

Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 108 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se hace del conocimiento de las partes que en fecha **veintiuno de febrero de dos mil veintidós**, entró en funciones como Juez Segundo Civil del Primer Partido Judicial del Estado la **licenciada LORENA GUADALUPE LOZANO HERRERA**.- Conste.-

SENTENCIA DEFINITIVA

Aguascalientes, Aguascalientes, a **once de marzo de dos mil veintidós**.-

V I S T O S, para dictar **sentencia definitiva** los autos del expediente **1247/2020** que en la vía de juicio **ÚNICO CIVIL** promueve ***** , en contra de ***** , la que se dicta bajo los siguientes:

CONSIDERANDOS :

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 juzgadora es competente para conocer y decidir de la presente causa, de acuerdo a lo que establece el artículo 142 fracción IV del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues señala que es juez competente el del domicilio del demandado si se trata del ejercicio de acciones personales, hipótesis normativa que se da en el caso a estudio al ejercitarse la acción de rescisión de contrato de compraventa, la que es una acción personal y además la demandada tiene su domicilio dentro de la jurisdicción de esta juzgadora.-

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 las partes, para el ejercicio de la acción que ha hecho valer es la correcta, pues como ya se ha establecido, se ejercita la acción personal de rescisión de contrato de compraventa, respecto a la cual el código adjetivo de la materia vigente de la entidad no establece trámite especial alguno y de ahí que deba seguirse en la vía propuesta por el accionante.-

IV.- El actor ***** demanda por su propio derecho en la vía civil de juicio único, a *****, por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones:

*“a).- Para que por sentencia firme se declare la rescisión del contrato de Compraventa celebrado entre el suscrito ***** y la hoy demandada *****, en fecha 19 de abril del año 2018, por falta de pago total del precio pactado, respecto de la venta del 13.5866%, de los derechos de propiedad de la parcela identificada con el número ***** (****, ****, *****, ** **), perteneciente a el *****, del Municipio de Jesús María del Estado de Aguascalientes, la cual cuenta con una superficie total 2-71-17.00 (DOS HECTAREAS, SESENTA UN AREAS (sic) Y DIECISIETE PUNTO CERO CERO CENTIAREAS), misma que tiene la siguientes medidas y colindancias:*

AL NORESTE:** en doscientos cincuenta y cuatro metros noventa centímetros y linda en línea quebrada con **.*

AL SURESTE:** En noventa y cuatro metros setenta y seis centímetros y linda con la parcela número **.*

AL SUR:** En doscientos veinte metros y linda con **.*

AL SUROESTE:** En ciento veintinueve metros noventa centímetros y linda en línea quebrada con parcela número **.*

AL NOROESTE:** En cuarenta y cuatro metros ochenta y tres centímetros y linda con pozo; y en sesenta y ocho metros dos centímetros y linda con parcela número *.*

*b).- Para que por sentencia firme se condene a la parte demandada al pago de daños y perjuicios ocasionados al suscrito, con motivo de su incumplimiento de pago, ello en razón de que desde el momento de la celebración del convenio materia de rescisión del contrato la señora *****, y hasta el día de la presentación de esta demanda continua manteniendo para si la posesión física y*

material de la Fracción de terreno que corresponde al 13.5866% de los derechos de propiedad, respecto de la parcela mencionada en el inciso a), que antecede, y con ello ha impedido que el suscrito actor pueda disponer de tal fracción de terreno e inmuebles construidos sobre el mismo, pese a que la mencionada se ha abstenido de cumplir con el pago total del precio pactado, en los términos que se obligó mediante los incisos b) y c), de la cláusula SEGUNDA del contrato a rescindir, y no obstante su incumplimiento ha venido usando solo para sí, las construcciones e instalaciones correspondientes con que contaba tal inmueble.

c).- Para que por sentencia firme se condene a la hoy demandada **al pago de una renta mensual** en favor del suscrito ***** , misma que a razón de **\$36,846.89 (TREINTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y SEIS 89/100 M.N.)**, cada una, toda vez que la misma fue debidamente calculada mediante peritaje efectuado por el valuador de inmuebles Lic. ***** acompañando al efecto el dictamen pericial correspondiente el cual se obtuvo según las propias condiciones del inmueble objeto del contrato a rescindir, ello a partir de que tomo posesión del inmueble en cuestión, y hasta que se solucione el presente asunto, en virtud de que jamás fue cubierto el precio total pactado mediante tal documento desde el día de su celebración y hasta la fecha, es decir al pago de las rentas que en su caso se generaron a partir del mes de Abril del año 2018, y que se sigan acumulando hasta la total solución del presente asunto.

d).- Para que por sentencia firme se condene a la demandada a la **desocupación y entrega al suscrito actor del inmueble materia del juicio**, así como de las construcciones e instalaciones y servicios que existen dentro de la fracción de terreno que corresponde al 13.5866% de los derechos de propiedad, respecto de la parcela mencionada en el inciso a), que antecede, siendo ello en las mismas condiciones de uso y funcionamiento en que las recibió al momento de la firma del contrato materia de esta rescisión, ello por falta total del precio pactado como valor de la venta.

e).- Para que por sentencia firme se condene a la demandada al pago de los gastos y costas que el presente juicio origine.”.-

Acción que contemplan los artículos 2171 y 2182 del Código Civil del Estado, basándose para ello en los hechos narrados en el escrito inicial de demanda.-

La demandada ***** da 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, desprendiéndose de su escrito de contestación de demanda, que opone como excepciones las siguientes: 1.- OSCURIDAD DE LA DEMANDA. 2.- FALTA DE REQUERIMIENTO. 3.- FACULTAD DE PODER SUSPENDER LOS PAGOS. 4.- OBLIGACIÓN SUJETA A CONDICIÓN. 5.- COMPENSACIÓN.-

V.- Toda vez que de las excepciones planteadas por la demandada, la de **OSCURIDAD EN LA DEMANDA** debe analizarse en primer orden, pues de resultar procedente impediría analizar la acción ejercitada 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 la sustenta en que al basarse la acción en una escritura de copropiedad de un terreno de mayor superficie y no haber precisado el actor en qué lugar dentro del inmueble de mayor superficie se encuentra el terreno que describe y que dice le corresponde a la demandada y pide se lo entregue, es que no se cumple lo previsto por el artículo 223 fracción V del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado; excepción que esta autoridad declara **improcedente** pues si bien el artículo 223 fracción V del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, dispone que en la demanda deben asentarse los hechos en que el actor funde su petición numerándolos y narrándolos sucintamente con claridad y precisión, de tal manera que el demandado pueda preparar su contestación y defensa; y si bien en el escrito de demanda y en el contrato basal se establece que el inmueble materia de la compraventa fue el 13.5866% de derechos de propiedad que representan 4,029.500 (cuatro mil veintinueve punto quinientos) metros cuadrados, de la parcela número ***** del Ejido ***** del Municipio de ***** , Aguascalientes con una superficie de 2-71-17.00 hectáreas, y no se establecieron medidas y colindancias para su identificación, sin embargo, en el propio contrato fundatorio se estableció (y la demandada reconoció en su contestación) que le fue entregado el inmueble objeto del contrato, que por tanto, de proceder la rescisión reclamada, es aquella superficie de terreno que se entregó a

la demandada aquella que deberá devolver al actor, pues fue este quien le entregó su posesión, por lo tanto, la forma en cómo se encuentra redactado el escrito inicial de demanda, no le impidió a ésta dar contestación a la demanda interpuesta en su contra, pues se refirió a todos y cada uno de los puntos en que fue propuesta, 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 misma.-

VI.- Establece el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente de la entidad que: **“La actora debe probar los hechos constitutivos de su acción y el demandado los de sus excepciones.”**, en observancia a esto, las partes exponen en sus escritos una serie de hechos como fundatorios de la acción y excepciones planteadas, y para acreditarlos como lo exige el precepto legal en cita, ofrecieron y se les admitieron pruebas, **valorándose las de la parte actora en la medida siguiente:**

DOCUMENTALES PÚBLICAS, consistentes en el primer testimonio de la escritura pública ***** , volumen ***** , de fecha veintisiete de junio de dos mil once, el cual consta de la foja diez a la catorce de autos y en el primer testimonio de la escritura pública número ***** , volumen ***** , de fecha veintidós de agosto de dos mil once, agregada de la foja quince a la dieciséis de autos, ambas del protocolo de la Notaría Pública número ** de las del Estado; pruebas las cuales tienen pleno valor probatorio de acuerdo a lo señalado por los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, al ser expedidas por persona que cuenta con fe pública, pruebas con las cuales se demuestra lo siguiente:

Con el testimonio de la primer escritura mencionada, se acredita que el día veintisiete de junio de dos mil once, se protocolizó la compraventa de derechos entre ***** como vendedor y ***** como comprador, respecto de los derechos de propiedad del 13.5866% de la parcela número ***** del Ejido ***** del Municipio de Jesús María, Aguascalientes, con una superficie de 2-17-17.00 hectáreas.-

De igual forma, con ésta se demuestra que la parcela antes descrita quedó distribuida de la siguiente manera:

El señor ***** es propietario del derecho de 78.3006%;

El señor ***** , es propietario del derecho del 3.6878%;

El señor ***** es propietario del derecho del 4.4250%; y,

El señor ***** es propietario del 13.5866%.

Que por lo anterior se prueba que el actor adquirió en propiedad el porcentaje que ya ha sido referido.-

Con la segunda escritura, se acredita que el día veintidós de agosto de dos mil once, se hizo la aclaración por cuanto a la primer escritura de las citadas, en el sentido de que se omitió insertar que la parte vendedora cedió a favor de la parte compradora el derecho al uso del agua que le adquiere, respecto al porcentaje, por cuanto al pozo *****.-

DOCUMENTAL PRIVADA, consistente en el contrato de compraventa celebrado entre las partes en fecha diecinueve de abril de dos mil dieciocho, el cual consta de la foja dieciocho a la treinta de autos, prueba a la cual se le concede pleno valor probatorio en términos de lo establecido 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, más aún que la demandada al dar contestación a la demanda entablada en su contra, reconoce la celebración del mismo.-

Consecuentemente, con éste se encuentra acreditado que el día diecinueve de abril de dos mil dieciocho, las partes de este juicio celebraron contrato de compraventa respecto del 13.5866% que representan una fracción de 4,029.500 metros cuadrados de la parcela número ***** del Ejido ***** del Municipio de Jesús María, Aguascalientes, con una superficie de 2-71-17.00 hectáreas, el actor ***** como vendedor y la demandada ***** como compradora.-

Que se fijó como precio de la compraventa la cantidad de CUATRO MILLONES DE PESOS pagadera de la siguiente forma:

La cantidad de UN MILLÓN DE PESOS mediante dos cheques de TRESCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS cada uno y TRESCIENTOS MIL PESOS en efectivo, que se entregaron a la firma del contrato de compraventa.-

La cantidad de UN MILLÓN DE PESOS que se entregaría el día quince de mayo de dos mil dieciocho;

El remanente por DOS MILLONES DE PESOS sería entregado en doce mensualidades que comenzarían a correr a partir

del día quince de junio de dos mil dieciocho, por la cantidad de CIENTO SESENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS 66/100 M.N., cada una.-

Que pactaron que para que se hicieran efectivos los pagos mensuales a que se refiere esa cláusula, deberá cumplir con las condiciones a que se refiere la cláusula TERCERA de dicho contrato.-

Además señalaron que la operación de compraventa se encuentra condicionada a la obtención de la autorización de subdivisión del predio por parte de las autoridades gubernamentales competentes, así como a la renuncia del derecho de preferencia que realicen los copropietarios del predio y las autoridades de los Gobiernos Estatales y Municipales en términos de lo dispuesto por el artículo 963 del Código Civil del Estado y 89 de la Ley Agraria respectivamente; por lo que se obligó el vendedor a realizar las notificaciones antes indicadas, debiendo exhibir a la compradora los documentos que acreditaran las notificaciones practicadas así como la renuncia expresa del derecho de preferencia que en tal sentido realicen los copropietarios del predio y las autoridades de los Gobiernos Estatales y Municipales.-

De igual forma, se condicionó dicha operación de compraventa a la exhibición del original del certificado de inexistencia de gravamen respecto del predio materia de dicha operación, el cual deberá estar actualizado y con fecha de expedición no mayor a treinta días previsto a la fecha de su exhibición, así como a la exhibición del recibo de pago del impuesto predial correspondiente al año dos mil dieciocho.-

Respecto a la subdivisión del predio, se estableció como obligación del vendedor realizar todos los trámites y gestiones necesarios para obtener la autorización de subdivisión en el que se obtenga de manera individual una fracción del predio con una superficie de 4,029.500 metros cuadrados, respecto de la cual deberá formalizarse su transmisión en escritura pública a favor de la compradora con motivo de la celebración de dicho contrato de compraventa y para efectos de esa cláusula se estableció que el vendedor contará con un plazo máximo de seis meses contados a partir de la firma de dicho instrumento para obtener la autorización de subdivisión a referida anteriormente.-

Que la compradora desde el momento de la firma de dicho contrato, adquirió la posesión del predio, obligándose el vendedor a formalizar en instrumento público la operación de compraventa antes referida.-

Además, acordaron que dicho contrato permanecería vigente hasta en tanto ambas partes cumplieran con todas y cada una de las obligaciones pactadas en el clausulado de ese contrato.-

Por último de dicho contrato se desprende que no señalaron lugar de pago de las obligaciones contraídas por la parte demandada, pues el único que se encuentra en el mismo fue señalado para oír y recibir todo tipo de notificaciones, sin que se pactara que en el mismo podrían hacerse los pagos pactados en ese contrato.-

DOCUMENTAL, consistente en el certificado de libertad o existencia de gravámenes, anunciado en el plan de pruebas, y exhibido con escrito diverso, mismo que corre agregado a foja ochenta y dos de los autos, misma que fuera **objutada** por la parte contraria por cuanto a su valor y alcance probatorio, bajo el argumento de que dicho documento se trata de un documento fundatorio y no probatorio, que por lo tanto debió haber sido exhibido junto con el escrito inicial de demanda y no en forma posterior; objeción que esta autoridad declara **improcedente**, pues contrario a como lo manifiesta el objetante, el documento fundatorio de la acción únicamente lo es el contrato de compraventa que fuera exhibido con la demanda, pues en este es donde se contiene el derecho que ahora reclama el actor sea rescindido y no se contiene en el certificado que ahora se valora, pues con éste se pretende demostrar que el inmueble de mayor superficie al que pertenece el que ahora es materia de este juicio no cuenta con gravamen alguno, es decir, pretende acreditar que el actor cumplió con su obligación de exhibir el original del certificado de inexistencia de gravamen respecto del predio materia de dicha operación, por lo tanto, se trata de un documento probatorio que su oferente tenía derecho de exhibirlo dentro del término para ello concedido, conforme al artículo 233 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, al establecer que se concederá a las partes un término común para que ofrezcan las pruebas que deseen rendir; todo lo cual hace improcedente la objeción que hace valer la parte demandada.-

Asentado lo anterior, se determina que la prueba que nos ocupa tiene pleno valor conforme a lo previsto por los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues fue expedido por servidor público en ejercicio de sus funciones, acreditándose con ella que el inmueble consistente en la parcela ** del Ejido ***** con ubicación en ***** del Municipio de Jesús María, con una superficie de 2-71-17.00 hectáreas, a la fecha de su emisión (diecisiete de mayo de dos mil veintiuno) no reportó gravámenes.-

Pese a lo anterior, la prueba que nos ocupa **no beneficia a la parte oferente** en términos de lo establecido por el artículo 345 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, al disponer dicho numeral que el documento que un litigante presenta, prueba plenamente en su contra, y en este caso, en el contrato basal se condicionó dicha operación de compraventa a la exhibición del original del certificado de inexistencia de gravamen respecto del predio materia de dicha operación, el cual deberá estar actualizado y con fecha de expedición no mayor a treinta días previsto a la fecha de su exhibición; sin embargo, la fecha de expedición del citado certificado lo es del día diecisiete de mayo de dos mil veintiuno y el escrito inicial de demanda fue presentado ante Oficialía de Partes en fecha tres de diciembre de dos mil veinte, por lo tanto, se acreditó que a la presentación de la demanda, el actor aún no había dado cumplimiento a una de las diversas obligaciones que contrajo en el basal, y que lo era precisamente el de exhibir el original del certificado de inexistencia de gravamen respecto del predio materia de dicha operación, del que si bien no se estableció fecha para su exhibición, también es cierto que debió probarse que esa exhibición era anterior a la demanda entablada para poder basar en ello que era exigible a la demandada el cubrir los demás pagos pactados en el basal a cargo de la misma.-

CONFESIONAL a cargo de ***** , desahogada en audiencia de fecha quince de octubre de dos mil veintiuno, respecto a la cual se tiene en cuenta lo que disponen los artículos 337, 338 y 339 del Código de Procedimientos Civiles 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 que por escrito se le hicieron y que previamente se calificaron de legales, contestó en sentido negativo las que se refieren a hechos controvertidos, razón por la cual la prueba en comento no le beneficia al oferente.-

TESTIMONIAL, consistente en el dicho de ***** , ***** y ***** , desahogada en audiencia de fecha quince de octubre de dos mil veintiuno, de la cual se obtuvo lo siguiente:

El testigo ***** , manifestó en lo que interesa en el presente juicio, conocer a la señora *****, que hay un problema entre el señor ***** y la señora ***** .

porque el señor ***** , le vendió a la señora ***** unos derechos de una parcela que pertenece a ***** en el municipio de Jesús María, Aguascalientes y hasta a la fecha no le ha pagado el costo total de lo que convinieron; que sabe de esa venta, porque el señor ***** le mostró un contrato en donde se efectuaba esa venta de derechos y sabe que no ha pagado porque lo acompañó en otras ocasiones a cobrar y nunca le pagaron y esto fue en el mayo de dos mil dieciocho, que lo acompañó al negocio de la señora *****; que el convenio fue por CUATRO MILLONES DE PESOS, la señora ***** le pagó UN MILLÓN DE PESOS a la firma del convenio, lo que sabe porque vio el contrato, pues se lo mostró el señor *****.-

Por su parte, el testigo ***** manifestó no conocer a la señora ***** , desconociendo qué problemas haya entre ***** y la señora ***** , que entre ellos está pendiente del pago de un terreno y que esto lo sabe por su amistad con ***** , que se enteró por él; que respecto del pago del terreno existe un documento firmado, el cual se lo enseñó ***** , el cual se refiere a la venta del terreno de ***** a una señora, sin saber su nombre, lo sabe porque vio el documento, donde se señaló como precio de la compraventa el de CUATRO MILLONES DE PESOS, el cual no ha sido totalmente cubierto, porque hubo un pago de UN MILLÓN DE PESOS, lo que sabe porque ahí lo dice en el documento, y respecto a que no ha sido cubierto se lo ha externado el señor *****.-

Por último, el testigo ***** señaló no conocer a la señora ***** ; que entre ésta y el señor ***** hay un problema del cual sabe porque el señor ***** se lo platicó, que al parecer no se ha llevado la terminación de tal negociación entre ellos, esto lo sabe por comentarios con el señor ***** , por pláticas; que no sabe con qué persona realizó el señor ***** la negociación o venta que refiere.-

De lo anterior se desprende que si bien los testigos coinciden en señalar la celebración del contrato basal y que no se ha terminado ese negocio porque no se ha pagado el precio total del mismo, sin embargo, se toma en cuenta que lo declarado por los testigos lo saben por comentarios del actor y no de manera directa, además de que solamente el primer testigo de nombre ***** , indicó que el actor fue a cobrar a la demandada lo faltante de pago, sin embargo, su dicho no se encuentra robustecido con el dicho de los demás testigos pues éstos no hacen referencia a algún requerimiento de pago que haya hecho el actor a la

demandada, por lo tanto, tampoco robustece lo afirmado por el actor por cuanto a los requerimientos de pago que en su escrito de demanda afirmó haber realizado a la demandada.-

En consecuencia de ello, la probanza que nos ocupa carecen de valor probatorio en términos del artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, en atención a que los deponentes conocen los hechos relevantes de los cuales declararon, por referencias que les hizo el propio actor, y por ello se consideran como testigos de oídas y de ahí que no se le concede valor probatorio a su dicho.-

DOCUMENTAL PRIVADA, consistente en dictamen y valuación de rentas emitido por el licenciado ***** en fecha quince de noviembre de dos mil veinte, el cual consta de la foja treinta y uno a la cuarenta y tres de los autos, prueba respecto de la cual la parte actora en aras de su perfeccionamiento ofertó la prueba de **RATIFICACIÓN DE CONTENIDO Y FIRMA**, a cargo de ***** , la cual fue desahogada en audiencia de fecha quince de octubre de dos mil veintiuno, en la cual el antes señalado, luego de que le fue puesto a la vista el documento primero mencionado, reconoció el contenido del mismo así como la firma y rúbricas que obran en este.-

Prueba a la cual se le concede valor probatorio en términos del artículo 346 del Código de Procedimientos Civiles del Estado ya que se trata de un documento proveniente de un tercero y que fue ratificado ante esta autoridad por la persona que lo elaboró, demostrándose con el mismo que el perito arriba indicado elaboró un avalúo respecto del 13.5866% del inmueble materia de este juicio, asignándole un valor de SEIS MILLONES CIENTO CINCUENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y UN PESOS 81/100 M.N..-

Por tanto, con dicha prueba se demuestra que el profesionista en mención elaboró un avalúo respecto del inmueble aludido, es decir, se demuestra que el contenido de éste es veraz, empero, en cuanto al valor del bien objeto de avalúo que contiene, se requiere de otros elementos de convicción que apoyen la opinión rendida en el documento, sin que exista diverso medio de prueba que acredite lo anterior, lo que hace **procedente la objeción** que en tal sentido hizo valer la parte demandada.-

Las pruebas admitidas a la parte demandada se valoran de la manera siguiente:

CONFESIONAL a cargo de *****

desahogada en audiencia de fecha quince de octubre de dos mil veintiuno, a la cual se le concede valor probatorio pleno en términos de lo establecido por el artículo 337 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, al haber sido realizada por persona capacitada para obligarse; en pleno conocimiento y sin coacción ni violencia; sobre hechos propios y concernientes al negocio, acreditándose con la misma únicamente que el inmueble de dos hectáreas, setenta y un áreas y diecisiete centiáreas, del que adquirió derecho de propiedad del 13.5866% se encuentra en régimen de copropiedad.-

PERICIAL EN MATERIA DE INGENIERÍA, CONSTRUCCIÓN Y VALUACIÓN DE BIENES, que se integró únicamente con el dictamen rendido por la Arquitecto ***** , perito nombrado por la parte demandada y el cual obra de la foja ciento once a la ciento dieciocho de autos, dictamen al cual no se le concede valor probatorio de conformidad con el artículo 347 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, ello tomando en consideración que la prueba pericial es para auxiliar a que el juzgador asuma convicción en cuestiones que requieran conocimientos especiales, y en el caso que nos ocupa si bien la perito concluyó que analizó el expediente en que se actúa, que se presentó físicamente a la parcela número ***** , del Ejido ***** del Municipio de Jesús María, con una superficie de 2-71-17 hectáreas, lo que hizo acompañado de la demandada, percatándose que el inmueble al que se constituyó es construido en zona popular, donde predomina el modelo de construcción económica, con uso de suelo mixto, es decir, se permite el uso de suelo habitacional así como agrícola y comercial, el uso del inmueble es casa tipo campestre (su habitacionalidad es flotante) no se habita en forma regular cuenta con un área destinada a jardín, se encuentra proindiviso de un terreno de mayor superficie que no cuenta con división real ante ninguna autoridad municipal o estatal, señalando los trámites administrativos que deben llevarse a cabo para la subdivisión de un terreno, refiriendo que éstos no han sido realizados, además de que una vez que se realizan los trámites administrativos se lleva a cabo la protocolización ante Notario Público, lo que tampoco se ha llevado a cabo pues se presentó en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado, donde una vez que se le permitió el libro en el cual se encuentra inscrito el inmueble, no se observó sello alguno donde se establezca la subdivisión de referencia; que en el terreno de mayor superficie en el cual se encuentra el que es materia

de este juicio, los copropietarios establecieron mojoneras, lienzos o delimitaron lo que ellos consideraron correspondía a sus terrenos, sin embargo, es imposible limitarlos legalmente porque no existe un documento oficial y legal en donde haya las medidas y colindancias, por lo que si un topógrafo pretendiera delimitar físicamente los porcentajes de cada uno de los copropietarios le sería imposible, por lo que no es posible ubicar una superficie de 4029.500 metros cuadrados que aparentemente le transmitió en propiedad el actor a la demandada, y que por tanto, tampoco se pueden establecer las mejoras que se dice se hicieron en la superficie vendida, pues ni tan siquiera se puede ubicar la misma, agregando que el dictamen que obra en autos expedido por ***** donde sí determinó valores de terreno, el mismo es incorrecto pues como dijo anteriormente no se puede ubicar el lugar donde se encuentra la superficie vendida porque legalmente no hay una subdivisión del inmueble, además de no indicar la ubicación del inmueble sobre el que hizo su peritaje, por otra parte, la perito indica que ingresó al VISEA (Visor Cartográfico del Estado) del Instituto Catastral, imágenes de donde dice se puede observar que no hay subdivisión alguna, por lo tanto, no se puede establecer el valor de las obras que se dice están en el inmueble que fue vendido por el actor a la demandada.-

De todo lo anterior se puede establecer que si bien la perito señaló los trámites administrativos que deben hacerse para la subdivisión de un predio y afirma que el primer requisito para su trámite es la expedición de un plano oficial catastral que emite el Instituto Catastral en el Estado, dentro de muchos otros requisitos, documento que a la fecha no ha sido tramitado, sin embargo, no refiere la causa por la cual afirma que no ha sido realizado, pues ni tan siquiera asentó en su dictamen que se haya constituido al Instituto Catastral para haber podido verificar lo anterior, ello pese a que en el punto c) de aquellos en que fue ofrecida la prueba, se dijo que entre otras, debería presentarse la perito en el Instituto Catastral, sin que de su dictamen se desprenda que lo haya realizado.-

Por otra parte, mencionó en su dictamen que aquel que obra en autos expedido por ***** es incorrecto; sin embargo, esta autoridad considera que la perito se está refiriendo a algo que no le fue solicitado y valorando el contenido del mismo, lo que solamente puede hacer esta juzgadora, por ende, se extralimita en los puntos en que fue ofrecida y de la función del mismo; asimismo, si bien establece que cada copropietario limitó la superficie que cada uno

consideró le corresponde, sin embargo, no ilustra en forma alguna lo anterior y por otra parte señala que en las fotografías que incluyó tomadas del sistema VISOR, no se aprecia división alguna, por tanto, se contradice en su propio dictamen, además de que independientemente de que a su dicho no se pueda establecer la ubicación de la superficie de 4,029.500 metros cuadrados que le correspondería al hoy actor, quien fungió como vendedor de la demandada, sin embargo, esta última reconoció que sí le fue entregado un inmueble y que se dijo fue el materia de este juicio y que sobre el mismo le realizó mejoras, por lo tanto, si una de las finalidades del dictamen era establecer el precio de esas mejoras, tenía elementos necesarios para determinar el valor de lo que la demandada dijo construyó en el inmueble que se le entregó, independientemente de que exista o no subdivisión legal del mismo, pues el punto fue precisamente que el actor ante la rescisión que solicita, pide la devolución del inmueble que se le entregó a la demandada, sobre el cual esta última dijo hizo diversas mejoras.-

Consecuentemente, toda vez que la prueba pericial solo es para auxiliar a que esta juzgadora asuma convicción en cuestiones que requieran conocimientos especiales, pero de ninguna manera la obliga a otorgarle eficacia o tener por acreditadas las pretensiones de la parte que la designó y toda vez que la perito nombrada no proporcionó elementos suficientes que crean convicción en esta juzgadora respecto de las conclusiones a las que arribó la perito por las razones que han quedado asentadas en los párrafos anteriores, por ello no se le otorga valor probatorio a dicho dictamen.-

Ambas partes ofrecieron en común:

INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES, entendiéndose por esto todas y cada una de las constancias que integran la presente causa, las cuales en nada favorecen a la parte actora por las razones y fundamentos que se dieron al valorar las pruebas anteriores, lo que aquí se da por reproducido como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo.-

PRESUNCIONAL la cual beneficia solo a la parte demandada, sobre todo la legal que se deriva del artículo 1953 del Código Civil vigente del Estado, referente a que por regla general el pago debe hacerse en el domicilio del deudor, salvo que las partes convinieren otra cosa, que por tanto si en el contrato basal no se fijó lugar de pago para el resto del precio convenido, es que la parte actora debió de requerir de pago a la demandada en el domicilio de ésta y si

no demostró que haya realizado dicho requerimiento, ésta no ha incurrido en mora para que se le pueda reclamar la rescisión del contrato; asimismo, beneficia a la demandada lo previsto por el artículo 2170 del Código Civil vigente del Estado el cual dispone que cuando el comprador a plazo o con espera del precio, fuere perturbado en su posesión o derecho, o tuviere justo temor de serlo, podrá suspender el pago si aún no lo ha hecho, mientras el vendedor le asegura la posesión o le dé fianza, salvo si hay convenio en contrario; presuncional a la cual se le concede pleno valor al tenor del artículo 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.-

Cabe señalar que a la parte demandada se le admitió la prueba TESTIMONIAL a cargo de *****
***** y *****
así como las DOCUMENTALES EN VÍA DE INFORME, que deberá rendir el MUNICIPIO DE JESUS MARIA, AGUASCALIENTES y DIRECTOR DEL INSTITUTO CATASTRAL DEL ESTADO, las cuales no fueron desahogadas en el juicio al haberse desistido de ellas su oferente, según se advierte del auto del día veintisiete de septiembre de dos mil veintiuno y audiencia de fecha quince de octubre de dos mil veintiuno.-

VII.- Ahora bien, se procede al análisis de las excepciones opuestas por el demandado, lo que se hace en los términos siguientes:

La parte demandada opone como excepción la de **OSCURIDAD DE LA DEMANDA** la cual ha sido analizada y resuelta improcedente en el quinto considerando de esta resolución.-

Por cuanto a las excepción de **FALTA DE REQUERIMIENTO** que del escrito de contestación de demanda se desprende que la hace consistir en que no hizo los pagos posteriores a aquel que se realizó al momento de la celebración del contrato basal, toda vez que nunca fue requerida con anterioridad a la presentación de la demanda por los pagos correspondientes en su domicilio y tampoco la demanda que interpone el actor puede hacer las veces de un requerimiento, por lo tanto, no ha incurrido en mora; excepción que esta autoridad declara **procedente** atendiendo a lo siguiente:

De acuerdo a lo que establecen los artículos 1677 y 1715 del Código Civil vigente del Estado, desde que se perfeccionan los contratos por el consentimiento de las partes en su celebración, cada uno se obliga en la manera y términos que aparezca que quiso obligarse; por otra parte, de acuerdo a lo que disponen los artículos 1730, 1731 y 1732 del Código antes invocado, para la interpretación de los contratos debe atenderse a todo el contenido de sus cláusulas

buscando siempre que produzcan sus efectos y de ninguna manera que unas excluyan a las otras.-

Ahora bien, en el caso que nos ocupa, en el contrato de compraventa celebrado entre las partes se estableció como precio de la misma la cantidad de CUATRO MILLONES DE PESOS, la cual sería liquidada de la siguiente forma:

La cantidad de UN MILLÓN DE PESOS mediante dos cheques de TRESCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS cada uno y TRESCIENTOS MIL PESOS en efectivo, que se entregaron a la firma del contrato de compraventa.-

La cantidad de UN MILLÓN DE PESOS que se entregaría el día quince de mayo de dos mil dieciocho;

El remanente por DOS MILLONES DE PESOS sería entregado en doce mensualidades que comenzarían a correr a partir del día quince de junio de dos mil dieciocho por la cantidad de CIENTO SESENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS 66/100 M.N., cada una.-

Como se ha dicho anteriormente, el primer pago se hizo a la celebración del contrato, por lo que en ese momento la demandada tenía posibilidad de cubrir el mismo al estar presente el vendedor, sin embargo, para que pudiera realizar los demás pagos a que se obligó, era necesario que en el basal se estableciera domicilio para cumplir la obligación de pago de la demandada, sin que en el caso se haya establecido un lugar para tal efecto, por lo que para que se actualizara la causa de rescisión por la falta de los pagos pactados, era necesario demostrar por el actor, además de que se actualizara la fecha en que debían hacerse los demás pagos, el haber requerido a la deudora por el pago de los mismos y que una vez efectuado esto, la deudora no los cubriera, para poder entonces considerar que incurrió en mora, lo que no acreditó la parte actora en el caso que nos ocupa pues las pruebas aportadas a la causa no demuestran tal requerimiento, ya que la demandada en el desahogo de la confesional a su cargo, negó todos los hechos afirmados en las posiciones articuladas, además a la testimonial aportada por el actor, no se le concedió valor probatorio alguno por las razones y fundamentos que se dieron al momento de su valoración, los que se tienen por reproducidos como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo.-

No pasa desapercibido para esta autoridad que en el contrato se estableció un domicilio de la parte actora, sin embargo, este solo se pactó por las partes para poder oír y recibir todo tipo de avisos y

notificaciones, siendo el ubicado en calle ***** número ***** del Fraccionamiento ***** de esta Ciudad, sin embargo, de acuerdo a lo que establecen los artículos 1677 y 1715 del Código Civil vigente del Estado, desde que se perfeccionan los contratos por el consentimiento de las partes en su celebración, cada uno se obliga en la manera y términos que aparezca que quiso obligarse, por lo tanto, si las partes no pactaron que los pagos a que se obligó la demandada podían hacerse en el domicilio que obra en el contrato pues fue señalado únicamente para poder oír y recibir todo tipo de avisos y notificaciones, es por tanto, que no se determinó domicilio para poder hacer esos pagos; luego entonces si el actor no demostró haber requerido a la demandada por el pago de los mismos, es que esta última no ha incurrido en mora y el actor no puede demandar la rescisión del contrato fundándose en la falta de cumplimiento en los pagos a que se obligó la demandada, más aún que el emplazamiento no puede hacer las veces de requerimiento, pues para el caso de la rescisión, la mora debe ser previa a la demanda y no cumplirse con el emplazamiento, siendo aplicable a lo anterior el siguiente criterio de jurisprudencia:

“PAGO. SU REQUERIMIENTO, ES UN ELEMENTO DE LA ACCIÓN DE RESCISIÓN POR MORA, CUANDO NO SE SEÑALA EL DOMICILIO EN EL QUE SE DEBE DE CUBRIR EL PRECIO. *La procedencia de la acción de rescisión de un contrato de compraventa por mora del deudor, generalmente descansa en el acreditamiento de los siguientes elementos: a) la existencia de la obligación, b) la exigibilidad de ésta, y c) el incumplimiento del deudor, en el entendido de que respecto a este elemento, se ha considerado suficiente que el acreedor afirme la existencia del incumplimiento, pues conforme a las reglas que regulan la prueba, corresponde al deudor demostrar el cumplimiento. Sin embargo, en aquellos casos en que se omitió señalar en el contrato base de la acción el lugar donde debería realizarse el pago, el incumplimiento del deudor constituye tan solo uno de los elementos integrantes de la referida acción y no es suficiente, junto con la existencia de la obligación y la exigibilidad de ésta, para tener por integrados los elementos de la acción rescisoria intentada, sino que conforme al artículo 2082 del Código Civil para el Distrito Federal, el que establece que por regla general, el pago debe hacerse en el domicilio del deudor, debe exigirse, como un elemento más para la procedencia de tal acción, el requerimiento que haga el vendedor-acreedor al comprador-deudor, en el domicilio de éste, pues al haberse*

omitido señalar el domicilio en que se debía cubrir el precio, es obvio que dicho comprador se encontró en la imposibilidad fáctica de cumplir la obligación o pago de referencia; imposibilidad que necesariamente conduce a la admisión de que no pudo incurrir en mora, en tanto que es claro que el resultado no se debió a una causa que dependiera de su voluntad. De tal manera que si el vendedor-acreedor no probó haber ocurrido al domicilio del comprador-deudor a requerirle el pago del precio de la cosa, y menos acreditó que éste se hubiera negado a pagar, es obvio que el deudor no pudo incurrir en mora y, por ende, no quedan debidamente integrados los elementos de la acción para exigir la rescisión de la compraventa, con apoyo precisamente en una mora en la que no se incidió, por lo que debe concluirse que en ese supuesto el requerimiento de pago sí es un elemento de la acción de rescisión por mora.” **Suprema Corte de Justicia de la Nación, Registro digital: 196969, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época, Materias(s): Civil, Tesis: I.8o.C. J/4, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo VII, Enero de 1998, página 1021, Tipo: Jurisprudencia.-**

Por otra parte, la demandada al contestar el inciso A) del capítulo de prestaciones del escrito inicial de demanda, señala que dejó de hacer los diversos pagos por temor fundado de evicción y pérdida de derechos sobre el inmueble que le fue vendido por culpa de la parte vendedora; lo cual también resulta **procedente** atendiendo a que de acuerdo al artículo 2170 del Código Civil vigente del Estado, la demandada justifica la suspensión de los pagos de referencia, ya que el artículo antes invocado establece:

“Cuando el comprador a plazo o con espera del precio, fuere perturbado en su posesión o derecho, o tuviere justo temor de serlo, podrá suspender el pago si aún no lo ha hecho, mientras el vendedor le asegura la posesión o le dé fianza, salvo si hay convenio en contrario.”.-

Por lo tanto, si dentro de autos no quedó acreditado que el actor iniciara los trámites para la subdivisión del predio de mayor superficie a la cual pertenece el que fue materia de compraventa, ni tampoco que obtuviera la renuncia del derecho de preferencia que realizaran los copropietarios del predio y las autoridades de los Gobiernos Estatales y Municipales y que esto lo hiciera del conocimiento a la vendedora, que le justificara que el inmueble de mayor superficie al que pertenece el vendido estuviera libre de gravamen y que pagara el impuesto predial correspondiente al año al

año dos mil dieciocho, es por tanto, que esta última, es decir, la demandada, justifica la suspensión de los pagos de referencia, pues ante la no realización de las obligaciones que contrajo el actor en el fundatorio, tuvo temor fundado de ser perturbada en su posesión o derecho, y es otro elemento más que se toma en consideración para establecer que la demandada no ha incurrido en mora.-

Además de lo anterior, la demandada también opone excepción de que la **OBLIGACIÓN DE PAGO ESTÁ SUJETA A CONDICIÓN**; excepción que de igual forma esta juzgadora declara **procedente** en virtud de lo siguiente:

Ya ha quedado establecido la forma en que sería pagada la cantidad de CUATRO MILLONES que se fijó como precio de la compraventa, además, las partes en las cláusulas SEGUNDA y TERCERA pactaron que para que se hicieran efectivos los pagos mensuales ya señalados, el actor debía cumplir con las condiciones a que se refiere la cláusula TERCERA de dicho contrato, en donde se estableció que la operación de compraventa se encuentra condicionada a la obtención de la autorización de subdivisión del predio por parte de las autoridades gubernamentales competentes, así como a la renuncia del derecho de preferencia que realicen los copropietarios del predio y las autoridades de los Gobiernos Estatales y Municipales en términos de lo dispuesto por el artículo 963 del Código Civil del Estado y 89 de la Ley Agraria respectivamente, exhibición de libertad de gravamen y pago del predial de ese inmueble correspondiente al año dos mil dieciocho; por lo que se obligó el vendedor a realizar las notificaciones antes indicadas, debiendo exhibir a la compradora los documentos que acreditaran las notificaciones practicadas así como la renuncia expresa del derecho de preferencia que en tal sentido realicen los copropietarios del predio y las autoridades de los Gobiernos Estatales y Municipales.-

De igual forma, se condicionó dicha operación de compraventa a la exhibición del original del certificado de inexistencia de gravamen respecto del predio materia de dicha operación, el cual deberá estar actualizado y con fecha de expedición no mayor a treinta días previsto a la fecha de su exhibición, así como a la exhibición del recibo de pago del impuesto predial correspondiente al año dos mil dieciocho, además, respecto a la subdivisión del predio, se estableció como obligación del vendedor realizar todos los trámites y gestiones necesarios para obtener la autorización de subdivisión en el que se obtenga de manera individual una fracción del predio con una superficie de 4,029.500 metros cuadrados, respecto de la cual deberá

formalizarse su transmisión en escritura pública a favor de la compradora con motivo de la celebración de dicho contrato de compraventa y para efectos de esa cláusula se estableció que el vendedor contaría con un plazo máximo de seis meses contados a partir de la firma de dicho instrumento para obtener la autorización de subdivisión a referida anteriormente.-

Por lo que si el actor no ha justificado que iniciara los trámites para la subdivisión del predio de mayor superficie a la cual pertenece el que fue materia de compraventa, ni tampoco que obtuviera la renuncia del derecho de preferencia que realicen los copropietarios del predio y las autoridades de los Gobiernos Estatales y Municipales y que esto lo hiciera del conocimiento a la vendedora, tampoco que pagara el impuesto predial del año dos mil dieciocho, es por ello, que no se ha cumplido la condición suspensiva puesta en las cláusulas SEGUNDA y TERCERA del contrato fundatorio para que pueda hacerse exigible a la demandada el pago del resto del precio convenido, por ende, la demandada, justifica la suspensión de los pagos de referencia, pues ante la no realización de las obligaciones que contrajo el actor en el fundatorio, tuvo temor fundado de ser perturbado en su posesión o derecho, y es otro elemento más que se toma en consideración para establecer que la demandada no ha incurrido en mora.-

No pasa desapercibido para esta autoridad que a la causa fue aportado el certificado de libertad o existencia de gravámenes, el cual es visible a foja ochenta y dos de los autos, en el que si bien se demostró que el inmueble consistente en la parcela ** del Ejido ***** con ubicación en ***** del Municipio de Jesús María, con una superficie de 2-71-17.00 hectáreas, a la fecha de su emisión (diecisiete de mayo de dos mil veintiuno) no reportó gravámenes, sin embargo, la fecha de expedición del citado certificado lo es del día diecisiete de mayo de dos mil veintiuno y el escrito inicial de demanda fue presentado ante Oficialía de Partes en fecha tres de diciembre de dos mil veinte, por lo tanto, se acreditó que a la presentación de la demanda, el actor aún no había dado cumplimiento a una de las diversas obligaciones que contrajo en el basal, y que lo era precisamente el de exhibir el original del certificado de inexistencia de gravamen respecto del predio materia de dicha operación, del que si bien no se estableció fecha para su exhibición, también es cierto que debió acreditarse que esa exhibición era anterior a la demanda entablada para poder justificarse que en base a ello se tenía derecho

de exigir el cumplimiento de los demás pagos pactados a cargo de la demandada.-

Por lo tanto, se atiende a lo señalado en los artículos del Código Civil vigente del Estado que a continuación se transcriben:

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.”.-*

Artículo 1809: *“La obligación es condicional cuando su existencia o su resolución dependen de un acontecimiento futuro e incierto.”*

Artículo 1810: *“La condición es suspensiva cuando de su cumplimiento depende la existencia de la obligación.”.-*

De los artículos antes indicados se desprende que se puede exigir la resolución de una obligación en el caso de que alguno de los contratantes no cumpliere lo que le incumbe, pero también, si se estableció una condición de la que dependa el cumplimiento de la obligación, para que pueda hacerse exigible dicha obligación, debe haberse ya cumplido o actualizado la condición puesta en el contrato.-

Por lo tanto, observando lo pactado en las cláusulas SEGUNDA y TERCERA del basal, se concluye que tal como lo refiere la demandada, para que le pudieran ser exigibles los pagos relativos al pago del resto del precio convenido establecido en parcialidades, el actor debió haber hecho los trámites conducentes a lograr la subdivisión del predio en el cual se encuentra el que fue materia de la compraventa, además de haber logrado la renuncia al derecho de preferencia por parte de los copropietarios del predio y las autoridades de los Gobiernos Estatales y Municipales exhibiendo para tal efecto los documentos que acreditaran las notificaciones practicadas así como la renuncia expresa del derecho citado, además de haber exhibido previo a su demanda la constancia de que el inmueble no contaba con gravamen alguno y demostrar que hizo el pago del impuesto predial del año dos mil dieciocho, por lo cual al no haberse demostrado con las pruebas aportadas a la causa que se dio cumplimiento a la condición suspensiva antes mencionada, es que no se puede exigir de la demandada cumpla con los diversos pagos a que se obligó en el contrato fundatorio para hacerla incurrir en mora, de ahí que no le

asista derecho a la parte actora para reclamar la rescisión del contrato exhibido como base de la acción, lo que hace innecesario analizar las demás excepciones que se desprenden del escrito de contestación de demanda, atendiendo al siguiente criterio:

“EXCEPCIONES, INNECESARIO ESTUDIO DE LAS (LEGISLACION DEL ESTADO DE PUEBLA). *Aun cuando es cierto que el juzgador debe resolver el asunto planteado a su conocimiento de acuerdo con las acciones y excepciones de las partes, es sabido que el actor deberá comprobar los hechos constitutivos de su acción y cuando no lo haga, es inútil e innecesario entrar a estudiar las excepciones opuestas por la parte demandada, y si obra así la autoridad, no ha infringido en perjuicio del promovente quejoso las disposiciones legales que se reclaman en el concepto ni se han violado garantías constitucionales. Aparte de que en todo caso, de no haberse hecho el estudio de las excepciones opuestas, su reclamación incumbía al demandado, que es a quien seguramente beneficiaría su procedencia y no al actor.”* **Época: Sexta Época, Registro: 272327, Instancia: Tercera Sala, Tipo de Tesis: Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Volumen XVI, Cuarta Parte, Materia(s): Civil, Tesis: Página: 87.**

VIII.- En consecuencia de lo antes expuesto y fundado, **se declara que no le asiste derecho a la parte actora** para reclamar la rescisión del contrato exhibido como base de la acción, al no haber incurrido aún en mora la demandada, por lo que en estos momentos no ha lugar a declarar la rescisión del contrato de compraventa base de la acción ni condenar a la demandada al cumplimiento de las prestaciones que exige el actor en el escrito inicial de demanda, **dejándose a salvo los derechos de la parte actora para que los ejercite en la vía y forma correspondientes.-**

De conformidad con el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado al no haberse acogido las pretensiones de la parte actora y sí las excepciones dilatorias opuestas por la demandada, es que se considera perdidoso al actor, en consecuencia, **se condena al actor al pago de gastos y costas que se originen por el presente juicio a favor de la demanda,** previa regulación que se haga 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 V, 142 fracción IV, 223 al 229, 371, 372 y demás aplicables del Código de

Procedimientos Civiles vigente del Estado, es de resolverse y se resuelve:

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

SEGUNDO.- Se declara procedente la vía promovida por la parte actora, en la que no le asiste derecho al actor para accionar y la demandada justificó sus excepciones dilatorias, sin que fuera necesario el análisis de las demás excepciones opuestas.-

TERCERO.- Se declara que no le asiste derecho a la parte actora para reclamar la rescisión del contrato exhibido como base de la acción, al no haber incurrido aún en mora la demandada.-

CUARTO.- En estos momentos no ha lugar a declarar la rescisión del contrato de compraventa base de la acción ni condenar a la demandada al cumplimiento de las prestaciones que exige el actor en el escrito inicial de demanda.-

QUINTO.- Se dejan a salvo los derechos de la parte actora para que los ejercite en la vía y forma correspondientes.-

SEXTO.- Se condena al actor al pago de gastos y costas que se originen por el presente juicio a favor de la demanda, previa regulación que se haga en ejecución de sentencia.-

OCTAVO.- 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.

NOVENO.- Notifíquese personalmente y cúmplase.-

A S I , definitivamente lo sentenció y firman la C. Juez Segundo Civil en el Estado, **Licenciada LORENA GUADALUPE LOZANO HERRERA** por ante su Secretaria de Acuerdos, **Licenciada HERMELINDA MONTAÑEZ GUARDADO** que autoriza.- Doy fe.-

La Licenciada **HERMELINDA MONTAÑEZ GUARDADO**, Secretaria de Acuerdos del Juzgado Segundo de lo Civil del Estado, hace constar que la resolución que antecede se publica en listas de acuerdos y estrados del Juzgado en términos de los artículos 115 y 119 del Código de Procedimientos Civiles del Estado con fecha **catorce de marzo de dos mil veintidós**- Conste.-

L'ECGH/Itzel*

La Licenciada ERIKA CECILIA GUTIÉRREZ HERNÁNDEZ, Secretaria de Acuerdos y/o de Estudio y Proyectos adscrita al Órgano Jurisdiccional, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia o resolución 1247/2020 dictada en once de marzo del dos mil veintidós por la Juez Segundo Civil del Estado de Aguascalientes, conste de trece fojas útiles, de las cuales las primeras doce fojas 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, 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.