil de esta Ciudad Capital, que su obligación de pagar el precio estipulado en el Contrato de Compraventa que celebó con ***** y que es base de la acción ejercitada en la presente causa, consistía en cubrirle a ***** y en su domicilio los descuentos que a esta le hiciera el INFONAVIT para el crédito que le otorgó para la adquisición del inmueble materia del Contrato de Compraventa indicado; no obstante lo anterior, el demandado ha estado realizando consignaciones de pago a favor de ***** en la causa número ***** de este propio Juzgado, sin acreditar que aquella se negara a recibirle los pagos en su domicilio, de donde surge presunción grave de que no existió motivo para que realizara la consignación de pagos a que se ha hecho referencia; presuncional a la cual a la cual se le concede

pleno valor de acuerdo a lo que establece el artículo 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

VI.- Pues bien, con los elementos de prueba aportados y alcance probatorio que se les concedió ha lugar a determinar que la actora acredita los elementos de procedibilidad de su acción y el demandado no justifica sus excepciones, en observancia a las siguientes consideraciones lógico-jurídicas y disposiciones legales.

Por cuestión de método se analizan primeramente los argumentos que a su favor plantea el demandado, 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 los siguientes:

La Oscuridad de demanda que ya fue analizada y resuelta en el considerando IV de esta resolución, declarándose improcedente la misma.

En cuanto a su argumento, de que la obligación de pago derivada del Contrato basal se cumpliría a plazos y estar al corriente su parte con dicha obligación, dado que al negarse la actora al recibirle los pagos parciales, los ha consignado en la causa civil número ***** de este propio Juzgado; dicho argumento resulta infundado, de acuerdo a lo que establecen los artículos del Código Civil que a continuación se transcriben:

Artículo 1933.- *Pago o cumplimiento es la entrega de la cosa o cantidad debida, o la prestación del servicio que se hubiere prometido.*

Artículo 1951.- Si no se ha fijado el tiempo en que deba hacerse el pago y se trata de obligaciones de dar, no podrá el acreedor exigirlo sino después de los treinta días siguientes a la interpelación que se haga, ya judicialmente, ya en lo extrajudicial, ante un notario o ante dos testigos. Tratándose de obligaciones de hacer, el pago debe efectuarse cuando lo exija el acreedor, siempre que haya transcurrido el tiempo necesario para el cumplimiento de la obligación.

Artículo 1953.- Por regla general el pago debe hacerse en el domicilio del deudor, salvo que las partes convinieren otra cosa, que lo contrario se desprenda de las circunstancias, de la naturaleza de la obligación o de la ley. Si se han designado varios lugares para hacer el pago, el acreedor puede elegir cualquiera de ellos.

Artículo 1969.- Si el acreedor rehusare sin justa causa recibir la prestación debida, o dar el documento justificativo de pago, o si fuere persona inierta o incapaz de recibir, podrá el deudor librarse de la obligación haciendo consignación de la cosa.

De acuerdo con las disposiciones legales transcritas, el cumplimiento de la obligación principal del comprador consiste en cubrir el precio estipulado, en la forma, tiempo y lugar convenidos; más también establecen, que para el caso de que el acreedor rehusare sin justa causa a recibir la prestación debida o dar el documento justificativo de pago, podrá el deudor liberarse de dicha obligación, haciendo consignación de la cantidad adeudada.

En el caso que nos ocupa, se ha probado plenamente que la obligación de pago asumida por ***** al

celebrar el Contrato de Compraventa base de la acción, se realizaría en el domicilio de ***** y sería semanalmente de acuerdo a los descuentos que a ella le hiciera el INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES, esto con la **CONFESION EXPRESA** que vierte el demandado en el punto primero de hechos de su escrito de contestación de demanda, al manifestar que es cierto el correlativo de la demanda y en donde confiesa también conocer el domicilio de la parte actora, lo que es acorde con lo establecido en la Ejecutoria del H. Supremo Tribunal de Justicia del Estado de fecha veintidós de enero de dos mil diez y por la cual se resuelve el toca civil número ***** del Juzgado Tercero de lo Civil de esta Ciudad Capital, por lo que en observancia a lo previsto por los artículos 1677, 1678 y 1715 del Código Civil vigente del Estado, desde que se perfeccionan los Contratos mediante el consentimiento de quienes lo celebran, cada uno de ellos se obliga en la manera y términos que aparezca que quiso obligarse y su cumplimiento no puede quedar al arbitrio de alguno de los Contratantes; no obstante lo anterior, el demandado sin justificar la excepción que sobre lo anterior establece el artículo 1969 del señalado ordenamiento legal y que le da derecho a su parte a liberarse de la obligación de pago mediante la consignación de la cantidad adeudada, más esto está condicionado al caso de que el acreedor sin justa causa rehusare a recibir el pago, procedió a realizar consignaciones a favor de la parte actora, por lo que se considera que ***** ha incumplido con la obligación de pago

que deriva del Contrato de Compraventa base de la acción, aunado a que dicha consignación ha sido a su arbitrio pues no hay una base para sustentar el monto de las consignaciones que realiza y si tenía conocimiento de la última cantidad que cubrió a ***** semanalmente, la misma debió considerar para realizar las consignaciones periódicamente de ser su voluntad se le liberara de dicha obligación y no obstante esto las consignaciones que ha hecho y que son en número de cinco hasta la fecha en que se desahogo la prueba de INSPECCIÓN JUDICIAL en autos del expediente ***** de este Juzgado, las ha realizado por diferentes montos y hasta por un lapso de tres años entre una y otra, lo que es contrario a lo que establece el artículo 1678 del Código Sustantivo vigente de la Materia en la Entidad.

Y por cuanto al último argumento, de que la causa civil número ***** se refiere a la rescisión de un Contrato de Comodato que promovió la parte actora en su contra que ya fue resuelto y confirmado mediante ejecutoria de segunda instancia, misma que le fue adversa a la parte actora; la misma resulta irrelevante por cuanto a la acción de rescisión que se invoca, pues en nada trasciende por cuanto a la improcedencia de esta y por el contrario de los elementos que se desprenden de la ejecutoria por la que se confirma la sentencia de primer grado dictada en la señalada causa, se desprende de manera clara que la obligación de pago asumida por el demandado el Contrato de Compraventa base de la acción, se cumpliría en el domicilio

de ***** y sería semanalmente de acuerdo a los descuentos que a esta le hiciera el INFONAVIT y sin que el demandado justifique causa alguna para variar el cumplimiento de dicha obligación, al no acreditar que ***** se negare a recibirle los pagos, no obstante de que le corresponde la carga de la prueba y además que es una condición para justificar la consignación en la forma en que lo ha hecho, según lo que establece el artículo 1969 del Código Civil vigente del Estado.

Dado lo anterior y considerando que la parte actora acredita la existencia del Contrato de Compraventa base de su acción y la obligación de pago a cargo del demandado, como el lugar en donde se realizaría esta y cuyo monto sería de acuerdo a los descuentos que a su parte le hiciera el INFONAVIT, luego entonces si ***** desatendiendo a ello y sin causa alguna le ha hecho consignaciones de cantidades, con la finalidad de liberarse de los pagos semanales que se han generado desde el treinta y uno de marzo de dos mil nueve y hasta la presentación de la demanda, conlleva a establecer que ha incumplido con lo estipulado en el Contrato basal y da derecho a ***** para demandar la Rescisión del Contrato de Compraventa fundatorio de su acción, al darse la hipótesis prevista por el artículo 1820 del Código civil vigente del Estado, en relación con los artículos 1677, 1678 y 1715 del mismo Ordenamiento legal. Consecuentemente se declara rescindido el Contrato de Compraventa que en fecha veintiséis de febrero de dos mil celebraron las partes de este juicio,

***** como vendedora y ***** en calidad de comprador, respecto del inmueble ubicado en ***** número ***** del Fraccionamiento ***** de esta Ciudad Capital, condenándose al demandado a hacer entrega real y material de dicho inmueble a ***** , libre de adeudos por concepto de agua potable y energía eléctrica, lo que deberá hacer dentro del término de cinco días contados a partir del requerimiento que se le haga una vez que esta sentencia cause ejecutoria de acuerdo a lo que dispone el artículo 410 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado; además a cubrirle a la parte actora rentas sobre el inmueble a partir de la celebración del Contrato y hasta que haga entrega del mismo, renta que desde luego deberá hacer en términos del dictamen emitido por el Licenciado y Corredor Público ***** y que corre agregado a los autos de la foja trescientos doce a la trescientos veintidós de esta causa, quedando obligada ***** a restituir al demandado los pagos realizados por este y a cubrirle intereses legales que se han generado sobre dichos pagos, de acuerdo a lo que dispone el artículo 2182 del Código Civil vigente del Estado.

En cuanto a los gastos y costas que se reclaman, se observa lo previsto por el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, el cual 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..."**. Con sustento en

esto y en virtud de que el demandado resulta perdidoso, se le condena a cubrir a su contraria los gastos y costas del juicio, los que se regularan en ejecución de sentencia.

Por lo anteriormente expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 1º, 2º, 24, 27, 29, 32, 39, 79 fracción III, 82, 83, 84, 85, 107 fracción IV, 225 al 228, 371, 372 y demás relativos del Código Procesal Civil vigente en la Entidad, es de resolverse y se resuelve:

PRIMERO.- Se declara procedente la vía Civil de Juicio Único en que ha accionado la parte actora y que en ella esta probó su acción.

SEGUNDO.- Que el demandado ***** no justificó sus argumentos de defensa.

TERCERO.- En consecuencia de lo anterior, se declara rescindido el Contrato de Compraventa que en fecha veintiséis de febrero de dos mil celebraron de una parte ***** como vendedora y de la otra ***** en calidad de comprador, respecto del inmueble ubicado en la ***** número ***** del Fraccionamiento ***** de esta Ciudad de Aguascalientes, toda vez que el comprador no realizó los pagos semanales a que se obligo y sin causa alguna ha realizado consignaciones a su arbitrio, pues han sido con intervalos de hasta tres años entre una y otra y por montos diversos.

CUARTO.- En virtud de lo establecido en el resolutivo anterior, se condena a ***** a hacer entrega real y material a ***** del inmueble señalado en el

resolutivo anterior, libre de adeudos por consumo de agua potable y energía eléctrica y lo que deberá realizar dentro del término de cinco días contados a partir del requerimiento que se le haga una vez que esta sentencia cause ejecutoria.

QUINTO.- También se condena al demandado ***** a cubrir a la parte actora rentas sobre el inmueble a que se refiere esta resolución, desde el veintiséis de febrero de dos mil y hasta que se haga entrega del mismo, a razón de la rentabilidad que sobre el mismo se ha establecido en el dictamen emitido por la parte actora, las que se cuantificaran en ejecución de sentencia; debiendo la parte actora restituir al demandado las cantidades que este le ha cubierto y a pagar sobre la misma intereses legales.

SEXTO.- Se condena a ***** a cubrir a su contraria los gastos y costas del presente juicio, los que se cuantificaran en ejecución de sentencia.

SEPTIMO.- Con fundamento en lo dispuesto por los artículos lo que establecen los artículos 1°, 70, fracción XXXVI, 73, 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, así como los diversos 1°, 11, 55 fracción XXXVI, 58 y 70, inciso B, fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Aguascalientes y sus Municipios, preceptos de los cuales se desprende la obligación de esta Autoridad de garantizar el derecho de acceso a la información que se tenga en posesión, entre ellos de las resoluciones que se emitan en los procedimientos seguidos en forma de juicio, a

través de versiones públicas, en los cuales deberá suprimirse la información clasificada como reservada o confidencial, la cual corresponde a los datos personales que refieran las partes, de ahí que en determinado momento en que se publique la versión pública de la resolución que ponga fin a 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.

OCTAVO.- Notifíquese personalmente.

A S I, definitivamente lo sentenció y firma el C. Juez Segundo de lo Civil de esta Capital, **LIC. ANTONIO PIÑA MARTINEZ**, por ante su Secretario de Acuerdos **LIC. VÍCTOR HUGO DE LUNA GARCÍA** que autoriza. Hoy fe.

SECRETARIO

JUEZ

La sentencia que antecede se publica en lista de acuerdos de fecha **primero de julio** a **dos mil diecinueve**. Conste.

L'APM/Shr*