

Aguascalientes, Aguascalientes, a **dieciocho**  
**de febrero de dos mil veintidós.-**

**V I S T O S** , para dictar **sentencia**  
**definitiva** los autos del expediente número **0726/2020**  
que en la Vía Civil de Juicio **ÚNICO** promueve  
\*\*\*\*\*en contra de  
\*\*\*\*\*y\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, la que se dicta bajo los siguientes:

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

**I.-** El artículo 82 del Código de  
Procedimientos Civiles del Estado establece: "**Las**  
**sentencias deberán ser claras, precisas y congruentes**  
**con la demanda y su contestación y con las demás**  
**pretensiones deducidas oportunamente en el pleito,**  
**condenando o absolviendo al demandado, y decidiendo**  
**todos los puntos litigiosos que hubieren sido objeto**  
**del debate. Cuando éstos hubieren sido varios, se**  
**hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de**  
**ellos. Cuando el juicio se siga en rebeldía, deberán**  
**verificar de oficio, la existencia de los elementos**  
**para la procedencia de la acción."** y estando citadas  
las partes para oír sentencia se procede a dictar la  
misma de acuerdo a lo que establece la norma en  
cita.-

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

domicilio de los demandados cuando se trate de acciones personales, y en el caso que nos ocupa, los demandados tienen su domicilio dentro de la Jurisdicción de este Juzgador y tanto en el principal como en la reconvención, la acción ejercitada es la de rescisión de contrato de compraventa, que por lo tanto se actualiza el supuesto previsto en la norma antes indicada; además, las partes no impugnaron la competencia de esta autoridad, de donde deviene un sometimiento tácito a la jurisdicción de la misma, por lo que cobra aplicación también lo que establece el artículo 137 del ordenamiento legal indicado.-

**III.-** Se determina que la vía de juicio único civil elegida por la parte actora para el ejercicio de la acción que ha hecho valer es la correcta, pues como ya se ha establecido, tanto en el principal como en la reconvención, se ejercita la acción de rescisión de contrato de compraventa, acción respecto al cual el Código Adjetivo de la materia vigente de la Entidad no establece trámite especial alguno, de ahí que deba seguirse en la vía propuesta por la accionante.-

**IV.-** La actora \*\*\*\*\*  
demanda por su propio derecho, en la vía civil de juicio único a \*\*\*\*\*y  
\*\*\*\*\*, por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: ***“A. Para que por sentencia firme se declare la devolución de la cantidad de \$60,000.00 (Sesenta mil pesos 00/100 M.N.), cantidad que fue***

entregada al ahora demandado por concepto del traspaso y compraventa del inmueble en cuestión que se detallaran en los puntos hechos. **B.** Para que por sentencia firme se condene a mi demandado por la devolución de la cantidad de **\$67,788.00 (Sesenta y siete mil setecientos ochenta y ocho pesos 00/100 M.N.)**, cantidad que corresponde a los pagos mensuales realizados para cubrir las cuotas del \*\*\*\*\*  
correspondiente al bien inmueble en cuestión que se detallaran en los puntos de hechos. **C.** Para que por sentencia firme se condene a mi demandado al pago de la cantidad de **\$33,400.00 (Treinta y tres mil cuatrocientos pesos 00/100 m.n.)**, por concepto de penalización por el incumplimiento del contrato a razón del **10%** del valor de la vivienda, manifestado en la cláusula Octava del contrato de compraventa. **D.** Para que por sentencia firme se ordene la devolución de la cantidad de **\$17,370.00 (Diecisiete mil trescientos setenta pesos 00/100 M.N.)**, entregados al demandado por concepto de traspaso del bien inmueble. **E.** Para que por sentencia firme se condene a mí demandado al pago de daños y perjuicios ocasionados por el mismo. **F.** Para que por sentencia firme se declare un interés derivado a la cantidad entregada a mi contraparte al momento de la firma del contrato en cuestión del cual mi hoy demandado se benefició del mismo. **G.** Para que por medio de sentencia interlocutoria se decrete por orden de esta H. Autoridad el embargo precautorio sobre del bien inmueble ubicado en \*\*\*\*\*#  
\*\*\*\*del Fraccionamiento \*\*\*\*\*de esta Ciudad, a fin de garantizar el pago de dichas prestaciones. **H.** Por el pago de gastos y costas que se originen por la tramitación del presente asunto.”. Acción que contemplan los artículos 1820 y 2182 del Código Civil vigente del Estado.-

La demandada \*\*\*\*\* , dio contestación a la demanda entablada en su contra, oponiendo controversia total por cuanto a las prestaciones que se le reclaman y parcialmente de los hechos en que se fundan, oponiendo como única excepción la siguiente: FALTA DE ACCIÓN Y DERECHO.-

El demandado \*\*\*\*\* dio contestación extemporánea a la demanda entablada en su contra, y en atención a esto se procede a revisar de oficio el procedimiento que se siguió al emplazarlo, en observancia al siguiente criterio jurisprudencial: **“EMPLAZAMIENTO. ES DE ORDEN PÚBLICO Y SU ESTUDIO ES DE OFICIO.** La falta de emplazamiento o su verificación en forma contraria a las disposiciones aplicables, es la violación procesal de mayor magnitud y de carácter más grave, puesto que da origen a la omisión de las demás formalidades esenciales del juicio, esto es, imposibilita al demandado para contestar la demanda y, por consiguiente, le impide oponer las excepciones y defensas a su alcance; además, se le priva del derecho a presentar las pruebas que acrediten sus defensas y excepciones y a oponerse a la recepción o a contradecir las probanzas rendidas por la parte actora y, finalmente, a formular alegatos y ser notificado oportunamente del fallo que en el proceso se dicte. La extrema gravedad de esta violación procesal ha permitido la consagración del criterio de que el emplazamiento es de orden público y que los Jueces están obligados a investigar de oficio si se efectuó o no y sí, en caso afirmativo, se observaron las leyes de la materia.” *Registro digital: 240531, Instancia: Tercera Sala, Séptima Época, Materias(s): Civil, Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Volumen 163-168, Cuarta Parte, página 195, Tipo: Jurisprudencia.*

Procediendo al análisis de las constancias que integran el sumario que se resuelve, las que tienen pleno valor en observancia a lo que indican los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, de las que se desprende que la parte actora proporcionó como domicilio de dicho demandado el ubicado en \*\*\*\*\*número \*\*\*\*\*del Fraccionamiento \*\*\*\*\* de esta Ciudad, lugar al que se constituyó el notificador y se cercioró de ser el domicilio del demandado por así haberlo informado el propio demandado, quien se identificó ante el notificador y además firmó el acta levantada con motivo del emplazamiento, por lo que procedió a emplazársele al mismo dándole lectura a los autos de fechas tres de septiembre y dos de diciembre, ambos de dos mil veinte, entregándole copia de la demanda y de traslado en veintiséis fojas selladas y cotejadas por la Secretaría del juzgado, las cuales fueron descritas, *haciéndole saber que contaba con el término de nueve días para dar contestación a la demanda entablada en su contra*, de lo que se desprende que el demandado fue debidamente emplazado al darse cumplimiento a lo establecido por los artículos 107 fracción I, 109, 110 y 111 del Código de Procedimientos Civiles del Estado y pese a ello no dio contestación oportuna a la demanda interpuesta en su contra.-

**A la demandada \*\*\*\*\*se**

le tuvo RECONVINIENDO a \*\*\*\*\* , por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones:

*“A) Para que por sentencia firme se declare rescindido el contrato privado de compraventa celebrado por el suscrito \*\*\*\*\*y\*\*\*\*\* como*

*vendedores y por \*\*\*\*\* como compradora, firmado en la ciudad de Aguascalientes, Aguascalientes en fecha 28 de marzo del 2017, respecto del inmueble ubicado en la calle \*\*\*\*\*número \*\*\*, del fraccionamiento \*\*\*\*\* , Aguascalientes, Aguascalientes. B)*

*Para que por sentencia firme se condena a la demandada al pago de la cantidad de **\$33,400.00 (TREINTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS***

***PESOS 00/100 M.N.)** por concepto de **PENA CONVENCIONAL** pactada en la cláusula OCTAVA del contrato de marras, por incumplimiento atribuible a su parte. C) Para que por sentencia firme se*

*condena a la demandada al pago de la cantidad de **\$30,000.00 (TREINTA MIL PESOS 00/100 M.N.)** por concepto de falta de **PAGO***

***DEL PRECIO** pactado en la Declaración 3, letra A.- del contrato y por incumplimiento atribuible a su parte. D) Para que por sentencia firme se*

*condena a la demandada al pago de la cantidad de **\$5,811.00 (CINCO MIL OCHOCIENTOS ONCE PESOS 00/100 MN)** por concepto de **falta***

***de pago de tres de las mensualidades pactadas** en la CLÁUSULA SEGUNDA del contrato, a razón de \$1,937.00 (MIL NOVECIENTOS*

*TREINTA Y SIETE PESOS 00/100 M.N.) mensuales, por los meses de enero, febrero y marzo del dos mil veinte. E) Pata que por sentencia*

*firmes se condene a la demandada al pago de la cantidad de **\$10,413.00 (DIEZ MIL CUATROCIENTOS TRECE PESOS 00/100 MN)** por*

*concepto de falta de pago del **SERVICIO DE AGUA POTABLE**, según su obligación de pago contraída por la demandada en la cláusula*

segunda del contrato. **F)** para que por sentencia firme se condene a la demandada al pago de la cantidad de **\$1,099.00 (MIL NOVENTA Y NUEVE PESOS 00/100 MN)** por concepto de alta de pago del **IMPUESTO PREDIAL** según su obligación de pago contraída por la demandada en la cláusula segunda del contrato. **G)** Para que por sentencia firme se condene a la demandada al pago de **GASTOS Y COSTAS** generados por la tramitación del presente juicio.”. Acción que contemplan los artículos 1820 y 2182 del Código Civil vigente del Estado.-

La demandada en la reconvención **\*\*\*\*\*dio contestación a la demanda entablada en su contra,** oponiendo controversia total por cuanto a las prestaciones reclamadas y parcial de los hechos en que se fundan, oponiendo como excepciones las siguientes: **1.- FALTA DE ACCIÓN Y DERECHO. 2.- FALTA DE PERSONALIDAD. 3.- OSCURIDAD EN LA DEMANDA. 4.- DE FALSEDAD.-**

**V.-** Toda vez que de las excepciones planteadas por la demandada en la reconvención, 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, lo que se hace en los términos siguientes:

Por oscuridad en la demanda se entiende que esté redactada en términos confusos, imprecisos o ambiguos que impiden al demandado conocer las pretensiones del actor o los hechos en que se fundan, situación que no se da en el caso a estudio dado que

la demandada en la reconvención, la sustenta en que la actora manifiesta hechos tan simples y sucintos que no permiten un adecuado ejercicio del derecho de defensa, al ser omiso en señalar circunstancias de tiempo, modo y lugar, luego entonces al narrar los hechos de manera deficiente y subjetivos la deja en un estado de indefensión pues le imposibilita contender de manera adecuada mediante una exposición de un eficiente argumento, puesto que no narra las razones por las que \*\*\*\*\*  
pueda ostentarse en su calidad de actora reconvencionista; sin embargo, esta autoridad declara **improcedente** la excepción en comento, pues la forma en cómo se encuentra redactada la demanda en la reconvención no le impidió a esta dar contestación a la demanda interpuesta en su contra, pues dio contestación a todos y cada uno de los puntos en que fue propuesta, incluso señalando que la actora reconvencionista únicamente dio su consentimiento para ese contrato, mas no celebró el mismo, sino que quien lo celebró fue \*\*\*\*\*  
por tanto, no se advierte que se le haya dejado en estado de indefensión alguno y de ahí que resulte **improcedente** la excepción de oscuridad opuesta por la demandada en la reconvención.-

**VI.-** El artículo 235 del Código Procesal Civil vigente del Estado dispone: **"El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el demandado los de sus excepciones"**.- En observancia a



este precepto, las partes exponen en sus escritos de demanda y contestación una serie de hechos como fundatorios de las acciones ejercitadas y excepciones opuestas, y para acreditarlos como lo exige el precepto en cita, las partes ofrecieron y se les admitieron pruebas, **valorándose las de la parte actora en el principal y demandada en la reconvención, en la medida siguiente:**

**CONFESIONAL TÁCITA**, que hace consistir en aquella que afirma hace el demandado \*\*\*\*\* al no haber dado contestación a la demanda entablada en su contra; prueba a la cual se le concede pleno valor probatorio en términos de lo establecido por el artículo 228 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, el cual dispone: ***“La demanda deberá contestarse negándola, confesándola u oponiendo excepciones. El demandado deberá referirse a todos y cada uno de los hechos comprendidos en la demanda, afirmándolos, negándolos, expresando los que ignore por no ser propios, o refiriéndolos como crea que tuvieron lugar. Se tendrán por admitidos los hechos sobre los que el demandado no suscitare explícitamente controversia, sin admitírsele prueba en contrario. La negación pura y simple del derecho importa la confesión de los hechos; la confesión de éstos no entraña la confesión del derecho”***; artículo del cual se desprende la obligación de la parte demandada a contestar la demanda ante la autoridad que la emplazó,

refiriéndose a los hechos referidos en la demanda y en caso de no suscitar explícitamente controversia, se le tendrá por admitidos tales hechos; por lo tanto, si el demandado \*\*\*\*\* fue debidamente emplazado conociendo los hechos en los cuales la actora en el principal funda su demanda y aquél no dio contestación oportuna a la demanda, es por lo que no suscitó explícita controversia de los mismos y la consecuencia es tenerle por admitidos aquellos hechos en que la actora en el principal fundó su demanda, entre los que se comprenden la celebración del contrato de compraventa, el objeto del mismo, precio fijado, los diversos pagos afirmados por la actora en el principal, tanto de los que se exhibieron recibos como de aquellos de los que no fueron exhibidos recibos, que fue intención del \*\*\*\*\* dentro del expediente \*\*\*\*\* del Juzgado \*\*\*\*\*, de otorgar en dación en pago el inmueble materia de la compraventa celebrada entre las partes, la solicitud de dicho demandado a la actora para la devolución del citado inmueble, que el inmueble objeto de la compraventa está solo y que la actora ya no lo tiene en posesión al ya no poder acceder al mismo ya que el portón tiene puesto dos cadenas con candado.-

**DOCUMENTALES PRIVADAS** consistentes en los tickets o comprobantes de pago, mismos que obran de la foja quince a la dieciocho de los autos y en un recibo de fecha primero de diciembre de dos mil

diecisiete, mismo que corre agregado a foja catorce de los autos; pruebas a las cuales se les concede pleno valor probatorio conforme a lo establecido por los artículos 343 y 346 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues tanto los tickets o comprobantes de pago como el recibo de fecha primero de diciembre de dos mil diecisiete, no fueron objetados en términos de ley, además de que el demandado \*\*\*\*\* no dio contestación oportuna a la demanda entablada en su contra, es que se le tienen por reconocidos los hechos relativos a los pagos que reflejan las documentales que ahora se valoran, por lo cual, se tiene por acreditado que la oferente realizó pagos hasta por la cantidad de VEINTISIETE MIL CIENTO ONCE PESOS 00/100 M.N., los cuales se desprenden de los tickets antes indicados, en las fechas y por las cantidades que se mencionan a continuación:

FOJA	FECHA	CANTIDAD
15	01/01/2019	\$2,004.00
15	01/02/2019	\$2,005.00
15	04/03/2019	\$2,100.00
15	02/04/2019	\$700.00
16	05/04/2019	\$1,400.00
16	03/05/2019	\$2,102.00
16	01/06/2019	\$2,100.00
16	01/07/2019	\$2,100.00
17	02/08/2019	\$2,100.00

17	03/09/2019	\$2,100.00
17	02/10/2019	\$2,100.00
17	02/11/2019	\$2,100.00
18	02/12/2019	\$2,100.00
18	02/02/2020	\$2,100.00

También con el recibo de fecha primero de diciembre de dos mil diecisiete, se acredita que el demandado \*\*\*\*\* , recibió de \*\*\*\*\* , la cantidad de DIECISIETE MIL TRESCIENTOS SETENTA PESOS por concepto de traspaso de casa en \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\* .-

**DOCUMENTAL PÚBLICA**, consistente en el Instrumento Público número \*\*\*\*\* , del volumen \*\*\*\*\* , de fecha \*\*\*\*\* , pasado ante la fe del Notario Público número \*\*\*de los del Estado, mismo que obra de la foja veintidós a la veinticinco de los autos; prueba que tiene pleno valor probatorio en términos de lo establecido por los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, al tener fe pública dicho Notario, por lo que con éste se acredita que en la fecha antes indicada,

\*\*\*\*\*  
y \*\*\*\*\* , otorgaron poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración y de dominio limitado a \*\*\*\*\* , respecto del inmueble

ubicado en la casa marcada con el número \*\*\*\*\* , lote \*\*\*\*\* , de la manzana \*\*\*\* , del Fraccionamiento \*\*\*\*\* de esta Ciudad, con la superficie, medidas y colindancias que del mismo se desprenden, desprendiéndose así que se trata del mismo inmueble de que se trata el contrato de compraventa exhibido como base de la acción, además por los apellidos del apoderado, se desprende que es hermano de \*\*\*\*\* , por lo que se puede concluir que dicho poder se otorgó para estar en posibilidad de hacer los trámites necesarios para la compraventa en mención, además de que se hizo en relación al inmueble materia del juicio y en la Notaría establecida en el basal.-

**TESTIMONIAL**, desahogada en audiencia de fecha quince de septiembre de dos mil veintiuno, únicamente con el dicho de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , pues el oferente se desistió del dicho de \*\*\*\*\* ; prueba que es valorada en términos de lo previsto por el artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, y hecho lo anterior, a la misma solo se le concede valor probatorio parcial, pues si bien ambas testigos declaran que saben del contrato de compraventa celebrado entre las partes por haber sido a la vez testigos en ese contrato, sin embargo, estos no fueron hechos controvertidos; por otra parte, por cuanto a la solicitud de \*\*\*\*\* del inmueble objeto

de la compraventa a \*\*\*\*\* , pues ambas testigos coincidieron en señalar que de la solicitud de entrega, lo saben por propios comentarios que les hizo \*\*\*\*\*; por lo tanto, únicamente es apta para acreditar que el inmueble motivo de la compraventa está solo.-

**Las pruebas admitidas a la parte demandada en el principal y a la actora en la reconvención \*\*\*\*\* , se valoran de la siguiente forma:**

**CONFESIONAL** a cargo de \*\*\*\*\* , desahogada en audiencia de fecha quince de septiembre de dos mil veintiuno, prueba a la cual se le concede pleno valor probatorio en términos de lo establecido por el artículo 337 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, con la que se acredita que conoce a \*\*\*\*\* , persona quien le presentó a \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , que pagaría a \*\*\*\*\* la mensualidad correspondiente para el pago de \*\*\*\*\* que es la cantidad de MIL NOVECIENTOS TREINTA Y SIETE PESOS 00/100 M.N. que se cubrirían cada mes; que al momento de entregar la casa dejó sin pagar el Impuesto Predial correspondiente y dejó un adeudo del servicio del agua.-

**CONFESIONALES EXPRESAS** que hace consistir en aquellas que dice hace su contraria en el hecho nueve

de su demanda principal y al contestar el hecho cinco de la reconvención, que por ello \*\*\*\*\* confesó expresamente que entregó la casa y salió de ella.-

Ahora bien, el artículo 338 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, establece que **"Los hechos propios de las partes, aseverados en la demanda, en la contestación o en cualquier otro acto del juicio, harán prueba plena en contra de quien lo asevere, sin necesidad de ofrecerlos como prueba."**-

En el caso que nos ocupa, \*\*\*\*\* , en el hecho nueve de su demanda principal, manifestó: "Ahora bien, la suscrita he recibido diversas llamadas telefónicas por parte del C. \*\*\*\*\* y de una mujer quien dice ser su abogada, en las cuales me amenazaban con sacarme de mi domicilio ya que según mencionan ya se encontraban realizando los trámites necesarios para dar en dación en pago el inmueble motivo del presente juicio, por lo que tras recibid dichas amenazas, la suscrita me encuentro con miedo e incertidumbre, **hecho por el que opte mudarme, ...**"; a su vez, al contestar el hecho cinco de la reconvención, señaló: "... es falso que la suscrita hubiese realizado la entrega de la posesión del inmueble, ya que lo cierto es que debido a las diversas amenazas del C. \*\*\*\*\* y su abogada, yo

*opte por salir de dicho domicilio...".* De lo antes transcrito, si bien se desprende confesión de la actora en el sentido de que no está en posesión del inmueble al haberse salido del mismo, dicha prueba lejos de beneficiar a la parte oferente la misma le perjudica, en virtud de que reconoce que su contraria ya no tiene el inmueble al haber salido de él, lo que fue robustecido con la falta de contestación del demandado \*\*\*\*\* al habersele tenido por reconociendo que fue intención del demandado \*\*\*\*\* dentro del expediente \*\*\*\*\* del Juzgado \*\*\*\*\*, de otorgar en dación en pago el inmueble materia de la compraventa celebrada entre las partes, la solicitud de dicho demandado a la actora para la devolución del citado inmueble, que el inmueble objeto de la compraventa está solo y que la actora ya no lo tiene en posesión al ya no poder acceder al mismo ya que el portón tiene puesto dos cadenas con candado, de ahí que dicha prueba perjudique a su oferente.-

**DOCUMENTAL PÚBLICA** consistente las copias fotostáticas certificadas expedidas por el Registro Público de la Propiedad y Del Comercio en el Estado, de la escritura pública número \*\*\*\*\*, del volumen \*\*\*\*\*, de fecha \*\*\*\*\*, mismas que corren agregadas de la foja sesenta y seis a la ochenta y uno de los autos; prueba que tiene pleno



valor probatorio en términos de lo establecido por los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, al haber sido expedidas por un servidor público en ejercicio de sus funciones; con la cual se acredita que en la fecha antes indicada, se celebró contrato de compraventa entre \*\*\*\*\* como comprador y de la otra \*\*\*\*\* por conducto de su apoderado \*\*\*\*\* como vendedora, respecto del inmueble ubicado en el lote \*\*\*\*\*, de la manzana \*\*\*\*, del Fraccionamiento \*\*\*\*\*, con la superficie, medidas y colindancias que del mismo se desprenden, siendo los mismos datos de ubicación del inmueble que fue objeto del contrato de compraventa materia de este juicio; asimismo, que se celebró el contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria celebrado entre el \*\*\*\*\* y por otra parte \*\*\*\*\* como trabajador con el consentimiento de su cónyuge \*\*\*\*\*, que por lo tanto, quien adquirió dicho inmueble fue \*\*\*\*\*.-

**DOCUMENTAL EN VÍA DE INFORME,** a cargo de **VEOLIA, S. A. DE C. V.,** rendido y agregado a foja ciento veinticinco de autos; prueba a la cual se le concede pleno valor probatorio en términos de lo

establecido por el artículo 346 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, con la que se acredita que sí existe el contrato de suministro de agua número \*\*\*\*\*, en el domicilio ubicado en \*\*\*\*\*número \*\*\*\*\*, del Fraccionamiento \*\*\*\*\*, encontrándose como nombre del titular \*\*\*\*\* en el periodo de marzo de dos mil diecisiete a mayo de dos mil veintiuno; que existe el recibo de pago con fecha doce de junio de dos mil veinte, con un saldo de DIEZ MIL CUATROCIENTOS TRECE PESOS cubriéndose seis facturas, incluyendo la de la factura cuya copia es visible a foja ochenta y tres de autos, misma que si bien fue aportada por la parte demandada principal en copia simple, ésta es robustecida con el informe antes indicado, copia que es valorada al haberse anexado al escrito de contestación de demanda y de demanda en la reconvención, por lo que es claro la intención de la parte antes indicada para que dicha copia fuera valorada como prueba, siendo aplicable a lo anterior el siguiente criterio de jurisprudencia:

**“DOCUMENTOS BASE DE LA ACCIÓN. DEBEN TENERSE COMO PRUEBAS EN EL JUICIO, SIN NECESIDAD DE OFRECIMIENTO ESPECIAL.** 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.” *Registro digital: 208378, Instancia:*

**Tribunales Colegiados de Circuito, Octava Época, Materias(s): Civil, Tesis: VI.1o.168 C, Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo XV-2, Febrero de 1995, página 314, Tipo: Aislada.-**

**DOCUMENTAL** consistente en copia de una factura expedida por el Municipio de Aguascalientes, misma que corre agregada a foja ochenta y dos de los autos, respecto de la cual el oferente, en aras de su perfeccionamiento, ofertó la impresión de la verificación de comprobantes fiscales digitales por internet, visible a foja ciento diez de autos, pruebas a las cuales se les concede pleno valor probatorio en términos de lo establecido por los artículos 346 bis y 351 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues la primera de ellas se trata de una copia simple que proviene del descubrimiento de la ciencia y su contenido fue robustecido con la impresión de la verificación de comprobantes fiscales digitales por internet antes citada, de donde se desprende que efectivamente la factura antes indicada fue expedida por Municipio de Aguascalientes, pues pudo comprobarse en la página de internet correspondiente del SAT según la impresión exhibida y agregada a foja ciento diez de autos, con las cuales se acredita que el pago del Impuesto Predial relativo al inmueble ubicado en calle \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\* , aparece facturado a nombre de \*\*\*\*\*.-

TESTIMONIAL a cargo de

\*\*\*\*\* y  
\*\*\*\*\*, desahogada en audiencia de fecha quince de septiembre de dos mil veintiuno, la cual es valorada en términos de lo previsto por el artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, hecho lo anterior, a la misma solo se le concede valor probatorio parcial en razón a que los testigos, al interrogatorio que les fue formulado manifestaron lo siguiente:

La testigo \*\*\*\*\*:

**"A LA PRIMERA. QUE DIGA LA TESTIGO SI CONOCE A \*\*\*\*\*Y EN SU CASO DESDE CUÁNDO Y PORQUÉ.** Mire yo lo conozco más o menos como desde el dos mil diecisiete en el mes de marzo, abril más o menos, porque me contrato para hacer una compraventa de una casa que está en \*\*\*\*\*, no sé si es \*\*\*\*\* o \*\*\*\*\*, y de ahí se realizamos una compraventa, con un contrato, refiriéndome a que se realizo con la señora \*\*\*\*\*, el señor \*\*\*\* y la señora \*\*\*\*\*, esto fue en un lapso en marzo de dos mil veinte cuando yo los volví nuevamente a contactar refiriéndome la situación fue la siguiente se hizo un trato de un contrato ambas partes lo realizaron y hasta ahí se quedó en las clausulas que habían puesto ellos y de ahí ambos quedaron de acuerdo en el contrato posteriormente yo vuelvo a contactar a \*\*\*\* o él me contacta a mí, aclarando que él me contacto a mi primero para comentarme que había irregularidades con la casa nuevamente, falta de pago de mensualidades me contacta con la señora \*\*\*\*\*, yo personalmente, comentándole el motivo el porqué no se realizaban las mensualidades ella manifestaba que ya no habitaba la casa desde hace mas de tres meses esto fue en marzo del veinte, me comenta que ya no habita la casa que anteriormente ella si vivía pero que ya vivía en el \*\*\*\*\* que ya no podía pagar las mensualidades y a su vez nosotros

le ofrecimos un beneficio, refiriéndome a nosotros a una chica compañera del trabajo, ella dijo que no, que ya no le interesaba la casa que realmente la casa, ella nada mas había sido prestanombres porque la casa quien la había comprado en traspaso era una prima de ella que estaba en estados Unidos, ella nos llevo a la casa a mi y a mi compañera, conocimos la casa y le dijimos que íbamos a sacar pues los gastos de cómo estaba la casa, checamos predial, agua, luz y algunas deudas que tenía ahí ella, porque llegaba gente a cobrar, esto fue como en marzo o abril del veinte, se liquido, o sea no se liquido, se pensaba hablar con ella para que liquidara todo lo que se debía de la casa, después de eso yo hable con ella con \*\*\*\*\* yo le dije que la casa estaba sola que se querían meter lo de a lado y ella me dijo no pues la casa ya no me interesa, entonces yo le dije si ya no te interesa pues ya entrégasela a \*\*\*\* y me dijo no pues la casa está abierta de hecho la casa si estaba abierta me dijo nada mas jalas la cadena y se abre sola y todo lo de adentro nada tiene chapa también recuerdo que me dijo que jalara el azulejo que tapaba la puerta como había un vidrio roto y jalara la chapa y se abría sola, en ese momento yo jale poquito la puerta y si estaba abierta de allí hable con el señor \*\*\*\* y no me contesto hable con la señora \*\*\*\*\* pero llego \*\*\*\* CON S u papá con el señor \*\*\*\*\* y abrimos la casa y efectivamente toda la casa estaba abierta, vacía sin nada de cosas durante dos meses seguidos \*\*\*\* y yo íbamos a ver la casa, o sea un día iba él y así, así hasta ahorita que la casa ahí nunca se hizo mal, o sea lo que yo digo es que nunca se hizo mal las cosas o se actuó de mala fe porque pues aquí cada quien es consciente y me hago totalmente responsable de que la señora \*\*\*\*\* mi me entrego la vivienda y me dijo que ya no le iba a pagar al señor \*\*\*\* ni pagar el agua ni el predial ni nada.”.-

Por su parte, el testigo

\*\*\*\*\*, manifestó:

**"A LA PRIMERA. QUE DIGA EL TESTIGO DESDE CUÁNDO Y PORQUÉ CONOCE A LA SEÑORA \*\*\*\*\*.** La conocí por primera vez cuando iba a tomar posesión de la casa, de una casa que se encuentra en el fraccionamiento \*\*\*\*\* , esto fue en el diecisiete, en marzo de dos mil

diecisiete o dos mil dieciocho, no recuerdo bien.

**A LA SEGUNDA. QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA EL MOTIVO POR EL QUE \*\*\*\*\* IBA A TOMAR POSESIÓN DE LA CASA QUE REFIERE EN SU RESPUESTA ANTERIOR.** Iba a tomar posesión de la casa por ella había hecho un trato con una señora que se llama \*\*\*\*\* no recuerdo su apellido, y ahí se le iba a entregar la casa con la señora, mi hijo \*\*\*\* y la señora que hizo el trato con la señora \*\*\*\*\* , me refiero a que mi hijo me dijo la señora \*\*\*\*\* tramitó una compraventa con la señora \*\*\*\*\* ahí fue donde la conocí y le iban a entregar las llaves de la casa, la posesión.

**A LA TERCERA. QUE DIGA EL TESTIGO SI SABE Y LE CONSTA EN REFERENCIA A SU RESPUESTA ANTERIOR SI LA SEÑORA \*\*\*\*\* CONTINUA CON LA POSESIÓN DE LA CASA ACTUALMENTE.** No tiene posesión porque mi hijo me llamó el año pasado en el dos mil veinte, después de marzo y la casa estaba abandonada, estaban las puertas completamente abiertas, la casa estaba abierta, ninguna persona estaba, lo que si había era mucha mugre, mucho bicho, basura total, yo me di cuenta de esto porque mi hijo me llamo para ir a ver, estaba junto con la señora \*\*\*\*\* y los tres vimos que la casa estaba deshabitada y así como le explique y la casa estaba abierta."

Lo resaltado fue puesto por esta autoridad.-

De lo transcrito en párrafos anteriores, se desprende que si bien ambos testigos coinciden en manifestar que se encuentra solo el inmueble que fue objeto de la compraventa materia de este juicio, sin embargo, la única en afirmar que \*\*\*\*\*le entregó el inmueble a \*\*\*\*\* , fue precisamente esta última, pues el diverso testigo \*\*\*\*\* solo se concretó en señalar que el citado inmueble está solo, mas no

afirmó de modo alguno, que \*\*\*\*\* le  
haya hecho entrega de ese inmueble a  
\*\*\*\*\*, razón por la cual,  
con dicha prueba solo se demuestra que está solo el  
inmueble que fue objeto del contrato de compraventa  
materia de este juicio, mas no así que se haya  
entregado a \*\*\*\*\*.-

**Ambas partes ofrecieron en común:**

**DOCUMENTAL PRIVADA**, consistente en el  
contrato privado de compra venta de fecha veintiocho  
de marzo de dos mil diecisiete, mismo que obra de la  
foja nueve a la trece de los autos; prueba a la cual  
se le concede pleno valor probatorio de conformidad  
con lo previsto por el artículo 343 del Código de  
Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues el  
mismo proviene de las partes y no fue objetado en  
términos de ley, además de que la demandada  
\*\*\*\*\* al contestar la demanda  
interpuesta en su contra y en su escrito de  
reconvención, reconoció su celebración, además de que  
al demandado \*\*\*\*\* se le  
tiene reconociendo el mismo al no haber dado  
contestación a la demanda interpuesta en su contra en  
términos del artículo 228 del Código de  
Procedimientos Civiles vigente del Estado, de ahí que  
dicho documento se encuentre plenamente robustecido,  
acreditándose con el mismo que el día veintiocho de  
marzo de dos mil diecisiete, las partes de este  
juicio celebraron un contrato de compraventa con el

carácter, términos y condiciones que del mismo se desprenden.-

**INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES,** entendiéndose por ésta todas y cada una de las constancias que integran la presente causa, la que tiene valor pleno de acuerdo a lo que establecen los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado y que le es favorable únicamente a la parte actora en el principal y demandada en la reconvención, para demostrar la celebración del contrato basal, que \*\*\*\*\* en dicho contrato únicamente dio su consentimiento para su venta, mas no aparece como celebrante y además, porque el demandado \*\*\*\*\* al no haber dado contestación a la demanda entablada en su contra, se le tienen por reconocidos los hechos en que la actora principal funda su acción.-

**PRESUNCIONAL** a la que se le concede pleno valor de acuerdo a lo que dispone el artículo 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente para el Estado y que también le es favorable únicamente a la parte actora en el principal y demandada en la reconvención, sobre todo la legal que se desprende del artículo 228 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, el cual dispone: "**La demanda deberá contestarse negándola, confesándola u oponiendo excepciones. El demandado deberá referirse a todos y cada uno de los hechos comprendidos en la demanda, afirmándolos, negándolos, expresando los que**



*ignore por no ser propios, o refiriéndolos como crea que tuvieron lugar. Se tendrán por admitidos los hechos sobre los que el demandado no suscitare explícitamente controversia, sin admitírsele prueba en contrario. La negación pura y simple del derecho importa la confesión de los hechos; la confesión de éstos no entraña la confesión del derecho”;* artículo del cual se desprende la obligación de la parte demandada a contestar la demanda ante la autoridad que la emplazó, refiriéndose a los hechos referidos en la demanda y en caso de no suscitar explícitamente controversia, se le tendrá por admitidos tales hechos; por lo tanto, si el demandado \*\*\*\*\* fue debidamente emplazado conociendo los hechos en los cuales la actora en el principal funda su demanda y aquél no dio contestación oportuna a la demanda, es por lo que no suscitó explícita controversia de los mismos y la consecuencia es tenerle por admitidos aquellos hechos en que la actora en el principal fundó su demanda, entre los que se comprenden la celebración del contrato de compraventa, el objeto del mismo, precio fijado, los diversos pagos afirmados por la actora en el principal, tanto de los que se exhibieron recibos como de aquellos de los que no fueron exhibidos recibos, que fue intención del demandado \*\*\*\*\* dentro del expediente \*\*\*\*\* del Juzgado \*\*\*\*\* de otorgar en dación en pago el inmueble materia de la

compraventa celebrada entre las partes, la solicitud de dicho demandado a la actora para la devolución del citado inmueble, que el inmueble objeto de la compraventa está solo y que la actora ya no lo tiene en posesión al ya no poder acceder al mismo ya que el portón tiene puesto dos cadenas con candado; prueba a la cual se le concede pleno valor probatorio de acuerdo a lo previsto por el artículo 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.-

Cabe señalar que a la parte actora en el principal se le admitió la prueba CONFESIONAL a cargo de \*\*\*\*\* y de \*\*\*\*\* , las cuales no fueron desahogadas, pues de ellas se desistió su oferente, tal como se desprende de lo actuado en audiencia de fecha quince de septiembre de dos mil veintiuno.-

**VII.-** Con los elementos de prueba aportados y alcance probatorio que se les concedió, ha lugar a declarar que **en la acción en reconvención** ejercitada por \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\* , **la actora no está legitimada para ejercitarla y resulta procedente la excepción que en tal sentido hace valer la demandada**, por las razones y fundamentos que a continuación se expresan:

La demandada \*\*\*\*\* , al dar contestación a la reconvención interpuesta en su contra, opone la excepción que denominó como falta de personalidad, que de los hechos en que se fundan, se desprende que en realidad es la falta de legitimación

la que hace valer la demandada, ello en términos de lo previsto por el artículo 33 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, al disponer que la excepción procede en juicio aun cuando no se exprese su nombre o se exprese equivocadamente, con tal de que se determine con claridad y precisión el hecho en que se hace consistir la defensa; por lo tanto, y toda vez que la demandada hace funda esa excepción en que la actora reconvencionista del proceso, no tiene facultades para demandar el pago de las cantidades que le reclama en su escrito de marras y se ostenta en hechos que no le son propios al no haberse suscitado directamente con ella ni haberlos presenciado y se funda únicamente en los expresados por \*\*\*\*\* ya que como se ha venido manifestando, \*\*\*\*\* , *únicamente intervino al dar su consentimiento para la venta de la propiedad motivo del presente asunto,* siendo de esta manera a todas luces que la hoy actora reconvencionista del proceso carece de personalidad para demandar las prestaciones que reclama, por lo que se opondrá a que la citada persona le reclame pago alguno.-

Ahora bien, toda vez que la legitimación en la causa es un presupuesto procesal que esta autoridad debe analizar de oficio lo que necesariamente debe realizarse al dictarse sentencia definitiva pues atañe a la cuestión litigiosa, más

aún que la parte demandada en la reconvencción la opuso como excepción, análisis que se hace atendiendo al siguiente criterio de jurisprudencia:

**“LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA. SÓLO PUEDE ESTUDIARSE EN LA SENTENCIA DEFINITIVA.** Debe distinguirse la legitimación en el proceso, de la legitimación en la causa. La primera es un presupuesto del procedimiento que se refiere o a la capacidad para comparecer al juicio, para lo cual se requiere que el compareciente esté en pleno ejercicio de sus derechos civiles, o a la representación de quien comparece a nombre de otro. En este sentido, siendo la legitimación ad procesum un presupuesto procesal, puede examinarse en cualquier momento del juicio, pues si el actor carece de capacidad para comparecer a él o no justifica ser el representante legal del demandante, sería ociosa la continuación de un proceso seguido por quien no puede apersonarse en el mismo. En cambio, la legitimación en la causa, no es un presupuesto procesal, sino una condición para obtener sentencia favorable. En efecto, ésta consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley; en consecuencia, el actor estará legitimado en la causa cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde. Como se ve, la legitimación ad causam atañe al fondo de la cuestión litigiosa y, por tanto, lógicamente, sólo puede analizarse en el momento en que se pronuncie la sentencia definitiva.”- *Tesis: VI.3o.C. J/67, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, 169271, Tribunales Colegiados de Circuito, Tomo XXVIII, Julio de 2008, Pág. 1600, Jurisprudencia (Civil).*-

Sobre la legitimación en la causa Eduardo Pallares en su obra titulada “Diccionario de Derecho Procesal Civil” señala: *“LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA . . . Chiovenda . . . considera la legitimación*

en la causa como una condición para obtener sentencia favorable . . . dice que **la legitimación en la causa consiste en la identidad del actor con la persona en cuyo favor está la ley (legitimación activa) y la identidad de la persona del demandado con la persona contra quien se dirige la voluntad de la ley (legitimación pasiva) . . . En otros términos, está legitimado el actor cuando ejercita un derecho que realmente es suyo, y el demandado, cuando se le exige el cumplimiento de una obligación que también es a cargo de él. . .**”.-

En el juicio que nos ocupa si bien tanto \*\*\*\*\* en su escrito de contestación de demanda, pretendió reconvenir a \*\*\*\*\* , sin embargo, al haber sido extemporáneo el citado escrito, es que no se le tuvo por contestando la demanda ni tampoco interponiendo reconvencción, por lo que **únicamente** se tuvo a \*\*\*\*\* reconviniedo a \*\*\*\*\* , por las prestaciones que fueron transcritas en el cuarto considerando de esta resolución.-

Por otra parte, con la documental pública consistente las copias fotostáticas certificadas expedidas por el Registro Público de la Propiedad y Del Comercio en el Estado, de la escritura pública número \*\*\*\*\* , del volumen \*\*\*\*\* , de fecha \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* quedó probado que en la fecha antes indicada, se celebró

contrato de compraventa entre \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* como comprador y de la otra  
\*\*\*\*\* por conducto de su  
apoderado \*\*\*\*\* como  
vendedora, respecto del inmueble ubicado en el lote  
\*\*\*\*\*, de la manzana \*\*\*\*, del Fraccionamiento  
\*\*\*\*\*, con la superficie, medidas y  
colindancias que del mismo se desprenden, siendo los  
mismos datos de ubicación del inmueble que fue objeto  
del contrato de compraventa materia de este juicio,  
por lo que únicamente fue adquirido por el mismo,  
además si bien se celebró el contrato de apertura de  
crédito simple con garantía hipotecaria celebrado  
entre el  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* y por otra parte  
\*\*\*\*\* como trabajador, su  
cónyuge \*\*\*\*\*, únicamente dio  
su consentimiento para poder gravarlo.

De igual forma, del contenido del contrato de  
compraventa base de la acción, se puede observar que,  
tal como lo refiere la demandada, en dicho contrato  
\*\*\*\*\*, solo dio su  
consentimiento para que su cónyuge  
\*\*\*\*\* pudiera vender el  
inmueble objeto del contrato de compraventa materia  
de este juicio, pues en el mismo en lo que interesa,  
se asentó lo siguiente.: "... **CONTRATO DE COMPRAVENTA  
QUE CELEBRAN POR UNA PARTE COMO VENDEDOR EL C.**

\*\*\*\*\* ... Y CON EL  
CONSENTIMIENTO DE SU CONYUGE LA SRA.

\*\*\*\*\*... 1.- EL VENDEDOR  
MANIFIESTA QUE ES DUEÑO DE LA CASA MARCADA CON EL No.  
\*\*\*, LOTE \*\*, MANZANA \*\*, DEL FRACC.

\*\*\*\*\* DE ESTA CIUDAD DE AGUASCALIENTES,  
AGS. 2.- MANIFIESTA EL VENDEDOR QUE EL INMUEBLE  
MATERIA DEL PRESENTE CONTRATO CONSTA DE UNA

SUPERFICIE DE ... ". De lo antes transcrito se  
concluye que si bien al momento de plasmar las firmas  
en el contrato basal, en el apartado de vendedor  
aparecen los nombres y firmas de  
\*\*\*\*\* y de

\*\*\*\*\* , sin embargo, del texto  
del mismo contrato se puede apreciar que su  
participación solamente fue el de dar consentimiento  
para su venta, por lo que debe diferenciarse entre la  
voluntad de la venta y el consentimiento para ésta,  
pues el artículo 1820 del Código Civil vigente del  
Estado, dispone que **"La facultad de resolver las  
obligaciones se entiende implícita en las recíprocas,  
para el caso de que uno de los obligados no cumpliera  
lo que le incumbe. El perjudicado podrá escoger entre  
exigir el cumplimiento o la resolución de la  
obligación, con el resarcimiento de daños y  
perjuicios en ambos casos. También podrá pedir la  
resolución aún después de haber optado por el  
cumplimiento cuando éste resultare imposible."**, por

lo que debe determinarse si la actora en la reconvención se obligó o no en el contrato basal.-

En este caso, el artículo 2119 del Código Civil vigente del Estado, señala que: "**Habrá compraventa, cuando uno de los contratantes se obliga a transferir un derecho o la propiedad de una cosa y el otro a su vez se obliga a pagar por ello un precio cierto y en dinero.**", por su parte, el Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española, señala que el **consentimiento** es la *acción y efecto de consentir*; y **consentir** se define como *permitir algo o condescender en que se haga.*-

De lo antes expuesto debe concluirse que la voluntad para la compraventa, la dio únicamente \*\*\*\*\* , pues según el texto del basal, fue este quien se comprometió a transferir un derecho o la propiedad del inmueble ubicado en calle \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\* del Fraccionamiento \*\*\*\*\* de esta Ciudad, una cosa, ya que incluso fue éste quien en su momento adquirió por compraventa dicho inmueble, y por su parte \*\*\*\*\* al dar su consentimiento en el contrato basal, únicamente permitió o fue condescendiente de que esa compraventa se realizara, por ende, al haber dado únicamente su consentimiento para su celebración, es que no puede considerársele como parte vendedora, más aún, que ambas partes en el basal fueron conformes en tener únicamente \*\*\*\*\* como vendedor a



\*\*\*\*\* , según las partes de ese contrato que fueron transcritas anteriormente, por lo que quien podía exigir en la reconvención la rescisión de ese contrato, era su celebrante \*\*\*\*\*y no así la persona que solo dio su consentimiento \*\*\*\*\*.-

Por lo antes expuesto, la actora en la reconvención \*\*\*\*\* no se encuentra legitimada para ejercitar la acción que en reconvención hace en contra de la demandada \*\*\*\*\* , pues como ha quedado expuesto anteriormente quien expresó su voluntad para la celebración en el contrato basal fue \*\*\*\*\* , siendo que la actora en la reconvención únicamente dio su consentimiento para ello; consecuentemente, **resulta procedente la excepción que en tal sentido hizo valer la demandada** y se determina que **existe falta de legitimación activa en \*\*\*\*\*** y no procede a hacer condena en contra de la demandada, sin que sea necesario analizar las demás excepciones opuestas por la misma.-

Se condena a \*\*\*\*\* a hacer pago a la demandada en la reconvención \*\*\*\*\* de los gastos y costas que se originen con la tramitación del presente juicio, de conformidad con lo previsto por el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado,

pues se resolvió la acción planteada determinando que la antes indicada no está legitimada para ejercitar acción contra la demandada y ésta compareció al juicio en su defensa lo que originó que erogaran gastos con motivo de ello, siendo además procedente la excepción que en ese sentido hizo valer la demanda, concepto que será regulado en ejecución de sentencia.-

**VIII.-** Dentro de la **acción principal** ejercitada por \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\*y\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, se determina que la actora acreditó su acción, que el demandado \*\*\*\*\* no dio contestación oportuna a la demanda interpuesta en su contra y existe falta de legitimación pasiva en \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, por las razones y fundamentos que a continuación se expresan:

Como ha quedado establecido en el considerando anterior, la legitimación en la causa de las partes, debe ser analizada de oficio por esta autoridad, esto en razón de que la legitimación es un presupuesto procesal que esta autoridad debe analizar de oficio y que ésta debe hacerse al dictarse sentencia definitiva.-

De igual forma quedó asentado que la legitimación en la causa, también consiste en la identidad de la persona del demandado con la persona contra quien se dirige la voluntad de la ley

(legitimación pasiva), es decir, cuando se exige del demandado el cumplimiento de una obligación que también es *a cargo de él*.-

Asimismo, se resolvió que la demandada \*\*\*\*\* solo dio su consentimiento para que su cónyuge \*\*\*\*\* pudiera vender el inmueble objeto del contrato de compraventa materia de este juicio, según las partes del contrato basal que fue transcrito en el considerando anterior, y en este caso si la demandada \*\*\*\*\* solo dio su consentimiento para la compraventa, es que no se obligó en este contrato a hacer la transmisión de un derecho o propiedad de una cosa, según lo exige el artículo 2119 del Código Civil vigente del Estado, por lo tanto, no puede exigirse de la demandada \*\*\*\*\* la devolución del dinero que reclama la parte actora, pues la demandada ya indicada, no se obligó dentro del contrato basal como vendedora, sino únicamente dio su consentimiento para su celebración, por lo que no puede considerársele como parte vendedora y no puede exigirse de su parte las prestaciones que señala la actora en su escrito inicial de demanda, según lo prevé el artículo 2182 del Código Civil vigente del Estado, el cual dispone: "*Si se rescinde al venta, el vendedor y el comprador deben restituirse las prestaciones que se hubieren hecho; ...*", por ende, si la demandada

\*\*\*\*\* no participó en el contrato basal como vendedora, no puede exigirse de ésta las prestaciones reclamadas por la parte actora.-

En consecuencia de lo antes expuesto, se declara que **existe falta de legitimación pasiva en \*\*\*\*\***, por lo que **se absuelve a la misma de las prestaciones que reclama la parte actora en su escrito inicial de demanda** y resulta innecesario analizar las excepciones que la citada demandada opuso, atendiendo al siguiente criterio:

**“EXCEPCIONES. RESULTA OCIOSO EXAMINARLAS, SI NO SE ACREDITÓ LA ACCIÓN.** No habiendo acreditado el actor la acción que ejercitó, se debe absolver al demandado de las prestaciones reclamadas, de donde resulta que es ocioso estudiar las excepciones que este último haya opuesto, en virtud de que éstas se caracterizan como el medio de defensa que se opone a la vida jurídica o a las incidencias de la citada acción, y si ésta no se justifica, y por ende no se materializan sus efectos, la oposición que se haya hecho valer en su contra ya para dilatarla o para destruirla, es de innecesario análisis al dejar de existir la materia a controvertir.”. *Época: Octava Época, Registro: 208420, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tipo de Tesis: Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación Tomo XV-2, Febrero de 1995, Materia(s): Civil, Tesis: VI.1o.86 C, Página: 335.-*

Se condena a \*\*\*\*\* a hacer pago a la demandada \*\*\*\*\* de los gastos y costas que se originen con la tramitación del presente juicio, de conformidad con lo previsto por el artículo 128 del Código de

Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues se resolvió la acción planteada por cuanto a dicha demandada determinando que esta última no está legitimada pasivamente para que le sean reclamadas las prestaciones que exige la actora en su demanda, concepto que será regulado en ejecución de sentencia.-

Ahora bien, **respecto al demandado**

\*\*\*\*\* con las pruebas aportadas a la causa quedaron acreditados los hechos en que la actora funda su demanda, mas aún si se toma en consideración que al demandado antes referido no se le tuvo dando contestación oportuna a la demanda entablada en su contra, por lo que, con la confesión que se tiene haciendo al antes indicado en términos del artículo 228 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado se demostró de manera fehaciente lo siguiente: **A).-** La existencia del contrato de compraventa que en fecha veintiocho de marzo de dos mil diecisiete, celebraron la actora \*\*\*\*\* como compradora y el demandado \*\*\*\*\* como vendedor, respecto del inmueble ubicado en calle \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\* del Fraccionamiento \*\*\*\*\* de esta Ciudad, en donde se fijó como precio de la compraventa la cantidad de TRESCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL PESOS 00/100 M.N., que sería pagadera de la siguiente forma: la cantidad de SESENTA MIL PESOS por concepto de

traspaso de dicha vivienda, dando a la firma del contrato la cantidad de TREINTA MIL PESOS y otra cantidad por TREINTA MIL PESOS a la firma del poder notarial que se llevaría a cabo en la Notaría número \*\*\*\*\* del Estado, a cargo del Licenciado \*\*\*\*\* , que dicho inmueble, cuenta con un gravamen ante el \*\*\*\*\* por lo que el comprador se comprometió a pagar el cinco por ciento de aportación patronal al señor \*\*\*\*\* , así como la mensualidad que es la cantidad de MIL NOVECIENTOS TREINTA Y SIETE PESOS que se cubriría cada mes; que el vendedor se obligó a entregar la posesión real y material a la firma de dicho contrato; que en caso de incumplimiento a las obligaciones ahí pactadas, se sancionaría con pena convencional y se hará un cargo de un diez por ciento del valor de la vivienda a quien viole dichas cláusulas; lo anterior según se desprende de las cláusulas PRIMERA, SEGUNDA, TERCERA, CUARTA, QUINTA y OCTAVA del basal; de lo que se puede apreciar que en el contrato de referencia se dan los elementos de existencia a que se refieren los artículos 1675 y 2119 del Código Civil del Estado; **B).**- Que en efecto, la parte actora realizó el pago de la cantidad de **SESENTA MIL PESOS** pactada en la cláusula CUARTA y tercer antecedente inciso A) del contrato basal; asimismo, que hizo el pago de la cantidad total de **SESENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS OCHENTA Y OCHO PESOS**, que deriva de la suma de los

veintiún pagos que por la cantidad de mil novecientos treinta y siete pesos hizo la actora y que resultan por cuarenta mil seiscientos setenta y siete pesos y el resto que resulta de los comprobantes exhibidos por la actora en su escrito inicial por un total de veintisiete mil ciento once pesos, sin contar el pago de dos mil cien pesos que dice hizo el dos de enero de dos mil diecinueve, pues de este no exhibió recibo y además no reclamó su pago pues de la suma de los pagos que dice hizo para \*\*\*\*\* y de los recibos que dijo haber exhibido resulta un total de sesenta y nueve mil ochocientos ochenta y ocho, sin embargo, en la prestación B) de su escrito de demanda, solo reclama la cantidad de SESENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS OCHENTA Y OCHO PESOS, por lo que debe atenderse al principio de congruencia que debe regir en toda sentencia y que se prevé en el artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado; asimismo, demostró haber hecho el pago de la cantidad de **DIECISIETE MIL TRESCIENTOS SETENTA PESOS** por concepto de traspaso del inmueble antes citado.

**C).**- También se encuentra acreditada la intención del demandado \*\*\*\*\* para otorgar en dación en pago el inmueble materia de la compraventa entre las partes dentro del expediente \*\*\*\*\* del Juzgado \*\*\*\*\*, al igual que la solicitud de dicho demandado a la actora para la devolución del citado inmueble, que este último está solo y que la actora ya no lo tiene en posesión al ya

no poder acceder al mismo ya que el portón tiene puesto dos cadenas con candado.-

En consecuencia, se declara que le asiste derecho a la actora \*\*\*\*\* para demandar la rescisión del contrato señalado en el inciso A) del apartado anterior, pues el demandado le solicitó a la actora la devolución del inmueble materia de la compraventa para otorgarlo en dación en pago dentro del expediente \*\*\*\*\* del Juzgado \*\*\*\*\*, que la actora ya no lo tiene en posesión al ya no poder acceder al mismo ya que el portón tiene puesto dos cadenas con candado, lo que da origen a que se actualice la hipótesis que contempla el artículo 1820 del Código sustantivo de la materia en el Estado, por tanto, **se declara rescindido el contrato fundatorio** de fecha veintiocho de marzo de dos mil diecisiete y **se condena a \*\*\*\*\* a devolver a la actora \*\*\*\*\***, la cantidad total de **CIENTO CUARENTA Y CINCO MIL CIENTO CINCUENTA Y OCHO PESOS 00/100 M.N.**, que la actora demostró haber pagado al demandado con motivo del contrato que se ha declarado rescindido y que resulta de la suma de la cantidad de SESENTA MIL PESOS pactada en la cláusula CUARTA y tercer antecedente inciso A) del contrato basal; la cantidad de SESENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS OCHENTA Y OCHO PESOS, que deriva de la suma de los veintiún pagos que por la cantidad de mil novecientos treinta y siete pesos hizo la actora y que resultan



por cuarenta mil seiscientos setenta y siete pesos y el resto que resulta de los comprobantes exhibidos por la actora en su escrito inicial por un total de veintisiete mil ciento once pesos, sin contar el pago de dos mil cien pesos que dice hizo el dos de enero de dos mil diecinueve, pues de este no exhibió recibo y además no reclamó su pago pues de la suma de los pagos que dice hizo para \*\*\*\*\* y de los recibos que dijo haber exhibido resulta un total de sesenta y nueve mil ochocientos ochenta y ocho, sin embargo, en la prestación B) de su escrito de demanda, solo reclama la cantidad de SESENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS OCHENTA Y OCHO PESOS, por lo que debe atenderse al principio de congruencia que debe regir toda sentencia según lo dispone el artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, y de la cantidad de DIECISIETE MIL TRESCIENTOS SETENTA PESOS por concepto de traspaso del inmueble antes citado, mismas que son reclamadas en los incisos A), B) y D) del capítulo de prestaciones del escrito inicial de demanda.-

De igual forma, **se condena al demandado \*\*\*\*\*** al pago de la cantidad de **TREINTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS PESOS 00/100 M.N.**, por concepto de penalización a razón del diez por ciento del valor de la vivienda, que lo fue de trescientos treinta y cuatro mil pesos, según lo pactado en la cláusula OCTAVA del basal, la cual dispone: "LAS PARTES ACUERDAN PARA EN CASO DE

INCUMPLIMIENTO A LAS OBLIGACIONES AQUÍ PACTADAS, SE SANCIONARÁ CON PENA CONVENCIONAL Y SE HARA UN CARGO DE UN 10% DEL VALOR DE LA VIVIENDA QUIEN VIOLE DICHAS CLÁUSULAS", por lo que en el caso si bien quedó acreditado que el demandado entregó a la actora la posesión del inmueble materia de la compraventa, sin embargo, también quedó probado que el demandado le solicitó a aquella la entrega del inmueble para darlo en pago en un juicio seguido en contra del demandado, por lo que ante dicha solicitud de devolución y al no estar ya en posesión del inmueble la actora, pues ya no pudo ingresar al mismo, ya que el portón tiene puesto dos cadenas con candado, el demandado está incumpliendo con la obligación que como vendedor se establece en el artículo 2154 fracción I del Código Civil vigente del Estado, que lo es la entrega de la cosa vendida.-

De igual forma, con fundamento en el artículo 2266 del Código Civil vigente del Estado, **se condena al demandado \*\*\*\*\* al pago de intereses legales a razón del nueve por ciento anual** sobre las cantidades a que ha sido condenado el demandado, que deberá generarse desde el día ocho de diciembre de dos mil veinte, día en que fue emplazado el citado demandado y según se prevé por el artículo 226 fracción V del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, el cual establece que uno de los efectos del emplazamiento, es el de originar el interés legal en las obligaciones pecuniarias sin

causa de rédito, concepto que se seguirá generando hasta el pago total del adeudo y que será regulado en ejecución de sentencia.-

**Se absuelve al demandado**

**\*\*\*\*\***, del pago de daños y perjuicios que la actora reclama en el inciso E) del capítulo de prestaciones del escrito inicial de demanda, ello en razón de que la actora ni tan siquiera señala en qué consistieron los mismos mucho menos los acredita ni da las bases para su cuantificación, lo cual tiene apoyo en el siguiente criterio jurisprudencial: **“CONDENA GENÉRICA O EN CANTIDAD LÍQUIDA, PARA DETERMINARLA EN RELACIÓN CON EL PAGO DE FRUTOS, INTERESES, DAÑOS O PERJUICIOS. EL JUZGADOR DEBE ATENDER A LA NATURALEZA PRINCIPAL O ACCESORIA DE LA PRETENSIÓN RELATIVA Y A LA FORMA EN QUE SE DEMANDE.** Sobre el particular pueden actualizarse y definirse jurídicamente las siguientes hipótesis: 1) cuando la pretensión de pago de frutos, intereses, daños o perjuicios, no es el objeto principal del juicio, pero en la demanda y durante el juicio se dan las bases para determinar la procedencia de la prestación, se impone decretar una condena genérica para que en el periodo de ejecución de sentencia se cuantifique el monto exacto, resultando irrelevante que se formule en cantidad líquida o no, en virtud del carácter de prestación accesoria; 2) cuando se pretende el pago de frutos, intereses, daños o perjuicios como objeto principal del juicio, sin especificar su monto en la demanda natural, dada la indeterminación cuantitativa de la obligación relativa, resulta procedente la condena genérica si el actor acredita la causa eficiente en la que descansa su petición, por lo que en ejecución de

sentencia puede cuantificarse válidamente el numerario exacto, siempre que se proporcionen las bases para tal efecto, y 3) cuando el actor solicita el pago de frutos, intereses, daños o perjuicios como objeto principal del juicio y, además, la formula en cantidad líquida, está obligado a demostrar durante el procedimiento, en primer lugar, el hecho en que descansa su pretensión y, también, que tiene derecho a recibir ese preciso numerario, pues en este supuesto no basta que acredite la causa eficiente para que proceda la condena respectiva, sino que a su vez es menester que compruebe que le asiste derecho para exigir el pago de tal cantidad, por ende, estos aspectos relevantes no pueden determinarse en ejecución de sentencia, porque además de que es la prestación principal en el juicio, debe atenderse a los principios de preclusión y de litis cerrada que no permiten que el actor tenga una nueva oportunidad para acreditar la suma exacta que tenía derecho a demandar, supuesto en el que no procede la condena genérica.”- **Tesis: I.3o.C. J/44 Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, 170821, Tribunales Colegiados de Circuito, Tomo XXVI, Diciembre de 2007, Pág. 1437, Jurisprudencia (Civil).**-

De conformidad con lo previsto por el artículo 2182 del Código Civil vigente del Estado, el cual dispone que *"Si se rescinde la venta, el vendedor y el comprador deben restituirse las prestaciones que se hubieren hecho."*; siendo que en el basal el demandado entregó la posesión del inmueble materia de la compraventa a la hoy actora; **la actora deberá devolver al demandado** \*\*\*\*\* la posesión real y material del inmueble materia del contrato de compraventa que se ha rescindido en esta resolución,

**devolución que se tiene ya cumplida**, pues como ha quedado probado y asentado a lo largo de esta resolución, con la confesión ficta del demandado \*\*\*\*\* al no haber dado contestación oportuna a la demanda entablada en su contra, se probó fehacientemente que la actora ya no lo tiene en posesión al ya no poder ésta acceder al mismo ya que el portón tiene puesto dos cadenas con candado y el inmueble se encuentra solo.-

En cuanto a los gastos y costas que se reclaman, cabe señalar que el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, establece: **"La parte que pierde debe reembolsar a su contraria las costas del proceso. Se considera que pierde una parte cuando el tribunal acoge, total o parcialmente las prestaciones de la parte contraria. . . "-** En observancia a lo anterior se considera parte perdidosa al demandado \*\*\*\*\* , pues se condenó al mismo al pago de las prestaciones reclamadas por la parte actora, consecuentemente, **se condena al demandado antes indicado al pago de gastos y costas del juicio** a favor de la actora, los que serán regulados en ejecución de sentencia.-

En cuanto a la prestación reclamada en el inciso G) del capítulo de prestaciones del escrito inicial de demanda, relativo a que *"Para que por medio de sentencia interlocutoria se decrete por orden de esta H. Autoridad el embargo precautorio*

sobre del bien inmueble ubicado en \*\*\*\*\*  
**### del Fraccionamiento \*\*\*\*\* de esta Ciudad,** a fin de garantizar el pago de dichas prestaciones.", la actora deberá estarse a lo acordado en auto de fecha tres de septiembre de dos mil veinte, donde se contestó a dicha medida provisional, no acordándola de conformidad por las razones que en el citado auto se establecieron.-

Por lo anteriormente expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 1677, 1678, 1684, 1707, 1715, 1718, 1730 y demás aplicables del Código Civil del Estado; 1º, 2º, 24, 27, 29, 32, 39, 79 fracción III, 82, 83, 84, 85, 107 fracción V, 138, 223 al 228, 371, 372 y demás relativos del Código Procesal Civil vigente en la Entidad, es de resolverse y se resuelve:

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

**SEGUNDO.-** En la acción en reconvención ejercitada por \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\* , la actora no está legitimada para ejercitarla y resulta procedente la excepción que en tal sentido hace valer la demandada, sin que fuera necesario el análisis de las demás excepciones opuestas por la misma.-

**TERCERO.-** Se determina que existe falta de legitimación activa en \*\*\*\*\* y no procede a hacer condena en contra de la demandada.-

**CUARTO.-** Se condena a \*\*\*\*\* a hacer pago a la demandada en la reconvención \*\*\*\*\* de los gastos y costas que se originen con la tramitación del presente juicio, concepto que será regulado en ejecución de sentencia.-

**QUINTO.-** Dentro de la acción principal ejercitada por \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , se determina que la actora acreditó su acción, que el demandado \*\*\*\*\* no dio contestación oportuna a la demanda interpuesta en su contra y existe falta de legitimación pasiva en \*\*\*\*\*.-

**SEXTO.-** Se declara que existe falta de legitimación pasiva en \*\*\*\*\* , por lo que se absuelve a la misma de las prestaciones que reclama la parte actora en su escrito inicial de demanda, resultando innecesario analizar las excepciones que la citada demandada opuso.-

**SÉPTIMO.-** Se condena a \*\*\*\*\* a hacer pago a la demandada \*\*\*\*\* de los gastos y costas que se originen con la tramitación del presente juicio, concepto que será regulado en ejecución de sentencia.-

**OCTAVO.-** Se declara rescindido el contrato fundatorio de fecha veintiocho de marzo de dos mil diecisiete.-

**NOVENO.-** Se condena a \*\*\*\*\* a devolver a la actora \*\*\*\*\* , la cantidad total de CIENTO CUARENTA Y CINCO MIL CIENTO CINCUENTA Y OCHO PESOS 00/100 M.N., que deriva de la suma de las cantidades de sesenta mil pesos, sesenta y siete mil setecientos ochenta y ocho pesos y la de diecisiete mil trescientos setenta pesos, que son reclamadas en los incisos A), B) y D) del capítulo de prestaciones del escrito inicial de demanda.-

**DÉCIMO.-** Se condena al demandado \*\*\*\*\* al pago de la cantidad de TREINTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS PESOS 00/100 M.N., por concepto de penalización.-

**DÉCIMO PRIMERO.-** Se condena al demandado \*\*\*\*\* al pago de intereses legales a razón del nueve por ciento anual sobre las cantidades a que ha sido condenado, que deberá generarse desde el día ocho de diciembre de dos mil veinte y se seguirá generando hasta el pago total del adeudo y que será regulado en ejecución de sentencia.-

**DÉCIMO SEGUNDO.-** Se absuelve al demandado \*\*\*\*\* , del pago de daños y perjuicios que la actora reclama en el inciso E) del capítulo de prestaciones del escrito inicial de



demanda, por las razones y fundamentos que se dieron en el último considerando de esta resolución.-

**DÉCIMO TERCERO.-** La actora deberá devolver al demandado \*\*\*\*\* la posesión real y material del inmueble materia del contrato de compraventa que se ha rescindido en esta resolución, devolución que se tiene ya cumplida, pues como quedó probado y asentado a lo largo de esta resolución, con la confesión ficta del demandado \*\*\*\*\* al no haber dado contestación oportuna a la demanda entablada en su contra, se probó fehacientemente que la actora ya no lo tiene en posesión al ya no poder ésta acceder al mismo ya que el portón tiene puesto dos cadenas con candado y el inmueble se encuentra solo.-

**DÉCIMO CUARTO.-** Se condena al demandado \*\*\*\*\* al pago de gastos y costas del juicio a favor de la actora, los que serán regulados en ejecución de sentencia.-

**DÉCIMO QUINTO.-** En cuanto a la prestación reclamada en el inciso G) del capítulo de prestaciones del escrito inicial de demanda, la actora deberá estarse a lo acordado en auto de fecha tres de septiembre de dos mil veinte, donde se contestó a dicha medida provisional, no acordándola de conformidad por las razones que en el citado auto se establecieron.-

**DÉCIMO 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.

**DÉCIMO SÉPTIMO.- Notifíquese personalmente y Cúmplase.-**

**A S I** , definitivamente lo sentencio y firman el C. Juez Segundo Civil en el Estado, **Licenciado ANTONIO PIÑA MARTÍNEZ**, ante su Secretaria de Acuerdos **Licenciada KARIME FRAUSTO RASGADO** que autoriza. Doy fe.-

**SECRETARIA DE ACUERDOS**

**JUEZ**

La sentencia que antecede se publicó en lista de acuerdos de fecha **veintiuno de febrero de dos mil veintidós.- Conste.-**

**L' ECGH\***

El(La) Licenciado(a) ERIKA CECILIA GUTIERREZ HERNANDEZ, 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 0726/2020 dictada en dieciocho de febrero del dos mil veintidos por el Juez Segundo Civil del Estado de Aguascalientes, conste de veinticinco fojas de las cuales las primeras veinticuatro fueron utilizadas por ambos lados y la última por un solo lado. 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, nombre del instituto y siglas, ubicación del inmueble objeto de juicio, domicilio proporcionado para el emplazamiento, número de expediente y juzgado de juicio diverso, datos de identificación de instrumento público y notaria, nombre del apoderado de los demandados, nombre de los testigos, nombre de un tercero, datos de identificación de escritura pública, nombre de un tercero y nombre de su apoderado, número de suministro de agua y nombre del titular, dirección de una de las demandadas, información que se considera legalmente como confidencial por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.