

S E N T E N C I A D E F I N I T I V A

Aguascalientes, Aguascalientes, a ***.

V I S T O S, para resolver los autos del expediente número ***, que en la vía **Única Civil** y en ejercicio de la acción de terminación por rescisión de contrato verbal de arrendamiento promovió *** en contra de *** y, encontrándose en estado de dictar **Sentencia Definitiva**, se procede a dictar la misma al tenor de 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, dispone:

“Artículo 82.- Las sentencias deberán ser claras, precisas y congruentes con la demanda y su contestación y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleitos, condenando o absolviendo al demandado, y decidiendo todo 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, deberá verificar de oficio, la existencia de los elementos para la procedencia de la acción”.

II.- Esta autoridad resulta **competente** para conocer del presente juicio, en atención a lo establecido por los artículos 137 y 139 fracciones I y II de nuestro Código Procesal Civil, de donde se advierte, que es Juez competente aquél al que los litigantes se hubieren sometido tácitamente, siendo que en la especie, la parte actora se sometió a la competencia del suscrito al entablar su demanda y el demandado por contestarla, de donde deriva la competencia de esta autoridad.

III.- La vía Única Civil se declara **procedente**, toda vez que la acción ejercitada no se encuentra sujeta a ninguno de los procedimientos especiales previstos en el título décimo primero del Código Procesal de la Materia, siendo procedente por exclusión la vía indicada.

IV.- En el presente caso, la actora ***, compareció a demandar a ***, por el pago y cumplimiento de las siguientes **prestaciones**:

*“a).- Que por sentencia firme se declare judicialmente rescindido el contrato verbal que la suscrita realizo con ***, sobre un bien inmueble de mi propiedad ubicado en ***.*

b).- Que por sentencia firme se condene el (sic) demandado al pago de la cantidad de \$15,200.00 (QUINCE MIL DOSCIENTOS PESOS 00/100 M.N), derivado de los meses de renta adeudadas de los meses Enero, Febrero, Marzo, Abril, Mayo y Junio del presente año.

*c).- Que por sentencia firme se condene a la demandada a la entrega real y material del inmueble que fue arrendado a *** y se ubica en ***.*

d).- Por al (sic) pago de gastos y costas que se originen por la tramitación del presente juicio”.

Por su parte, el demandado ***, dio contestación a la demanda instaurada en su contra mediante escrito presentado en fecha veinticinco de agosto de dos mil veintiuno –fojas de la once a la trece-, por medio del cual, califica de improcedentes y frívolas las prestaciones que le son reclamadas por la parte actora, señalando, que nunca celebró ningún contrato de arrendamiento con la accionante ni con ***, por el contrario, ni los conoce, oponiendo para tal efecto como excepciones y defensas de su parte las de **falta de acción y derecho** y la de **invalidez del contrato de arrendamiento**.

Haciéndose la aclaración, de que lo señalado por las partes tanto en el escrito inicial de demanda como en su contestación, se tiene por reproducido en este espacio en obvio de repetición, dado que su transcripción no es un requisito que debe contener esta sentencia, esto atento a lo dispuesto por el artículo 83 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Así, en los anteriores términos quedó fijada la litis, correspondiéndole a la parte actora probar los hechos constitutivos de su acción y a la demandada los de sus excepciones y defensas, ello de conformidad con el artículo 235 del ordenamiento legal antes invocado.

V.- Ahora bien, siendo que esta autoridad tiene la obligación de analizar que se cumplan con los presupuestos procesales que tienen el carácter de orden público dentro del juicio, previo al pronunciamiento de la sentencia en el fondo de la materia, debe determinarse si quien compareció a promover el presente negocio se encuentra legitimado para ello.

Sirven de apoyo a lo anterior, los siguientes criterios:

La Tesis Aislada Civil, de la Séptima Época, con Número de Registro 248443, emitida por Tribunales Colegiados de Circuito, consultable en el Semanario Judicial de la Federación, 199-204 Sexta Parte, Página: 99, Genealogía: Informe 1985, Tercera Parte, Tribunales Colegiados de Circuito, tesis 35, página 68, cuyo epígrafe y texto es el siguiente:

"LEGITIMACION "AD-CAUSAM" Y LEGITIMACION "AD-PROCESUM".- *La legitimación en el proceso y la legitimación en la causa son situaciones jurídicas distintas, toda vez que la primera de ellas, que se identifica con la falta de personalidad o capacidad en el actor, se encuentra referida a un presupuesto procesal, necesario para el ejercicio del derecho de acción que pretenda hacer valer quien se encuentre facultado para actuar en el proceso como actor, demandado o tercero; la falta de personalidad se refiere a la capacidad, potestad o facultad de una persona física o moral, para comparecer en juicio, a nombre o en representación de otra persona, en los términos de los artículos 44 a 46 del Código de Procedimientos Civiles, por lo que si no se acredita tener personalidad, "legitimatío ad procesum", ello impide el nacimiento del ejercicio del derecho de acción deducido en el juicio; es decir, la falta de dicho requisito procesal puede ser examinada oficiosamente por el Juez de la instancia, conforme lo dispone el artículo 47 del Código de Procedimientos Civiles, o bien opuesta como excepción por el demandado en términos de lo preceptuado por la fracción IV del artículo 35 de dicho ordenamiento, en cuyo caso, por tratarse de una excepción dilatoria que no tiende a destruir la acción ejercitada, sino que retarda su curso, y además de previo y especial pronunciamiento, puede resolverse en cualquier momento, sea durante el procedimiento o en la sentencia; en cambio, la legitimación activa en la causa es un elemento esencial de la acción que presupone o implica la necesidad de que la demanda sea presentada por quien tenga la titularidad del derecho que se cuestiona, esto es, que la acción sea entablada por aquella persona que la ley considera como particularmente idónea para estimular en el caso concreto la función jurisdiccional; por tanto, tal cuestión no*

puede resolverse en el procedimiento sino únicamente en la sentencia, por tratarse de una cuestión de fondo, perentoria; así, estima este Tribunal Colegiado que cuando la Suprema Corte de Justicia de la Nación alude a que la legitimación puede estudiarse de oficio en cualquier fase del juicio, se refiere a la legitimación "ad procesum", no a la legitimación ad causam. En consecuencia, si la parte demandada niega el derecho que hace valer la parte actora, por considerar aquélla que ésta no es la titular del derecho litigioso, resulta inconcuso que se trata de una excepción perentoria y no dilatoria que tiende a excluir la acción deducida en el juicio, por lo que tal cuestión debe examinarse en la sentencia que se llegue a pronunciar en el juicio".

La Tesis Aislada en materia civil, de la Séptima Época, con Número de Registro 256546, emitida por Tribunales Colegiados de Circuito, disponible en el Semanario Judicial de la Federación, 37 Sexta Parte, Página: 49, cuyo epígrafe y texto es el siguiente:

“PERSONALIDAD EN EL ACTOR O EN SU REPRESENTANTE, EXCEPCION DE FALTA DE, Y DEFENSA DE LEGITIMACION ACTIVA EN EL MISMO ACTOR. SUS DIFERENCIAS.- *La excepción de falta de personalidad en el actor consiste en carecer éste de la capacidad y calidad necesaria para comparecer en juicio o en no acreditar el carácter o representación con que comparece su representante. La distinción entre la excepción de falta de personalidad y la falta de legitimación activa en el actor radica en el sentido y alcance que la doctrina ha dado a las expresiones de "legitimatío ad causam" y "legitimatío ad processum". La primera, o sea, la legitimación en la causa, con relación al actor, corresponde a la identidad de la persona a quien la ley concede el derecho subjetivo que se ejercita a través de la acción que se deduce ante los tribunales con la persona que deduce dicha acción. En cambio, la segunda, o sea, la legitimación en el proceso, se refiere a la capacidad o a la calidad de obrar de la persona que comparece al juicio. Por tanto, cuando el demandado niega que el actor sea el titular del derecho subjetivo que ejercita, lo que está oponiendo es la defensa de sine actione agis o carencia de derecho, la cual debe resolverse en la sentencia que decide sobre el fondo de la litis; y cuando el demandado ataca la personalidad del actor por sufrir de incapacidad natural o legal, artículo 450 del Código Civil o porque su representante legal o convencional carece de la genuina representación para comparecer en juicio, lo que está oponiendo es la excepción de falta de personalidad en el actor o en su representante”.*

En ese orden de ideas, de una lectura íntegra del escrito inicial de demanda, se desprende, que la actora *** comparece a

demandar a *** por la rescisión de un contrato de arrendamiento verbal que supuestamente celebró en el mes de noviembre de dos mil diecinueve, con su hijo ***, a su nombre y con su consentimiento, lo anterior respecto de la casa habitación ubicada en ***, así mismo, demanda que le sean cubiertas las rentas que se adeudan.

Al efecto, resulta conveniente analizar el marco normativo aplicable, siendo que el Código de Procedimientos Civiles del Estado dispone:

“Artículo 1°.- *El ejercicio de las acciones requiere:*

I.- *La existencia de un derecho, o la necesidad de declararlo, preservarlo o constituirlo;*

II.- *La violación de un derecho o el desconocimiento de una obligación;*

III.- *La capacidad para ejercer la acción por sí o por legítimo representante, y*

IV.- *El interés del actor para deducirla”.*

“Artículo 24.- *Las acciones personales se deducirán para exigir el cumplimiento de una obligación personal, ya sea de dar, o de hacer o no hacer determinado acto”.*

“Artículo 27.- *Ninguna acción podrá ejercitarse sino por aquel a quien competen, o por su representante legítimo. No obstante el acreedor podrá ejercitar las acciones que competan a su deudor, cuando conste el crédito de aquél en título ejecutivo y excitado éste para deducirlas, descuide o rehúse hacerlo. El tercero demandado puede paralizar la acción pagando al demandante el monto de su crédito.*

Las acciones derivadas de derechos inherentes a la persona del deudor, nunca se ejercitarán por el acreedor.

Los acreedores que acepten la herencia que corresponde a su deudor, ejercitarán las acciones pertinentes a éste, en los términos en que el Código Civil lo permita”.

Ahora bien, existe dentro del sumario la **confesional**, a cargo de ***, desahogada en audiencia de fecha dieciocho de octubre de dos mil veintiuno -*fojas de la treinta y seis a la cuarenta y tres*-, en donde la actora al formular las posiciones tercera, cuarta y novena -*foja treinta y dos*-, en términos de lo dispuesto por los artículos 247, 337 y 338 del Código Procesal de la materia, confesó expresamente que **el demandado “celebro**

un contrato de arrendamiento en forma verbal con el C. *”, “sobre el inmueble ubicado en ***” y además, “ha reconocido en forma personal y enfrente de los familiares del C. *** que la persona que le rento la vivienda es el antes citado”,** pudiendo asegurar con lo anterior, que en el caso de que exista el contrato de arrendamiento cuya rescisión se reclama y en virtud del cual se le concedió el uso o goce temporal del inmueble objeto del presente negocio al demandado, este fue celebrado con el carácter de arrendador por persona diversa a aquella que compareció a demandar dentro de la presente causa.

No obsta para mantener dicha conclusión, la circunstancia de que el demandado no haya opuesto la defensa correspondiente oportunamente, ello toda vez que la legitimación es un presupuesto necesario e indispensable para la procedencia de la acción, que cuando falta, el juzgador puede y debe apreciarlo de oficio con el fin de desestimar la demanda, esto al no ser la parte actora titular de la acción que se intenta, faltando con esto a los requisitos señalados en las fracciones I, II y IV del artículo 1 de nuestro Código Adjetivo Civil, cuestión que es analizada de oficio por esta Autoridad.

Lo anterior aunado, a que también existe la **prueba en dispositivo informático digital de audio y videograbación**, desahogada en audiencia celebrada el dieciocho de octubre de dos mil veintiuno *-fojas de la treinta y seis a la cuarenta y tres-*, consistente en el audio y video que fue tomado el nueve de febrero de dos mil veintiuno, a las afueras del domicilio ubicado en ***, contenidos en el DVD-R marca Philips y la memoria USB exhibida por la parte actora, probanza que una vez reproducida ante esta autoridad, arroja una escena en donde **el demandado *** reconoce haber celebrado un contrato de arrendamiento con el señor ***** respecto del inmueble ubicado en ***, el día nueve de febrero de dos mil veintiuno, señalando el demandado que no se niega a pagar la renta, solamente necesita saber quién es el propietario del inmueble, pues en su caso tendría que

pagarle al albacea de la persona con la que celebró el contrato de referencia, siendo que de igual forma aparece en el audio ***, uno de los testigos presentados por la parte actora, quien le dijo al demandado que pagara o en su caso consignara mes tras mes y, aun y cuando la actora también aparece en el video, la misma no realiza intervención alguna en el mismo, probanza a la que se le reconoce pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 346 BIS y 351 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, aunado a que su contenido se encuentra debidamente robustecido con la **ratificación de contenido**, a cargo de ***, valorada en términos del artículo 348 del ordenamiento legal antes invocado y desahogada durante la diligencia antes mencionada quien reconoce su presencia en el video reproducido, ello sin perjuicio de que manifestó que la veracidad del mismo únicamente puede ser comprobada por un perito especializado.

Así mismo, obra dentro del sumario la **testimonial**, a cargo de *** y ***, desahogada durante audiencia celebrada el dieciocho de octubre de dos mil veintiuno *-fojas de la treinta y seis a la cuarenta y tres-*, probanza que conforme a lo dispuesto por el artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, carece de valor probatorio a favor de su oferente por lo siguiente:

El ateste *** dice conocer ambas partes, afirmando que un hermano suyo de nombre *** le rentó al demandado una vivienda ubicada en ***, sin que se hubiera firmado algo pues fue de palabra, señalando, que **él mismo acompañó a su hermano al momento de la celebración del contrato, pero se quedó en el auto estacionado en la acera de enfrente de la vivienda y justo por eso no escuchó nada en la celebración del contrato**, ni sabe con exactitud qué personas se encontraban presentes en dicho momento, ya que únicamente recuerda al demandado y a su hermano, a quienes vio que llegaron y se saludaron, ocupándose después en su celular viendo otros asuntos, **por lo**

que sabe del contrato porque su hermano se lo dijo cuando regresó al vehículo.

Por su parte, la testigo ***, señaló que conoce a *** desde el año dos mil diecinueve, porque fue intermediaria para venderle una casa ubicada en ***, que **la señora a la que le vendió le comentó** que le rentó al señor ***, entre abril y mayo de dos mil diecinueve, no se firmó nada, se rentó de palabra por medio del hijo, quien incluso le mencionó a la ateste, que el arrendatario pagaría una cantidad por concepto de renta mensual pero como también el inmueble tenía muchos desperfectos, los arreglos que se llegaran a hacer se harían por concepto de renta.

De lo anterior se advierte, que dichos testigos no conocieron por sí mismos los hechos, por el contrario, lo hicieron por medio de referencias que les hicieron otras personas, por lo cual, los mismos resultan ser testigos de oídas.

Sirve de apoyo a la anterior consideración, la Tesis Aislada en materia Laboral, de la Octava Época, con número de registro digital 222650, emitida por Tribunales Colegiados de Circuito, consultable en el Semanario Judicial de la Federación, Tomo VII, Junio de 1991, página 380, cuyo epígrafe y texto es:

“PRUEBA TESTIMONIAL. TESTIGOS DE OIDAS, QUIENES LO SON.- Los testigos de oídas son aquellos que no vieron ni oyeron, directamente, los hechos sobre los cuales declaran, sino que los conocieron por haberlos escuchado de otro sujeto que si los conoció en forma directa. Por tanto, si los testigos de referencia dijeron haber visto al actor y escuchado de éste las palabras que mencionaron en sus declaraciones, es erróneo considerarlos testigos de oídas, por no corresponder al concepto jurídico de la expresión señalada, ya que el objeto de la prueba fue acreditar que el actor manifestó, frente a los declarantes, las palabras a que se refirió el dicho de éstos”.

Luego entonces, con las pruebas **instrumental de actuaciones y presuncional en su doble aspecto de legal y humana** que en términos de los numerales 341 y 352 del ordenamiento legal en cita, carecen de valor probatorio a favor de la parte actora, es dable afirmar, que la actora ***, carece de

legitimación activa en la presente causa para demandar la acción de rescisión de contrato verbal de arrendamiento que ejercita, ello atendiendo a que en forma alguna acredita ser aquella persona que celebró el contrato base de la acción en calidad de arrendadora, pues si bien es cierto, ella misma indica en su escrito inicial de demanda, que lo hizo su hijo -***- a su nombre y con su consentimiento, dicha circunstancia no fue probada en autos.

En ese sentido, siendo que la legitimación *ad-causam* en la actora ciertamente es un elemento esencial de la acción que presupone o implica la necesidad de que la demanda sea presentada por aquella persona que tenga la titularidad del derecho que se cuestiona, es decir, es necesario que la acción fuera entablada por aquel a quien la ley considera como idóneo para estimular en el caso concreto la función jurisdiccional.

Debido a lo anterior, resulta innecesario entrar al estudio de la acción intentada, así como al resto de las pruebas ofertadas y al análisis de las excepciones y defensas opuestas por la parte demandada, ello en atención a que en nada se variaría el sentido de la presente resolución, por haberse determinado que la parte actora no se encuentra legitimada para ejercitar la acción intentada.

VI.- En ese orden de ideas, se declara que la actora ***, carece de legitimación *ad-causam* para ejercitar la acción intentada.

Como consecuencia de ello y con fundamento en lo dispuesto por el artículo 371 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se dejan a salvo los derechos de la parte actora para que los haga valer en la forma y términos que estime conveniente.

Finalmente, no se hace especial condena en gastos y costas a favor de persona alguna conforme a lo dispuesto por el artículo 129 del Código Procesal de la materia, toda vez que esta autoridad resolvió de oficio la falta de legitimación *ad-causam* de

la actora y no con motivo de alguna excepción, por lo que no entró al estudio de la acción ejercitada y se dejaron a salvo los derechos de la parte actora.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo que disponen los artículos 79 fracción III, 81, 83, 84 85, 86 y 89 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se resuelve:

Primero.- El suscrito Juez es **competente** para conocer del presente juicio.

Segundo.- Se declara **procedente** la vía Única Civil intentada por la parte actora.

Tercero.- Se declara que la actora ***, carece de legitimación *ad-causam* para ejercitar la acción intentada.

Cuarto.- Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 371 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, **se dejan a salvo los derechos de la parte actora** para que los haga valer en la forma y términos que estime conveniente.

Quinto.- No se hace especial condena en **gastos y costas**.

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

Séptimo.- Notifíquese personalmente y cúmplase.

A S Í lo sentenció el Juez Tercero Civil del Estado, **Licenciado Honorio Herrera Robles**, asistido de su Secretaria de Acuerdos, **Licenciada Priscila Aguilar Espinosa de los Monteros**, con quien actúa, da fe y autoriza.- Doy Fe.-

JUEZ TERCERO CIVIL
LIC. HONORIO HERRERA ROBLES

SECRETARIA DE ACUERDOS
LIC. PRISCILA AGUILAR ESPINOSA DE LOS MONTEROS

La Secretaria de Acuerdos hace constar que la resolución que antecede se publica en la Lista de Acuerdos el ***.

Conste.- **Licenciada Priscila Aguilar Espinosa de los Monteros.**

L'ALPR/dads

La **Licenciada Priscila Aguilar Espinosa de los Monteros**, Secretaria de Acuerdos, adscrita al **Juzgado Tercero Civil** del Primer Partido Judicial del Estado de Aguascalientes, **hago constar y certifico**: que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia 0766/2021, dictada en fecha veintidós de noviembre de dos mil veintiuno por el Juez Tercero Civil del Estado, constando de once fojas útiles.

Versión pública elaborada de conformidad a lo previsto por los artículos 3 fracciones XII y XXV; 69 y 70 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Aguascalientes y sus Municipios, 113 y 116 de la Ley 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 suprimieron datos de las partes, así como de las personas que intervinieron en el desahogo de las pruebas, del inmueble objeto del presente negocio y de los instrumentos públicos a los que se hizo referencia, información que se considera legalmente como confidencial/reservada por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.-