



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

Aguascalientes, Aguascalientes, a **treinta y uno de enero de dos mil veintidós.**

V I S T O S, para dictar sentencia definitiva los autos del expediente número **0207/2020** 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 oír 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 señala el artículo 142 fracción II del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, pues dispone que es juez competente el del lugar señalado en el contrato para el cumplimiento de la obligación principal y que no solo

surte el fuero para la ejecución o cumplimiento del contrato, sino para la rescisión o nulidad, siendo que en el caso a estudio se ejercita la acción de **rescisión** respecto a un contrato de compraventa sobre un inmueble ubicado en esta ciudad de Aguascalientes, además de que ambas partes tienen su domicilio en esta Ciudad, por tanto, su cumplimiento se daría también dentro de la misma, dándose así el supuesto de la norma indicada. Además de que las partes se sometieron a la competencia de esta autoridad por el hecho de demandar y contestar la demanda, 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 la acción que ha hecho valer es la correcta, pues se ejercita la acción personal de rescisión de 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 accionante y regulada por los artículos 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:

“1.- Para que por sentencia firme se declare la rescisión del Contrato de Compraventa de fecha cuatro de mayo de dos mil diecisiete, que celebramos el suscrito y la hoy demandada ***** ante la fe del



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

Notario Público Licenciado ***** , número ***** de los del Estado, y contenido en el instrumento número ***** del volumen ***, respecto de la casa habitación construida en el Lote número ***** , de la manzana numero ***** ubicada en el Fraccionamiento habitacional urbano tipo popular, denominado "*****", ubicado al ***** de esta Ciudad de Aguascalientes, con una superficie de noventa metros cuadrados; 2.- Para que por sentencia firme se le condene a la demandada al pago de los gastos y costas que se originen con motivo del presente juicio; 3. Que con base en la recisión que en su oportunidad se decrete, se ordene la cancelación de la escritura número ***** del volumen *** otorgada ante la fe del Notario Público Licenciado ***** , numero ***** de los del Estado y se ponga al suscrito en posesión del inmueble ya identificado; 4.- Para que por sentencia firme se condene a la demandada al pago de una indemnización por daños y perjuicios derivados del hecho del incumplimiento en que incurrió al no haber pagado el inmueble materia de la compra venta y misma que se determinará mediante el juicio de peritos; 5.- El pago de los gastos y costas que con motivo de este juicio se originen". Acción que contemplan los artículos 1677, 1715 y 1820 del Código Civil vigente del Estado.

La demandada ***** 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 sustentan, invocando como excepción de su parte la de Falta de acción y de Derecho.

La demandada ***** , también Reconviene a ***** por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: "a) El

cumplimiento del contrato de compraventa celebrado en fecha 04 de mayo de 2017 respecto **DEL INMUEBLE UBICADO EN LOTE NUMERO ***** DE LA MANZANA ***** UBICADA EN EL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL URBANO TIPO POPULAR denominado ***** ubicado al Oriente de esta Ciudad de Aguascalientes CON LA SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS: AL NORESTE.-, en quince metros, linda con lote cuarenta y ocho; AL NOROESTE.-, en seis metros, linda con lote veinticuatro; AL SURESTE.-, en seis metro linda con calle *****; AL SUROESTE.-, en quince metros, linda con lote cincuenta; EL CUAL SE ENCONTRABA INSCRITO EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y EL COMERCIO BAJO EL NUMERO ** DEL LIBRO ***** DE LA SECCION PRIMERA DEL MUNICIPIO DE AGUASCALIENTES folio REAL *****; b) Como consecuencia directa de lo anterior SE ORDENE LA CANCELACION DE LA RESERVA DE DOMINIO A SU FAVOR de la escritura pública del contrato de compraventa celebrado en fecha 04 de mayo del 2017 respecto **DEL INMUEBLE UBICADO EN LOTE NUMERO ***** DE LA MANZANA ***** UBICADA EN EL FRACCIONBAMIENTO HABITACIONAL URBANO TIPO POPULAR denominado ***** ubicado al Oriente de esta Ciudad de Aguascalientes con las siguientes medidas y colindancias: AL NORESTE.-, en quince metros, linda con lote cuarenta y ocho; AL NOROESTE.-, en seis metros, linda con lote veinticuatro; AL SURESTE.-, en seis metro linda con calle *****; AL SUROESTE.-, en quince metros, linda con lote cincuenta. EL CUAL SE ENCONTRABA INSCRITO EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y EL COMERCIO BAJO EL NUMERO ** DEL LIBRO ***** DE LA SECCION PRIMERA DEL MUNICIPIO DE AGUASCALIENTES folio REAL ***** : 3.- El pago de gastos y costas que se generen con motivo del****



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

presente juicio.” Acción prevista en los artículos 1677, 1715 y 1820 del Código Civil vigente del Estado.

El demandado ***** da contestación a la demanda de Reconvención y oponen controversia por cuanto a las prestaciones que se le reclaman y parcialmente respecto a los hechos en que se sustentan, invocando como excepciones de su parte, las siguientes: **1.-** Improcedencia de la acción Reconvencional; y **2.-** La de Falta de acción y de Derecho.

V.- Dispone el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles 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 demandas y contestaciones una serie de hechos como fundatorios de sus acciones y excepciones planteadas, por lo que para acreditarlos como lo exige el precepto en cita, ofrecieron y se les admitieron pruebas, valorándose en la medida siguiente:

De la actora y demandada en la reconvención, 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 para esta autoridad que la absolvente contesta en sentido afirmativo la posición novena y que se refiere a no tener en su poder acta alguna que compruebe la realización de los trabajos pactados en el fundatorio de la acción, más esto se desestima en observancia a lo que establecen los artículos 234, 251 y 336 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, al señalar la última de estas disposiciones que no tendrán calor alguno las pruebas rendidas con infracción de las normas que las regulan, lo que aplica al caso, pues de acuerdo a lo que establecen los dos preceptos indicados en primer término, las posiciones versaran sobre hechos controvertidos y la posición novena a que se ha hecho alusión no encuadra dentro de esto, según se observa del escrito de contestación de demanda presentado por la absolvente, en cuyo punto dos de hechos manifiesta que su contraria se negó a entregarle las cartas de terminación de los trabajos correspondientes y realizados en tiempo y forma, lo que da sustento para no concederle valor a la posición indicada.



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

De la actora y demandada en la reconvención, la **DOCUMENTAL PÚBLICA** relativa al Certificado de gravámenes que se acompañó a la demanda y obra a fojas *seis y siete de este asunto*, que por encuadrar dentro de aquellos documentos a que se refiere el artículo 281 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, tiene alcance probatorio pleno de conformidad con lo que señala el artículo 341 del señalado ordenamiento legal; documental con la cual se acredita que en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado aparece registrado a nombre del demandado ***** el siguiente bien inmueble: Lote ***** manzana *****, ubicado en calle ***** del Fraccionamiento ***** del municipio de Aguascalientes del Estado del mismo nombre, con superficie de Noventa metros cuadrados de las siguientes medidas y colindancias: AL NORESTE en quince metros con lote cuarenta y ocho; AL NOROESTE en seis metros con lote veinticuatro; AL SURESTE en seis metros con calle *****; y AL SUROESTE en quince metros con lote diez.

De ambas partes, la **DOCUMENTAL PÚBLICA** que se hizo consistir en la copia certificada del testimonio notarial que también se adjuntó a la demanda y obra de la fojas *ocho a diez de este asunto*, el cual corresponde a la escritura número ***** del volumen ***** de fecha *cuatro de mayo del dos mil diecisiete*, de la Notaría Pública número ***** de las del Estado, por lo que con

igual fundamento y por los mismos argumentos que se vierten en la prueba antes valorada tiene alcance probatorio pleno; documental con la cual se acredita lo siguiente:

a).-Que en la fecha señalada las partes de este juicio celebraron contrato que denominaron de *compraventa*, más estimando que el precio se cubriría en especie luego entonces se trata de un contrato de *permuta* de acuerdo a lo que disponen los artículos 2119 y 2121 del Código Civil vigente del Estado, al indicar el primero de ellos que en la compraventa el *precio debe ser cierto y en dinero* y la segunda norma, que si el precio ha de pagarse parte en dinero y parte con el precio de otra cosa, y si la parte del numerario fuere inferior el contrato será de *permuta*, por lo que si en el caso el precio se cubriría con trabajos, luego entonces es un contrato de *permuta*.

b).- Que mediante el contrato señalado, el actor y demandado en la reconvención ***** transmitió el dominio pleno a favor de ***** , respecto del inmueble que se describe al valorar la prueba que antecede, estipulándose como valor de la operación la cantidad de Cuatrocientos cuarenta mil pesos.

c).- Que el valor del inmueble objeto de la operación se cubriría en la forma siguiente: 1.- La cantidad de Doscientos cuarenta y tres mil ochocientos treinta y cuatro pesos, con material y terminación de



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

trabajos de yeso, pasta y pintura de nueve viviendas, siendo seis de modelo Argenta I, una de modelo ***** , una modelo ***** y una modelo ***** , lo que sería documentado contra la entrega de la carta terminación de trabajos expedida por el actor y demandado en la reconvención; y 2.- La suma de Doscientos cinco mil ciento sesenta y seis, a cubrir con material y terminación de trabajos de yeso, pasta en las viviendas de los Fraccionamientos Barlovento y Bosque Sereno, contra entrega de las actas parciales de trabajos realizados.

d).- Que el contrato aludido se celebró con *Reserva de dominio*, según se desprende de su cláusula Tercera.

Del actor y demandado en la reconvención, la **DOCUMENTAL PRIVADA** que hizo consistir en trece copias al carbón de pólizas de cheques acompañadas a su demanda y vistas de la foja *cuarenta a la cincuenta y dos de este asunto*, a las que no se les concede ningún valor en observancia a lo que disponen los artículos 335 y 351 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues aún cuando este último precepto admite como medios de prueba las documentales en comento, se considera que en los hechos de su demanda el oferente, éste afirma que esas pólizas de cheques se expidieron a nombre de ***** para que empezara los trabajos a que se comprometió en el contrato que denomina de compraventa y que es base de su acción, en razón de

que aquella le manifestó que no empezaba esos trabajos por estar descapitalizada y que su parte le entregó esas cantidades para que empezara y que después le restituiría *****; no obstante lo anterior, se observa que en las copias de las pólizas en análisis no obra firma de recibido de ***** , dado que en nueve aparece una firma ilegible que no se identifica con la que dicha parte estampó en su credencial de elector (a fojas veintidós) y en sus escritos de contestación y reconvencción, dos fueron firmadas de recibido por el testigo ***** y una por ***** , luego entonces los cheques a que se refieren las documentales de referencia no fueron entregados a la demandada y actora en la reconvencción y por ello no se les concede ningún valor, en observancia a las normas adjetivas supracitadas.

Del actor y demandado en la Reconvencción, la **TESTIMONIAL** consistente en el dicho de ***** , ***** y ***** , de la cual el oferente se desistió del dicho del último testigo en audiencia de fecha dos de febrero de dos mil veintiuno; prueba que después de analizar lo declarado por los testigos restantes, a la misma no se le concede ningún valor en observancia a lo que dispone el artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, en observancia a lo siguiente:



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

El testigo *****, al dar respuesta a las preguntas primera, séptima, octava y novena, manifiesta que conoce al oferente desde hace más de doce años porque le ha prestado servicios de acabados en casa habitación, como yeso, pintura y texturizados y que esto lo han realizado en varios fraccionamientos como *****, *****, *****, ***** y muchos más; que en el fraccionamiento ***** únicamente el Ingeniero le pidió que fuera a terminarle unas viviendas, porque ***** de quién no recuerda sus apellidos le abandonó esa chamba y saber de ese trato porque en una ocasión que estuvieron en ***** y presente el testigo, platicaron que ***** le iba a terminar un bloque de casas y que el Ingeniero le iba a pagar con un inmueble; además agrega que cuando el Ingeniero le pidió que fuera a terminar unas viviendas, únicamente le hizo un presupuesto. Como puede observarse, el testigo no estuvo presente cuando se llevo a cabo el acuerdo sobre la terminación de las casas entre ***** y ***** , si bien señala que tal acuerdo fue entre el primero y una persona de nombre ***** del cual no recuerda sus apellidos, esto lo sabe por comentarios de quien lo ofrece al no señalar que estuviera presente al momento de que se realizara dicho acuerdo, por otra parte, cuando aduce a los trabajos abandonados y que se le llamó para terminarlos, únicamente señala que hizo un presupuesto de lo que cobraría, más no refiere que los realizara.

Y en cuanto al testigo ***** , únicamente manifiesta que conoce a ***** de nombre y que sabe de un trato que hicieron el ingeniero ***** y aquella por comentarios de quien lo presenta y el cual le manifestó que ***** hizo el contrato por intermediario de *****; al referirse al acuerdo refiere que se trató de una compra de una vivienda ubicada en ***** y que el ingeniero le vendió al señor ***** y que este iba a pagar con trabajos, sin especificar qué tipo de trabajos y en donde los iba a efectuar.

De la demandada y actora en la reconvención, 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.



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

De la demandada y actora en la reconvención, la **TESTIMONIAL** consistente en el dicho de ***** , ***** y ***** , respecto a la cual en audiencia de fecha *siete de mayo de dos mil veintiuno*, se tuvo a la parte oferente por desistida en su perjuicio del dicho del último ateste mencionado; prueba respecto a la cual la parte actora y demandada en la reconvención hizo valer Incidente de Tachas según se desprende del acta de audiencia de fecha *siete de mayo de dos mil veintiuno*, por lo que previo a su valoración se procede a resolver el mismo y lo cual se resuelve atendiendo al fundamento y argumentos jurídicos que a continuación se vierten.

De lo expuesto por la actora incidentista, se obtiene que lo sustenta la circunstancia de que del propio dicho de lo declarado por los testigos, se desprende que guardan parentesco directo con la demandada y que en razón de esto considera que su testimonio es totalmente parcial a los intereses de la oferente y solicita se declare que carece de todo valor probatorio, además de que se trata de testigos de oídas y que por ende es evidente que fueron preparados para rendir su declaración; la demandada y actora en la reconvención da contestación al incidente y señala que debe ser desestimado lo expresado por su contraria, pues los testigos fueron debidamente protestados y claramente expresaron no tener interés en el presente juicio, aunado a que no dependen económicamente

de la oferente, además de tener conocimiento de los hechos por haber participado en los trabajos de las obras.

De acuerdo con lo manifestado por las partes, se tiene que el Incidente de Tachas se funda en lo previsto por los artículos 317 y 327 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, que a la letra dicen:

ARTÍCULO 317.- Después de tomarle al testigo la protesta de conducirse con verdad y de advertirle de las penas en que incurren los testigos falsos, se hará constar el nombre, edad, estado, domicilio y ocupación; si es pariente por consanguinidad o afinidad y en qué grado, de alguno de los litigantes; si es dependiente o empleado del que lo presente, o tiene con él sociedad o alguna otra relación de intereses; si tiene interés directo o indirecto en el pleito, si es amigo íntimo o enemigo de alguno de los litigantes. A continuación se procederá al examen.

ARTÍCULO 327.- Pueden las partes atacar el dicho de un testigo por cualquier circunstancia que en su concepto afecte su credibilidad, para lo que deberán proponer el incidente de tachas.

No es admisible la prueba testimonial para tachar a los testigos que declaren en el incidente de tachas.

Preceptos de los cuales se desprende el derecho que le asiste a la parte contraria de quien ofrece la prueba testimonial, de atacar el dicho de un testigo por cualquier circunstancia que en su concepto afecte su credibilidad, bien sea por haber ocultado alguna de las circunstancias que lo vincule con la parte oferente y que señala la primera de las normas transcritas o bien que lo declarado por el testigo se advierta alguna circunstancia que haga dudosa su declaración.

En el caso en análisis es únicamente la parte demandada y actora en el incidente quien ofreció pruebas, las que se valoran en la medida siguiente: La **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, entendiéndose por esto, por cuanto al



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

incidente de tachas el acta que se levantó de la audiencia de fecha *siete de mayo de dos mil veintiuno*, a la que se le otorga alcance probatorio pleno en términos del artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, y la cual le es favorable a la parte oferente, pues de la parte relativa de dicha acta y que se refiere a la protesta de Ley exigida por el artículo 317 del ordenamiento legal en cita y que ha de hacerse a todo testigo previo a su declaración, se obtiene que tanto ***** como ***** manifestaron el parentesco que los une con la parte oferente, señalando el primero de ellos que ser sobrino político y el segundo su cuñado, además ambos manifestaron no tener interés en este asunto y agregó el primero de ellos que actualmente no trabaja para la parte oferente; por otra parte, es de considerar que si bien el primero de los testigos refiere saber del trato que celebraron las partes y el precio que estipularon porque así se lo comentó ***** quien también le comentó de la obligación en dicho trato correspondía a ***** , esto de ninguna manera afecta su credibilidad, primeramente porque a la demandada y actora en la reconvención únicamente corresponde la carga de probar el haber realizado los trabajos a que se obligó pues en relación a la celebración del acuerdo y clausulas a que se sujetó no es objeto de controversia, sin que se advierta de lo declarado por los testigos alguna otra circunstancia que haga dudosa su declaración. Y la **PRESUNCIONAL** que resulta favorable a la demandada y actora en la reconvención, esencialmente la

humana que se desprende de la circunstancia de no desvirtuarse que los testigos trabajaron para con la parte oferente en la realización de los trabajos de yeso, pintura y texturizado de los inmuebles a que se obligó dicha parte en el contrato base de la acción, lo que arroja presunción grave sobre lo declarado por ellos, de ajustarse a la verdad de los hechos; presunción a la cual se le concede pleno valor en términos de lo que establece el artículo 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

De acuerdo a lo precisado al valorar los elementos de prueba aportados por la parte demandada y actora en la reconvención, ha lugar a declarar improcedente el Incidente de Tachas planteado por *****, respecto a los testigos ***** y ***** , por considerar que no hay causa alguna de aquellas a que se refiere el artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado que haga dudar de la veracidad con que se condujeron los testigos señalados, pues estos jamás ocultaron el parentesco por afinidad que los une con ***** , y además porque si bien señala el segundo de los testigos saber por comentarios de aquella sobre el acuerdo que celebraron las partes, el precio que estipularon y la obligación que mediante el mismo asumió ***** , se considera que esto corresponde a hechos no controvertidos y que a la parte oferente de la prueba testimonial solo correspondía la



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

carga de probar que cumplió con su obligación de enyesado, pintado y texturizado de los inmuebles a que se refiere el contrato.

Dado lo anterior, a la prueba testimonial admitida a la demandada y actora en la reconvención y consistente en el dicho de, ***** y ***** , prueba que atendiendo a la edad de los testigos, su preparación académica, independencia de criterio y no observando en sus respuestas parcialidad alguna, como tampoco dudas ni reticencias sobre los hechos a que se refieren, a la misma se le otorga pleno valor de acuerdo a lo que establece el artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, medio de convicción con el cual se acredita que ***** cumplió con los trabajos a que se obligó en el contrato base de la acción, el cual se cubriría mediante yeso, pasta y pintura respecto a nueve casas ubicadas en ***** , ocho en ***** y en ***** once de detalles, además que una vez que se concluyeron los trabajos ***** nunca le entregó a ***** las cartas de liberación de los trabajos.

De la parte actora y demandada en la reconvención la **DOCUMENTAL PRIVADA** relativa a las diez facturas que se adjuntaron al escrito de contestación de demanda y corren agregadas de la foja *veintitrés a la treinta y dos de esta causa*, respecto a las cuales en aras de su perfeccionamiento la oferente también ofreció la

prueba de **RATIFICACIÓN DE CONTENIDO** a cargo de ************, lo cual le resulto favorable pues este en audiencia de fecha *dos de febrero de dos mil veintiuno*, reconoció el contenido de las mismas, por lo que dado esto, y de acuerdo con lo que dispone el artículo 342 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, las DOCUMENTALES PRIVADAS señaladas hacen prueba plena y con las cuales se acredita que se le facturaron al actor y demandado en la reconvención, trabajos por aplicación hasta por un monto total de Trescientos sesenta y ocho mil ochocientos treinta y cuatro pesos.

De la demandada y actora en la reconvención, la **DOCUMENTAL**, que hizo consistir en las copias fotostáticas simples de fotografías que corren agregadas de la foja *sesenta y seis a la noventa y nueve de esta causa*, las que si bien corresponden a pruebas aportados por los descubrimientos de la ciencia a que se refiere el artículo 351 Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, es de considerar que su valor queda al prudente arbitrio judicial, que para el caso no se les otorga ningún valor, dado que las documentales señaladas solo reflejan fachadas de inmuebles que no pueden identificarse con aquellos que se mencionan en el contrato basal, por no haberse precisado que inmuebles comprenderían los trabajos sobre los cuales se realizarían enyesado, pintura y texturizado por parte de la demandada y actora en la reconvención, además de que los trabajos de yeso siempre son en interiores de los inmuebles.



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

De ambas partes, la **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, entendiéndose por esta todas y cada una de las constancias que integran la presente causa, la cual resulta favorable al demandado y actor en la reconvención, dado el 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.

Por otra parte, no pasa desapercibido la confesión expresa que vierte ***** , tanto en su demanda como en la contestación a la reconvención, al afirmar primeramente (punto 4 de hechos de demanda) que ***** no realizó trabajo alguno para cubrir el valor total de la operación a que se refiere el contrato basal y en el segundo de los escritos acepta que ya están terminados los trabajos y que esto lo realizó una tercera persona de nombre ***** , a quien contrato una vez que su contraria abandono los trabajos, de donde se infiere que los inmuebles en los que la demandada ***** realizaría trabajos de enyesado, pintura y texturizado ya se encuentran terminados y sin que el actor y demandado en la reconvención justifique que los llevó a cabo una tercera persona; confesional a la cual se le concede pleno valor en los términos de lo que establece el artículo 338 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

También de ambas partes, la **PRESUNCIONAL** y que resulta favorable a la parte demandada y actora en la reconvención, esencialmente la humana que deriva de la confesión expresa que vierte ***** tanto en su demanda como en la contestación a la reconvención y que se ha señalado en el apartado anterior, donde surge presunción grave de que si ya están terminados los trabajos que realizaría ***** según el contrato basal y no acredita aquel que los llevara a cabo un tercero surge presunción grave de que fueron efectuados por la demandada y actora en la reconvención; presuncional a la cual se le concede pleno valor en términos de lo que dispone el artículo 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

VI.- Dado el alcance probatorio concedido a los elementos de prueba aportados por las partes, ha lugar a declarar que el actor y demandado en la reconvención ***** **no acredita** los elementos constitutivos de su acción y excepciones planteadas, que la demandada y actora en la reconvención ***** **si justifica** su excepción y los elementos constitutivos de su acción, atendiendo a las siguientes consideraciones lógico-jurídicas y disposiciones del Código Civil vigente del Estado.

Toda vez que del análisis de los escritos que fija la litis, se desprende que ambas acciones ejercitadas por las partes y que son de rescisión y cumplimiento de contrato se fundan en lo previsto por el artículo 1820 del



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

Código Civil vigente del Estado; también se advierte que frente a esas acciones las dos partes invocan la excepción de falta de acción y de derecho, por lo que en razón de esto se analizan conjuntamente las acciones y la excepción que hacen valer, lo que se resuelve atendiendo a lo que disponen las normas del Código Civil que a continuación se transcriben:

Artículo 1677.- Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, excepto aquellos que deben revestir una forma establecida por la ley. Desde que se perfeccionan obligan a los contratantes no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, son conforme a la buena fe, al uso a la ley.

Artículo 1715.- En los contratos civiles cada uno se obliga en la manera y términos en que aparezca que quiso obligarse sin que para la validez del contrato se requieran formalidades determinadas, fuera de los casos expresamente designados por la ley

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

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

De acuerdo con lo que establecen las normas sustantivas transcritas, desde que se perfeccionan los contratos mediante el consentimiento de quienes lo celebran, cada uno de los contratantes queda obligado en la manera y términos que aparezcan que quiso hacerlo y conforme a lo que dispone la última de las normas, quien cumple con todo lo que a su parte corresponde en un contrato, puede exigir de su contraria el cumplimiento de dicho acto jurídico o la rescisión del mismo.

En el caso que nos ocupa,

***** demanda la rescisión del contrato que denominaron de compraventa, más por razón de que el precio se cubriría en especie se trate de un contrato de permuta, contrato que a su parte celebró en calidad de vendedor con ***** el *cuatro de mayo de dos mil diecisiete*, siendo el objeto del mismo la casa habitación ubicada en calle ***** construida sobre el predio ***** de la manzana ***** del fraccionamiento habitacional urbano tipo popular denominado "*****" ubicado al ***** de esta Ciudad de Aguascalientes, con superficie de noventa metros cuadrados, de las medidas y colindancias que se describen en el fundatorio de la acción, mismo que se protocolizó mediante escritura número ***** del volumen ***** en la fecha antes señalada, estipulándose como precio de la operación la cantidad de Cuatrocientos Cuarenta y nueve mil pesos, y que se cubrirían de la siguiente forma: **a)** la cantidad de Doscientos cuarenta y tres mil ochocientos treinta y cuatro pesos mediante con material y terminación de trabajos de yeso, pasta y pintura de nueve viviendas, siendo seis modelo ***** , una vivienda modelo ***** , una modelo ***** y otra modelo ***** ; y **b)** el saldo de Doscientos cinco mil ciento sesenta y seis pesos, sería cubierto con material y la terminación de trabajos de yeso y pasta en viviendas de los fraccionamientos ***** y ***** ; trabajos que se recibirían contra entrega de las actas parciales de



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

los mismos una vez realizadas. Acción que sustenta en aseveración de su parte de que su contraria incumplió con el precio estipulado y que se cubriría en especie según lo señalado en líneas que anteceden.

Por su parte, ***** ejercita la acción de liberación de la reserva de dominio a que se sujeto el contrato base de la acción, sustentado en que su parte cumplió con los trabajos de enyesado, pintura y texturizado sobre los inmuebles que se precisan en el fundatorio de la acción.

Ahora bien, con los elementos de prueba aportados por las partes quedó acreditado de manera fehaciente: **A)** La existencia del contrato base de la acción que en fecha *cuatro de mayo de dos mil diecisiete*, celebraron las partes de este juicio, por el cual ***** transmitió el dominio pleno de la casa habitación ubicada en calle ***** construida sobre el predio ***** de la manzana ***** del fraccionamiento habitacional urbano tipo popular denominado "*****" ubicado al Oriente de esta Ciudad de Aguascalientes, con superficie de noventa metros cuadrados, y de las medidas y colindancias que se describen en el contrato basal y lo que hizo a favor de ***** , estipulándose como precio de la operación la cantidad de Cuatrocientos Cuarenta y nueve mil pesos, y que se cubrirían de la siguiente forma:

I. La cantidad de Doscientos cuarenta y tres mil ochocientos treinta y cuatro pesos mediante con material y

terminación de trabajos de yeso, pasta y pintura de nueve viviendas, siendo seis modelo ***** , una vivienda modelo ***** , una modelo ***** y otra modelo ***** ; y **II.** El saldo de Doscientos cinco mil ciento sesenta y seis pesos, sería cubierto con material y la terminación de trabajos de yeso y pasta en viviendas de los fraccionamientos ***** y ***** ; trabajos que se recibirían contra entrega de las actas parciales de los mismos una vez realizadas; **B)** Que los trabajos de enyesado, pintura y texturizado a realizar como pago del precio en los inmuebles que se describen en el contrato señalado en el inciso anterior, ya se encuentran terminados, según lo confiesa así el actor y demandado en la reconvención, además de esta probado con la prueba testimonial admitida a la parte demandada ya actora en la reconvención y también con la presuncional de la que surge de la confesión que en tal sentido vierte ***** tanto en su demanda como en su contestación a la reconvención, y si bien agrega que para la realización de dichos trabajos contrato a una tercera persona, no aportó prueba alguna para demostrar esto, por lo que queda acreditado plenamente que dichos trabajos los realizó ***** ; **C)** Que no obstante lo anterior, ***** se negó a otorgar las actas de los trabajos realizados, como también a cancelar la reserva de dominio sobre el inmueble cuyo dominio pleno transmitió a ***** .



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

En consecuencia de lo anterior, se declara **procedente**, la excepción de Falta de acción y de derecho que invoca ***** por cuanto a la acción que ejercita su contraria, al haber acreditado que cumplió plenamente con la obligación de su parte derivada del fundatorio de la acción y que por tanto no le asiste derecho a ***** para demandarle la rescisión del contrato base de la acción, al no aplicar respecto a su parte lo previsto por el artículo 1820 del Código Civil vigente del Estado. Se declara **improcedente** la excepción de Falta de acción y de derecho que hace valer ***** respecto a la acción que ejercita su contraria, pues en el caso ***** probó que los trabajos a realizar como precio del contrato de compraventa base de la acción están totalmente concluidos y si bien argumenta el actor que él contrato a una tercera persona para que los llevara a cabo, no probó tal circunstancia y por el contrario confiesa la existencia de esos trabajos, por lo que le asiste derecho a ***** para exigir de ***** la liberación de la reserva de dominio sobre el inmueble objeto del contrato basal, al darse en su favor la hipótesis del artículo 1820 del Código Civil vigente del Estado.

Dado lo anterior se declara que no procede la rescisión del contrato que en fecha *cuatro de mayo de dos mil diecisiete*, celebraron las partes de esta causa y que se exhibe como base de acción, **absolviéndose** a

***** de todas y cada una de las prestaciones que se le reclaman y **condenándose** a ***** a liberar de la reserva de dominio la casa habitación ubicada en calle ***** construida sobre el predio ***** de la manzana ***** del fraccionamiento habitacional urbano tipo popular denominado "*****" ubicado al ***** de esta Ciudad de Aguascalientes, con superficie de noventa metros cuadrados, lo anterior con fundamento por lo dispuesto en los artículos 1677, 1715 y 1820 del Código Civil, así como 82 del Código de Procedimientos Civiles ambos vigentes del Estado, por lo que una vez que causa ejecutoria esta sentencia, requiérase a ***** para que de cumplimiento con lo anterior.

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..."**. En observancia a lo anterior y a la circunstancia de que ***** resulta perdidoso, se le condena a cubrir a su contraria los gastos y costas del juicio, los que se regularán en ejecución de sentencia.

Por lo expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 79 fracción III, 83, 84, 85, 107 fracción IV, 223 al 229, 371, 372 y demás



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

relativos del Código de Procedimientos Civiles vigente en la Entidad, es de resolverse y se resuelve.

PRIMERO.- Se declara que el actor y demandado en la reconvención ***** no probó su acción, como tampoco la excepción que hizo valer.

SEGUNDO.- Que la demandada y actora en la reconvención ***** probó su excepción y acción ejercitada por su parte.

TERCERO.- En consecuencia de lo anterior, resulta **improcedente** la rescisión del contrato que en fecha *cuatro de mayo de dos mil diecisiete*, celebraron las partes de esta causa y que se exhibe como base de acción, **absolviéndose** a ***** de todas y cada una de las prestaciones que se le reclaman

CUARTO.- Se **condena** a ***** a liberar de la reserva de dominio la casa habitación ubicada en calle ***** construida sobre el predio ***** de la manzana ***** del fraccionamiento habitacional urbano tipo popular denominado "*****" ubicado al ***** de esta Ciudad de Aguascalientes, con superficie de noventa metros cuadrados, por lo que una vez que causa ejecutoria esta sentencia, requiérase a ***** para que de cumplimiento con lo anterior.

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

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

SÉPTIMO.- Notifíquese personalmente.

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 **LICENCIADA HERMELINDA MONTAÑEZ GUARDADO** que autoriza. Doy fe.

SECRETARIA

JUEZ

La sentencia que antecede se publica en lista de acuerdos de fecha **primero de febrero de dos mil veintidos.** Conste.

L'APM/Megc*

El(La) Licenciado(a) HERMELINDA MONTAÑEZ GUARDADO, Secretario(a) de Acuerdos y/o de Estudio y Proyectos adscrito(a) al Órgano Jurisdiccional, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia o resolución 0207/2020 dictada en treinta y uno de enero del dos mil veintidos por el Juez Segundo Civil del Estado de



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

Aguascalientes, conste de VEINTIOCHO fojas útiles. Versión pública elaborada de conformidad a lo previsto por los artículos 3 fracciones XII y XXV; 69 y 70 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Aguascalientes y sus Municipios, 113 y 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, así como del trigésimo octavo de los Lineamientos Generales en Materia de Clasificación y Desclasificación de la Información, así como para la elaboración de Versiones Públicas, se suprimió: nombre de las partes, representantes legales, domicilios y demás datos generales, seguir el listado de datos suprimidos, información que se considera legalmente como confidencial o reservada por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.

SIN VALIDEZ OFICIAL