

SENTENCIA DEFINITIVA

Aguascalientes, Aguascalientes **quince de abril de dos mil veintiuno.**

VISTOS para resolver los autos del expediente número **0086/2020**, relativo al juicio **único civil** que en ejercicio de la acción de terminación de contrato de arrendamiento, promoviera **Xxxxxx** por conducto de su apoderado legal **Xxxxxx** en contra de **Xxxxxx** y **Xxxxxx**; así como la acción de devolución de documentos que en reconvencción demandan **Xxxxxx** y **Xxxxxx**, en contra de **Xxxxxx**; y encontrándose en estado de dictar sentencia definitiva, se procede a la misma bajo los siguientes

CONSIDERANDOS:

I. Dispone el artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, que:

"Las sentencias deberán ser claras, precisas y congruentes con la demanda y su contestación y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, condenando o absolviendo al demandado, y decidiendo todos los puntos litigiosos que hubieren sido objeto del debate. Cuando éstos hubieren sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos.

Cuando el juicio se siga en rebeldía, deberán verificar de oficio, la existencia de los elementos para la procedencia de la acción."

II. La suscrita Juez es competente para conocer del presente juicio, de acuerdo al artículo 137 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, que dice:

"Es juez competente aquel al que los litigantes se hubieran sometido expresa o tácitamente."

En la especie, las partes se sometieron expresamente a la jurisdicción de los tribunales competentes en ésta ciudad, por así convenirlo en la cláusula trigésima del contrato base de la acción; surtiendo a su vez la competencia en razón de materia y grado en términos de lo que se prevé en los artículos 2, 38 y 39 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado.

III. La vía única civil se declara procedente toda vez que las acciones ejercitadas en el presente juicio, no se encuentran en los procedimientos especiales previstos en el título Décimo Primero del Código Procesal Civil, siendo por exclusión procedente la vía indicada.

IV. La parte actora **Xxxxxx** demandó a **Xxxxxx** y **Xxxxxx**, por las siguientes prestaciones:

*“A) Para que por sentencia firme se condene a los demandados a la **terminación del contrato de arrendamiento** respecto de una fracción del inmueble ubicado en la calle **Xxxxxx** de la Colonia o Fraccionamiento **Xxxxxx** de ésta ciudad y como consecuencia de lo anterior la entrega real y material del inmueble arrendado.*

B).- Para que por sentencia firme se condene a los demandados al pago de la cantidad de \$ 13,000.00 (TRECE MIL PESOS 00/100 M.N.) mensuales por concepto de sanción por cada mes que sigan ocupando el inmueble y contabilizados a partir del vencimiento del contrato, conforme a la cláusula décima tercera del contrato fundatorio de la acción, lo que se cuantificará en ejecución de sentencia.

C).- Para que por sentencia firme se condene a los demandados al pago de la cantidad de \$ 3,900.00 (TRES MIL NOVECIENTOS PESOS 00/100 M. N.) mensuales por concepto de pena convencional sanción por cada mes que sigan ocupando el inmueble contabilizados a partir del vencimiento del contrato, conforme a la cláusula quinta del contrato fundatorio de la acción, lo que se cuantificará en ejecución de sentencia

D).- Para que por sentencia firme se condene a los demandados al pago de la cantidad de \$ 3,200.00 (TRES MIL DOSCIENTOS PESOS 00/100 M.), por concepto de gastos notariales por notificación notarial, lo anterior en términos de la cláusula vigésima novena del contrato fundatorio de la acción.

E).- Así como para que por sentencia firme se condene a los demandados al pago de gastos y costas del juicio que por su

culpa me veo en la necesidad de erogar, lo que se cuantificará en ejecución de sentencia”.

Basándose para ello en los puntos de hechos narrados y macados con los números del uno al seis de su escrito inicial de demanda, la cual obra a fojas de la uno a la tres del expediente en que se actúa.

Los demandados **XXXXXX** y **XXXXXX** dieron contestación a la demanda entablada en su contra y opusieron excepciones y defensas mediante escrito visible a fojas treinta y dos a cuarenta y dos del sumario. Asimismo, demandaron en reconvención a **XXXXXX**, por las siguientes prestaciones:

“1.- LA DEVOLUCIÓN DE 13 PAGARÉS que fueron firmados por los que suscribimos a favor de la C. **XXXXXX**, conjuntamente con el contrato de arrendamiento celebrado en fecha del VEINTE DE ENERO DEL AÑO DOS MIL DIECINUEVE, y que obra en autos del juicio que nos ocupa, al haber sido exhibido por la parte actora del juicio principal dentro del presente expediente, mismo contrato que a la fecha ya se encuentra concluido en virtud de la renovación del contrato verbal celebrada por la ahora demandada reconvencionista y los que suscribimos, y del cual a la fecha no se adeuda cantidad y/o mensualidad rentística alguna, lo anterior tal y como se desprende del escrito inicial de demanda interpuesto por la actora dentro del juicio que nos ocupa, en virtud de que la misma no manifiesta que los que suscribimos, debamos cantidad alguna en virtud de dicho contrato de arrendamiento, mismo en el cual fueron firmados CONJUNTAMENTE por parte de los que suscribimos, a favor de la ahora actora, la cantidad de TRECE PAGARÉS, tal y como se desprende de la cláusula DÉCIMA PRIMERA, del contrato de arrendamiento exhibido por la parte actora dentro del principal, mismos pagarés que serían devueltos a los que suscribimos conforme se fueran cubriendo las mensualidades rentísticas correspondiente, misma devolución que jamás se materializó, a pesar de que dichas cantidades rentísticas fueron liquidadas por los que suscribimos de manera puntual, por lo

cual se demanda su devolución por media de la reconvencción que nos ocupa.

2.- LA ENTREGA DE LOS COMPROBANTES FISCALES (FACTURAS FISCALES) RESPECTO A TODAS LAS RENTAS QUE LE HAN SIDO PAGADAS A LA PARTE ACTORA DEL PRESENTE JUICIO, *a partir de la celebración del último contrato de arrendamiento celebrado por escrito con la parte actora, en el año dos mil diecinueve, que obra en autos del presente juicio, hasta la fecha del pago de la última renta que se ha realizado por los que suscribimos a la parte actora multicitada, ya que tal y como se dará cuenta Su Señoría con el informe que sea rendido por la **Xxxxx**, por parte del departamento correspondiente, que será ofrecida como prueba de nuestra parte en su momento procesal oportuno.*

3.- EL PAGO DE LOS GASTOS Y COSTAS *que se generen con motivo del presente juicio”.*

Basándose para ello en los puntos de hechos narrados y marcados con los números del uno al cinco de su demanda en reconvencción, contenida dentro del escrito de contestación al principal.

En los términos anteriores se tiene fijada la litis del presente juicio.

V. Previo al estudio de las acciones ejercidas en el presente juicio, es menester entrar al estudio de la **excepción de oscuridad de la demanda** que se desprende del escrito de contestación, hecha valer por los demandados en el principal **xxxxxx** y **Xxxxxx**, pues de resultar procedente, en términos de lo establecido por el artículo 371 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, impediría el pronunciamiento respecto del fondo del asunto.

Sirve de apoyo a lo anterior, la resolución de contradicción de tesis 104/2004 pronunciada por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, correspondiente a la Novena Época, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXI, enero de 2005, Tesis 1a./J. 133/2004, Página 257, que es del epígrafe y texto siguientes:

“OSCURIDAD DE LA DEMANDA. IMPLÍCITAMENTE SE PREVÉ COMO UNA EXCEPCIÓN DILATORIA EN LA FRACCIÓN VIII DEL ARTÍCULO 34 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE AGUASCALIENTES. De los artículos 34 y 37 del Código de Procedimientos Civiles de dicha entidad federativa, se advierte una distinción expresa entre las excepciones dilatorias y las perentorias, pues el numeral primeramente citado contiene una clasificación meramente ejemplificativa, y no limitativa de las excepciones dilatorias, en tanto que su fracción VIII alude a las que en general, sin atacar en su fondo la acción deducida, tienden a impedir legalmente el procedimiento; mientras que el referido artículo 37 no ejemplifica las excepciones perentorias. Ahora bien, como la terminología procesal da a todas las actividades desarrolladas por el demandado para defenderse y para pedir el rechazamiento de la demanda, la denominación genérica de excepciones que con significado amplísimo equivale al de defensas, resulta indiscutible que la excepción de oscuridad de la demanda, también conocida como defecto legal en el modo de proponerla, debe considerarse dentro de las referidas en la fracción VIII del artículo 34 del ordenamiento mencionado. Sin que obste la circunstancia de que el artículo 225 de la indicada codificación procesal imponga al Juez el deber de mandar aclarar la demanda cuando advierta que es oscura o irregular, concretamente cuando le falten los requisitos señalados en los artículos 223 y 224, pues ello no impide que el demandado pueda fundar su demanda de desestimación o excepciones en las mismas razones que también podrían considerarse de oficio por el Juez”.

La excepción de referencia, la hace consistir, en esencia, en que la parte actora no identifica claramente la fracción de terreno del cual se demanda la terminación del contrato de arrendamiento.

Tal excepción es **improcedente**.

Para la procedencia de la excepción de oscuridad, ésta debe de estar redactada de tal forma que imposibilite entender porqué se demanda, ocasionando la indefensión del demandado

para formular su defensa, lo que no acontece en la especie, pues el inmueble cuya rescisión de arrendamiento se reclama es precisamente el que fue pactado por las partes en el contrato de arrendamiento y que los demandados reconocieron en su escrito de contestación haber celebrado, lo que en términos del artículo 338 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado prueba plenamente en su contra. Y aunque en basal refiere se trata de una fracción de terreno, es evidente que la citada fracción se trata del interior **xxxxxx** del número **xxxxxx** de la calle **Xxxxxx** de la colonia **Xxxxxx**; por ende, en ningún momento se colocó a los demandados en estado de indefensión, pues éstos dieron puntual contestación a cada uno de los hechos de la demanda y opusieron excepciones y defensas al respecto.

Sirve de apoyo a lo anterior la jurisprudencia de la Octava Época, emitida por el Tribunal Colegiado en Materia de Trabajo del Tercer Circuito, Registro: 916110, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Jurisprudencias, Fuente: Apéndice 2000, Tomo V, Trabajo, Materia(s): Laboral, Tesis: 973, Página: 839, que señala:

“OSCURIDAD, EXCEPCIÓN DE. REQUISITOS DE LA.-

Para que la excepción de oscuridad impida la procedencia del reclamo a que se dirige es indispensable que ocasione a la parte que la alegue un estado de indefensión que no le permita oponer las defensas que al respecto pudiera tener, ya sea porque no se precisan determinadas circunstancias que necesariamente pueden influir en el derecho ejercido, o bien, porque el planteamiento se hace de tal manera que impide la comprensión de los hechos en que se sustenta la pretensión jurídica.”

VI. Se procede a analizar la acción de terminación de contrato de arrendamiento hecha valer por **Xxxxxx**, en los siguientes términos:

La accionante versa su acción en el hecho de que el veinte de enero de dos mil veinte, celebró contrato de arrendamiento con los ahora demandados respecto de una fracción del inmueble ubicado en calle **Xxxxxx** número **xxxxxx**, de la

colonia **Xxxxxx** de ésta ciudad; el cual tenía una vigencia al día veinte de enero de dos mil veinte, plazo que ya feneció, y que, pese a que les notificó la entrega del inmueble éstos continúan ocupando el mismo.

Para acreditar los elementos de su acción, la parte actora ofreció las siguientes pruebas:

Confesional, a cargo de **Xxxxxx**, desahogada en fecha dos de marzo de dos mil veintiuno, conforme al pliego de posiciones que obra a foja noventa y seis de autos, a la que se le concede valor probatorio pleno de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 337 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por haber sido hecha en juicio y por persona capacitada para obligarse, en pleno conocimiento y sin coacción ni violencia, de hechos propios, y en la que reconoció que celebró un contrato de arrendamiento con **Xxxxxx** respecto del inmueble ubicado en la calle **xxxxxx** número **xxxxxx** de la colonia **Xxxxxx** de ésta ciudad; que dicho contrato venció el día veinte de enero de dos mil veinte; que a la fecha sigue ocupando dicho inmueble y que lo hace sin consentimiento de la ahora actora.

Confesional, a cargo de **Xxxxxx** desahogada en fecha dos de marzo de dos mil veintiuno, conforme al pliego de posiciones que obra a foja noventa y siete de autos, a la que se le concede valor probatorio de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 337 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por haber sido hecha en juicio y por persona capacitada para obligarse, en pleno conocimiento y sin coacción ni violencia, de hechos propios, y en la que reconoció que el contrato de arrendamiento lo fue en la calle **xxxxxx** número **xxxxxx** de la colonia **Xxxxxx** de ésta ciudad, el cual venció el día veinte de enero de dos mil veinte.

Confesional expresa, consistente en la que hace la parte demandada en su escrito de contestación de demanda, al dar contestación al hecho marcado con el número cinco, en cuanto a que reconoce que en fecha veintitrés de enero de dos mil veinte les fue realizada la notificación notarial que refiere la accionante en el principal; prueba que se valora de conformidad

con lo dispuesto por el artículo 338 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, con la cual se acredita que la parte accionante exteriorizó a la parte demandada su deseo de no dar continuidad con el contrato de arrendamiento materia del presente juicio.

Documental privada, consistente en el contrato de arrendamiento de fecha veinte de enero de dos mil veinte, suscrito por **Xxxxxx** como arrendadora y por otra **Xxxxxx** como arrendatario y **Xxxxxx** como fiador, visible foja ocho a dieciséis de autos. Documental que si bien fue objetada por la parte demandada en el principal, tal circunstancia no le resta valor probatorio, pues dicha objeción se realizó bajo el argumento de que desconoce la autenticidad del documento en razón de que la accionante no solicitó su reconocimiento en juicio. Sin embargo, tratándose de los documentos que provienen de las partes litigantes, para negarles valor probatorio, no basta sólo su desconocimiento, sino que es menester demostrar su falsedad a través del medio de convicción idóneo, lo que no aconteció en la especie, máxime que en la propia contestación de demanda reconocieron haber celebrado un contrato de arrendamiento respecto del inmueble materia del presente juicio con la ahora actora, manifestación que en términos del artículo 338 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado hace prueba plena en contra de los demandados.

Cobra aplicación a la anterior consideración la jurisprudencia emitida por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, novena época, localizable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, tomo XXI, abril de 2005, página 266, tesis 1a./J. 4/2005, número de registro 178743, cuyo rubro y texto refiere:

“DOCUMENTOS PRIVADOS PROVENIENTES DE LAS PARTES. LA CARGA PROBATORIA DE LA OBJECCIÓN DE FIRMA CORRESPONDE A QUIEN LA PLANTEA (LEGISLACIONES DE CHIAPAS Y PUEBLA, ESTA ÚLTIMA ANTES DE LA REFORMA PUBLICADA EL 14 DE SEPTIEMBRE DE 1998). En términos de lo dispuesto por los artículos 324 del Código de Procedimientos Civiles

de Chiapas y 330 del Código de Procedimientos Civiles de Puebla, los documentos privados provenientes de las partes deben ser reconocidos expresa o tácitamente para que adquieran el valor probatorio que las propias legislaciones les otorgan. Ahora bien, esta Suprema Corte de Justicia de la Nación ha sostenido el criterio reiterado de que no basta decir que se objeta un documento privado para que éste carezca de valor probatorio, sino que es necesario probar las causas o motivos en que se funde la objeción. Debido a que en las legislaciones adjetivas en cuestión no se establece ninguna regla específica sobre la carga probatoria en la hipótesis apuntada, para saber a quién corresponde dicha carga de la prueba sobre la objeción formulada, deben atenderse los hechos en que se funde la misma, aplicándose las reglas genéricas establecidas en los artículos 289 del Código de Procedimientos Civiles de Chiapas y 263 del Código de Procedimientos Civiles de Puebla, en cuanto a que a cada parte corresponde probar los hechos de sus pretensiones. Por tanto, si la objeción de un documento privado proveniente de los interesados base de sus pretensiones se funda en la circunstancia de no haber suscrito el documento el objetante, a él corresponde la carga de la prueba. Dicho de otra forma, quien invoca una situación jurídica está obligado a probar los hechos fundatorios en que aquélla descansa; por lo contrario, quien sólo quiere que las cosas se mantengan en el estado que existen en el momento en que se inicia el juicio, no tiene la carga de la prueba, pues desde el punto de vista racional y de la lógica es evidente que quien pretende innovar y cambiar una situación actual, debe soportar la carga de la prueba”.

Razón por la cual, en términos de los artículos 285 y 343 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, dicho documento tiene valor probatorio pleno, pues éste es un documento proveniente de las partes cuya autenticidad no fue desvirtuada en juicio, y con el que se acredita que las partes celebraron contrato de arrendamiento respecto del inmueble ubicado en la calle **Xxxxxx** número **xxxxxx** colonia **Xxxxxx** de ésta ciudad.

En la **cláusula segunda** pactaron como la cantidad de seis mil quinientos pesos como pago de renta mensual, la que habría de cubrirse por meses adelantados, los días veinte de cada mes, en el domicilio ubicado en el inmueble objeto de arrendamiento.

En la **cláusula quinta** pactaron que, por falta de pago oportuno de la renta, el arrendatario cubrirá por el simple retraso y como pena convencional el treinta por ciento de su importe por cada mes o fracción de mes de retraso.

En la **cláusula décima primera** pactaron que junto con el contrato se firman trece pagarés, los cuales se irán entregando uno a uno, en el domicilio objeto del arrendamiento, conforme se vayan cubriendo las mensualidades correspondientes, y el pagaré número trece, se devolverá contra la entrega del inmueble arrendado.

En la **cláusula décimo tercera** pactaron que la duración del contrato será de doce meses, el cual es forzoso para el arrendatario, iniciándose el día veinte de enero de dos mil diecinueve y concluyendo el día veinte de enero de dos mil veinte; y que será con sesenta días de anticipación a la fecha del vencimiento, que las partes deberán pactar sobre el nuevo contrato en forma voluntaria.

Que, cumplido el plazo del arrendamiento y de no haberse renovado el contrato, el arrendatario deberá de desocupar el inmueble sin necesidad de notificación alguna; de lo contrario, el arrendatario pagará el doble de la renta.

Que las obligaciones contraídas tanto por el arrendatario como por el fiador, subsisten hasta el momento en que sea devuelto el inmueble.

En las **cláusula vigésima cuarta y vigésima quinta** pactaron que, **Xxxxxx** se constituye como aval incondicional del arrendatario, como deudor directo universal y solidario, renunciando a los beneficios de orden y excusión por el tiempo que dure la obligación del arrendatario y hasta la devolución del

inmueble, el pago total de las rentas y cumplimiento de demás obligaciones.

En la **cláusula vigésima novena**, pactaron que, de surgir alguna controversia por el cumplimiento o interpretación del contrato, el arrendatario se compromete a pagar todos los gastos y costas que se generen por la tramitación del juicio.

En la **cláusula trigésima tercera** pactaron que, si por el incumplimiento del contrato por parte del arrendatario a cualquiera de las obligaciones asumidas, se tuviera que realizar acciones judiciales o extrajudiciales con intervención de abogados, el arrendatario se obliga a pagar los gastos y costas del juicio y honorarios de dichos profesionistas.

Documental pública, consistente en el acta número **xxxxxx**, volumen **xxxxxx**, de fecha veintitrés de enero de dos mil veinte, ante la fe de la licenciada **Xxxxxx** Notaria Pública supernumeraria adscrita a la Notaría Pública número **xxxxxx** de los del Estado. Documento que fue objetado por la parte demandada en cuanto a su alcance y valor probatorio bajo el argumento de que la misma no fue relacionada por la parte oferente con los hechos de la litis; sin que tales manifestaciones le resten valor alguno a la presente probanza, esto en atención a que el artículo 234 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado establece que la única limitación para el ofrecimiento y admisión de las pruebas de las partes es que éstas estén reconocidas por la ley, que no se afecte el principio de igualdad de las partes en el proceso y que tengan relación inmediata con los hechos controvertidos. Este último requisito no es otra cosa sino el **principio de idoneidad de la prueba**, que significa el tiempo y el trabajo de los funcionarios judiciales y de las partes en esta etapa del proceso, no debe perderse en la práctica de medios que por sí mismos o por su contenido, no sirvan en absoluto para los fines propuestos y aparezcan claramente improcedentes o inidóneos; sin que dicho principio obligue a las partes procesales a enlazar cada una de las pruebas con los hechos que pretenden demostrar. Además, la prueba en análisis sí tiene relación directa con la litis,

pues en ésta la accionante sustenta su petición de terminación del contrato de arrendamiento, al señalar que notificó a los ahora demandados mediante fedatario público su deseo de no continuar con el arrendamiento.

Aunado a esto, se trata de un documento expedido por una fedataria pública en pleno ejercicio de sus funciones, por lo que en términos del artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado tiene valor probatorio pleno y con ella se acredita que en fecha veintitrés de enero de dos mil veinte, y ante la solicitud de la accionante **Xxxxxx**, la referida notaria, se constituyó en el domicilio ubicado en calle **Xxxxxx** número **xxxxxx** colonia **Xxxxxx** de esta ciudad, a fin de notificarle a **Xxxxxx** la carta intención signada por **Xxxxxx** en la que le solicita la devolución inmediata del inmueble materia del arrendamiento; el pago de trece mil pesos mensuales correspondiente a cada uno de los meses transcurridos desde la fecha de terminación del contrato de arrendamiento que lo fue el día veinte de enero de dos mil veinte, hasta el día que se haga la devolución física y material del inmueble arrendado; el pago de tres mil novecientos pesos mensuales por cada uno de los meses que transcurran desde la fecha de terminación del contrato de arrendamiento que fue el día veinte de enero de dos mil veinte, hasta el día que se haga la devolución física y material del inmueble arrendado, por concepto de pena convencional, de conformidad con la cláusula quinta del basal; y el pago de tres mil doscientos pesos por concepto de gastos de notificación notarial de conformidad con la cláusula vigésima novena del basal; y que le fuera notificada a través del diverso demandado **Xxxxxx**

Presuncional e Instrumental de Actuaciones, las que son valoradas de conformidad con lo dispuesto por los artículos 341 y 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

Por su parte, los demandados **Xxxxxx** y **Xxxxxx** ofrecieron las siguientes pruebas:

Confesional, a cargo de **Xxxxxx**, la cual fuera desahogada en audiencia de fecha dos de marzo de dos mil veintiuno, conforme al pliego de posiciones visible a foja noventa y cinco de autos, a la que se le concede valor probatorio de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 337 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por haber sido hecha en juicio y por persona capacitada para obligarse, en pleno conocimiento y sin coacción ni violencia, de hechos propios; sin que en nada beneficie a su oferente pues en la misma la absolvente no reconoció los hechos imputados.

Confesional expresa, consistente en la que realiza la parte actora en la cláusula décima primera del contrato fundatorio de la acción.

Al respecto debe de señalarse que la confesión es la admisión o el reconocimiento de hechos propios, que produce perjuicio al confesante de manera que trascienda contra sus intereses, y ésta, en términos del artículo 247 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado puede ser expresa o tácita; la primera se produce cuando se realiza de manera clara y precisa, ya al formular o contestar la demanda, ya articulando o absolviendo posiciones, o en cualquier otro acto del proceso; y la segunda se presume en los casos señalados por la ley.

Así, la prueba que se estudia no se trata de una confesión expresa, sino de una documental privada, la cual ya fue valorada por ésta autoridad al momento de analizar las pruebas ofrecidas por la parte actora en el principal, y con ésta se acredita que las partes pactaron la firma de trece pagarés, los cuales habrían de ser regresados conforme se fueran cubriendo las pensiones rentísticas.

Confesional expresa, consistente en la que hace la parte actora en el principal al dar contestación a los hechos dos, tres, cuatro y cinco de la demanda en reconvención; prueba que se valora de conformidad con lo dispuesto por el artículo 338 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, con la cual se acredita la suscripción de trece pagarés que garantizaban el pago

de las pensiones rentísticas del inmueble arrendado y que es materia del presente juicio.

Documental en vía de informe, consistente en el rendido por el **Xxxxxx**, visible a foja setenta y seis del sumario; a la que se le concede pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por tratarse de un documento expedido por un servidor público en ejercicio de sus funciones, sin que en nada beneficie a su oferente en atención a que dicha informante no tiene competencia para proporcionar la información relativa a la inscripción al Registro Federal de Contribuyentes, y que, además, la Clave Única de Población de la actora no se encuentra vinculada con ningún Registro Federal de la base de datos con la que cuenta el Servicio de Administración Tributaria y a la que tiene acceso dicha Administración Desconcentrada.

Presuncional e Instrumental de Actuaciones, las que son valoradas de conformidad con lo dispuesto por los artículos 341 y 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

Analizadas las pruebas aportadas por las partes, se considera que en la especie resulta procedente la acción de terminación de contrato hecha valer por **Xxxxxx**, por las siguientes consideraciones:

El Código Civil del Estado, establece:

“Artículo 2269.- *Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto...*”

“Artículo 2354.- *El arrendamiento puede terminar: I.- Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o por la ley, o por estar satisfecho el objeto para que la cosa fué (sic) arrendada...*”

“Artículo 2355.- *Si el arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado, concluye en el día prefijado. Si no se ha señalado tiempo, se observará lo que disponen los artículos 2349 y 2350”.*

“Artículo 2358.- Si después de terminado el plazo por el que se celebró el arrendamiento, el arrendatario continúa sin oposición en el uso y goce del bien arrendado, continuará el arrendamiento por tiempo indeterminado, estando obligado el arrendatario a pagar la renta que corresponda por el tiempo que exceda conforme a lo convenido en el contrato; pudiendo cualquiera de las partes solicitar la terminación del contrato en los términos del artículo 2349. Las obligaciones contraídas por un tercero con objeto de garantizar el cumplimiento del arrendamiento, cesan al término del plazo determinado, salvo convenio en contrario”.

De los artículos precitados se obtiene que, una vez concluido el plazo establecido para la existencia del arrendamiento de una finca urbana, si el arrendatario continúa en posesión de éste sin que exista oposición por parte del arrendador, entonces el arrendamiento se entiende prorrogado por tiempo indefinido. Dicha figura es conocida como **“tácita reconducción”** que no es otra cosa que la presunción de consentimiento por parte del arrendador para la renovación del arrendamiento.

Así, para que proceda la **tácita reconducción**, deben darse dos supuestos:

1.- La continuación del inquilino en el uso y disfrute de la cosa arrendada después de la expiración del término del contrato; y

2.- La falta de oposición del arrendador al respecto.

Ahora, si bien nuestro código sustantivo no establece el plazo para que el arrendatario exprese oposición respecto a la renovación del contrato de arrendamiento, la Suprema Corte de Justicia de la Nación al respecto ha establecido que, cuando la ley no determine el tiempo que debe transcurrir sin oposición para estimar renovado el arrendamiento, se debe tomar como plazo **diez días contados a partir del siguiente al del vencimiento del contrato** y nunca durante la vigencia del contrato, pues es hasta que ocurre el vencimiento que se inicia el término de la presunción a favor del inquilino para que opere esa figura jurídica

y, por tanto, no puede legalmente manifestarse oposición cuando todavía está vigente el contrato respectivo.

Lo anterior tiene sustento en la jurisprudencia de la sexta época, emitida por la extinta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, localizable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, apéndice de 1995, tomo IV, parte SCJN, página 81, con número de registro 392249, que señala:

“ARRENDAMIENTO, TACITA RECONDUCCION DEL CONTRATO DE. *Los requisitos esenciales para que opere la tácita reconducción, según los artículos 2486 y 2487 del Código Civil para el Distrito Federal, son: La continuación del inquilino en el uso y disfrute de la cosa arrendada, después del vencimiento del contrato, y la falta de oposición del arrendador. La ley no determina el tiempo que debe transcurrir sin oposición para estimar reconducida la convención, por lo que la Suprema Corte ha considerado prudente fijar el plazo mínimo de diez días, contados a partir del siguiente al de vencimiento del contrato”.*

Así como la jurisprudencia de la novena época, emitida por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, localizable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XIV, Julio de 2001, página 352, tesis 1a./J. 31/2001, número de registro 189248, que a la letra dice:

“TÁCITA RECONDUCCIÓN. LA OPOSICIÓN DEL ARRENDADOR PARA QUE NO OPERE AQUÉLLA, DEBE MANIFESTARSE DENTRO DEL TÉRMINO DE DIEZ DÍAS CONTADOS A PARTIR DEL SIGUIENTE AL DE VENCIMIENTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. *Si se toma en consideración que la tácita reconducción es el resultado de una presunción de consentimiento para la renovación del contrato de arrendamiento, y que dicha presunción inicia una vez que éste ha vencido, resulta inconcuso que todo hecho incompatible con la voluntad de consentir esa novación (actos de oposición que pueden destruir esa presunción), debe manifestarse después del vencimiento de dicho contrato, ya que hasta que ocurra el*

vencimiento se inicia el término de la presunción a favor del inquilino para que opere esa figura jurídica y, por tanto, no puede legalmente manifestarse oposición cuando todavía está vigente el contrato respectivo, pues sostener lo contrario sería tanto como desnaturalizar la figura jurídica de la tácita reconducción. Por consiguiente, la oposición para la continuación del arriendo debe ser manifestada por el arrendador después del vencimiento del contrato, pero dentro del término prudente que señalan las jurisprudencias 122 y 765, publicadas en el Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-1995, Tomo IV, Materia Civil, páginas 81 y 557, respectivamente, de rubros: "ARRENDAMIENTO, TÁCITA RECONDUCCIÓN DEL CONTRATO DE." y "TÁCITA RECONDUCCIÓN. REQUISITOS PARA QUE NO OPERE.", que se ha fijado de diez días contados a partir del siguiente al de vencimiento del contrato".

Así, del cúmulo de pruebas valoradas se obtiene que **Xxxxxx** celebró un contrato de arrendamiento con **Xxxxxx** como arrendador y **Xxxxxx**, respecto de la fracción del inmueble ubicado en la calle **Xxxxxx** número **xxxxxx** de la colonia **Xxxxxx** de ésta ciudad, el cual tenía como vigencia el día **veinte de enero de dos mil veinte**, plazo que al día de la presentación de la demanda éste ya había transcurrido.

Por ende, a fin de que no operara la tácita reconducción, **Xxxxxx** tenía **diez días** contados a partir del **veintiuno de enero de dos mil veinte** -día siguiente al del vencimiento del contrato- para que manifestara su oposición para la continuación del arriendo y así no operara la tácita reconducción, **lo que sí aconteció en la especie**, pues con el acta número **xxxxxx**, **xxxxxx** de la fe de la Notaria Pública Supernumeraria número **xxxxxx** de los del Estado y que fuera previamente valorada, quedó acreditado que en fecha veintitrés de enero de dos mil veinte -tres días después del vencimiento del contrato-, **Xxxxxx** fue notificado de la intención de la ahora actora de no prorrogar el arrendamiento celebrado; lo que además se adminicula con la propia presentación de la demanda que es

materia del presente juicio, de cuyo sello de Oficialía de Partes se desprende que ésta fue presentada en fecha veintiocho de enero de dos mil veinte, es decir, dentro de los ocho días posteriores al vencimiento del contrato, por lo que, aún y cuando no se hubiera realizado la notificación notarial al demandado, la propia presentación de la presente demanda interrumpe el plazo para que opere la tácita reconducción, tal como lo establecieron los Tribunales Colegiados de Circuito en la tesis aislada de la décima época, localizable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, libro VIII, mayo de 2012, tomo 2, página 1781, tesis I.3o.C.18 C (10a.), número de registro 2000719, cuyo rubro y texto señalan:

“ARRENDAMIENTO. EL TÉRMINO PARA QUE OPERE LA TÁCITA RECONDUCCIÓN DEL CONTRATO SE INTERRUMPE CON LA PRESENTACIÓN DE LA DEMANDA RESPECTIVA. *El plazo para que se actualice la tácita reconducción se interrumpe en el momento en que la parte arrendadora presenta su demanda de terminación del contrato de arrendamiento respectivo, en la que manifiesta su oposición a que la parte arrendataria continúe disfrutando de los bienes materia del vínculo contractual y no hasta que se practique el emplazamiento respectivo, pues la fecha en la que se realice la diligencia de emplazamiento no es una cuestión que dependa de la voluntad de la parte actora y ésta cumple al presentar la demanda conducente dentro del término de diez días siguientes al vencimiento del plazo pactado por las partes en el contrato de arrendamiento”.*

No pasa desapercibido para la suscrita que los demandados refirieron que en fecha veintiuno de enero de dos mil veinte la accionante y ellos pactaron verbalmente la renovación del contrato por otros cuatro meses, circunstancia que en términos del artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado éstos estaban obligados a probar, lo que al efecto no sucedió, pues la actora **Xxxxxx** al momento de absolver posiciones negó haber renovado de forma verbal con los demandados el contrato de arrendamiento cuya terminación se demanda, ni del

sumario se advierte probanza alguna que cree convicción en la suscrita en tal sentido. Aunado a lo anterior, el propio demandado **Xxxxxx** al momento de absolver posiciones reconoció estar en posesión del inmueble materia del presente juicio, sin consentimiento de la accionante, lo que en términos del artículo 338 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado prueba plenamente en su contra.

Siendo entonces que al haberse acreditado que el plazo establecido para la vigencia del contrato de arrendamiento celebrado entre **Xxxxxx** y **Xxxxxx** como arrendatario y **Xxxxxx** como arrendador, ha fenecido; que **Xxxxxx** externó en el plazo de diez días su oposición a la renovación del contrato de arrendamiento y que, a pesar de ello, **Xxxxxx** sigue en posesión del inmueble materia del arrendamiento, es que se declara procedente la acción de terminación de contrato de arrendamiento hecha valer por **Xxxxxx**.

Se procede al análisis de las excepciones hechas valer por los demandados, en los siguientes términos:

Excepción de falta de acción, consistente en que los demandados y la actora celebraron una renovación del contrato de arrendamiento.

Excepción que es **improcedente**.

Pues como se ha pronunciado, los demandados no aportaron elementos de convicción para acreditar que efectivamente acordaron verbalmente con la demandada una prórroga del contrato de arrendamiento, pese a que éstos tenían la carga de la prueba en términos del artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

Excepción de plus petitio, la que hace valer en el sentido de que la actora pretende hacer valer el cobro de sanciones que son desproporcionadas al monto del arrendamiento establecido en el contrato, aunado a que son improcedentes en atención a la renovación verbal del contrato de arrendamiento.

Excepción que es **parcialmente procedente**.

Es **improcedente** en cuanto a que, como se ha señalado, no quedó acreditada la renovación verbal del arrendamiento que señalan los demandados.

Sin embargo, es **procedente** en cuanto a que la prestación marcada en el inciso **B)** es desproporcionada.

Al efecto debe señalarse que el Código Civil, establece:

Los contratantes pueden poner las cláusulas que crean convenientes; pero las que se refieren a requisitos esenciales del contrato, o sean consecuencia de su naturaleza ordinaria se tendrán por puestas aunque no se expresen. Las cláusulas que sólo sean consecuencia de la naturaleza del contrato, son renunciables, pero la renuncia deberá constar expresa y claramente.

“Artículo 1719.- Pueden los contratantes estipular cierta prestación como pena para el caso de que la obligación no se cumpla o no se cumpla de la manera convenida. Si tal estipulación se hace, no podrán reclamarse, además daños y perjuicios”.

“Artículo 1722.- La cláusula penal no puede exceder ni en valor ni en cuantía a la obligación principal”.

“Artículo 1725.- El acreedor puede exigir el cumplimiento de la obligación o el pago de la pena, pero no de ambos; a menos que aparezca haberse estipulado la pena por el simple retardo en el cumplimiento de la obligación, o porque ésta no se preste de la manera convenida”.

Como se puede observar, en los contratos los pactantes pueden establecer una sanción –pena convencional- para el caso de que la obligación convenida no se cumpla, la cual en ningún caso puede exceder en cuantía a la obligación principal. Y que tiene como finalidad de resarcir al arrendador, de los daños y perjuicios, por incumplimiento de las obligaciones a cargo del inquilino, ante la no entrega de la finca arrendada al vencimiento del plazo, y la imposibilidad fáctica para usar y disponer de la localidad arrendada.

En la especie, los pactantes establecieron que si una vez terminado el contrato, el arrendatario no realiza la entrega del

inmueble, entonces deberá de pagar por concepto de pago de pensiones rentísticas el **doblo de renta**.

Ahora, la acción principal del juicio es la terminación del contrato de arrendamiento, por lo que el incumplimiento de esa obligación se genera por una sola ocasión y, entonces, la pena convencional debe actualizarse de igual manera por una sola vez, con la limitante que estatuye el artículo 1722 del Código Civil; siendo así que en uso de las facultades que la ley le concede a ésta autoridad es que debe de regularse el pago de la pena convencional establecida en el basal y condenarse a los demandados al pago único de **seis mil quinientos pesos** como pena convencional, en tanto que las rentas que se han generado a partir del mes de febrero de dos mil veintiuno deberán de pagarse cada una a la cantidad establecida en la cláusula segunda el basal, es decir, seis mil quinientos pesos mensuales; pues, de lo contrario, la pena convencional se estaría generando cada mes que se siguiera ocupando el inmueble.

Lo anterior cobra sustento en la tesis aislada de la décima época, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, localizable en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, libro 4, marzo de 2014, tomo II, página 1619, tesis VII.1o.C.13 C (10a.) número de registro 2006045, que establece:

“ARRENDAMIENTO. APLICACIÓN DE LA PENA CONVENCIONAL POR INCUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN DE DESOCUPAR Y ENTREGAR EL INMUEBLE ANTE EL VENCIMIENTO DEL CONTRATO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE VERACRUZ). *Si la arrendataria se obligó a pagar un mes de renta por cada mes que siguiera ocupando el inmueble, después de vencido el contrato, sin perjuicio del importe de las rentas que se siguieran devengando normalmente; implica que el importe sería la mensualidad normal más otra cantidad igual, por el tiempo que transcurriera ocupando el inmueble después de vencido el contrato, lo que constituye sin duda, un incremento de la renta al cien por ciento. Sin embargo, si la obligación principal consiste en la desocupación y entrega puntual del inmueble, entonces, el*

incumplimiento de esa obligación se genera por una sola ocasión y, en esa virtud, la pena convencional debe actualizarse de igual manera por una sola vez, con la limitante que estatuye el artículo 1776 del Código Civil para el Estado de Veracruz, que dispone que la cláusula penal no puede exceder en valor ni en cuantía a la obligación principal. Luego, el incremento de la renta al cien por ciento (el pago de la mensualidad normal más otra cantidad igual), debe aplicarse únicamente por el mes posterior al vencimiento del contrato, ya que el incumplimiento de esa obligación se actualizó por una sola ocasión; por lo que los subsecuentes meses se deben cubrir las rentas normales (sin el pago de la otra cantidad igual) pues, de lo contrario, la pena convencional se estaría generando cada mes que se siguiera ocupando el inmueble”.

Se absuelve a **Xxxxxx** y **Xxxxxx** al pago de la cantidad de **tres mil novecientos pesos** que reclama la accionante por concepto de pena convencional; lo anterior en atención a que la acción incoada en el presente juicio lo es la terminación del contrato de arrendamiento y no la rescisión de éste por falta de pago, por tanto, si la accionante no demanda la declaración de incumplimiento de pago de las pensiones rentísticas generadas a partir del mes de febrero de dos mil veinte, aún y cuando esta autoridad condenó a los demandados al pago de las pensiones rentísticas generadas a partir de esa fecha, lo fue porque quedó acreditado que aún se encuentran en posesión del inmueble y el pago de las pensiones rentísticas es una consecuencia natural derivada del uso y disfrute que han tenido los demandados al respecto, sin embargo, la condena al pago de las pensiones rentísticas no trae como consecuencia inmediata el pago de la pena convencional que se reclama, puesto que al no haber declaración de incumplimiento no se ha generado mora alguna por parte de los demandados.

Excepción contenida al dar contestación a la prestación marcada con el inciso **A)**, consistente en que la accionante debió de demandar la rescisión y no la terminación del contrato de arrendamiento.

Excepción que es **improcedente**.

Esto en atención a que la accionante versa su acción en el hecho de que los demandados no han hecho entrega del inmueble materia del presente juicio pese a que una vez concluido el arrendamiento, ésta les manifestó su oposición para su renovación, y no así por el incumplimiento de alguna diversa obligación contractual por parte de los demandados.

VII. En este orden de ideas, resulta fundada la pretensión deducida por **Xxxxxx** en contra de **Xxxxxx** y **Xxxxxx**, por lo que se declara la terminación del contrato de arrendamiento celebrado por los antes señalados, respecto de la fracción del inmueble ubicado en la calle **Xxxxxx** número **xxxxxx** colonia **Xxxxxx** de ésta ciudad.

Se condena a los demandados **Xxxxxx** y **Xxxxxx** a la entrega del inmueble materia del presente juicio y que está en su posesión, siendo el ubicado en la en la calle **Xxxxxx** número **xxxxxx** colonia **Xxxxxx** de ésta ciudad.

Se condena a **Xxxxxx** y **Xxxxxx** a pagar a **Xxxxxx** la cantidad de **seis mil quinientos pesos** por concepto de pago de pena convencional, por los razones vertidos en el considerando VI de la resolución.

Se condena a **Xxxxxx** y **Xxxxxx** a pagar a **Xxxxxx** al pago de las pensiones rentísticas a partir del mes de febrero de dos mil veinte y hasta la fecha en que haga entrega real y material del inmueble materia del contrato de arrendamiento, a razón cada una de **seis mil quinientos pesos mensuales**, cuya cuantía será regulada en ejecución de sentencia.

Esto en atención a que actora **Xxxxxx** en su escrito de contestación a la reconvención, reconoció que los demandados habían realizado el pago de todas y cada una de las pensiones rentísticas durante el tiempo de vigencia del contrato base de la acción.

Se absuelve a los demandados **Xxxxxx** y **Xxxxxx** al pago de la cantidad de tres mil novecientos pesos mensuales por

concepto de pena convencional de las mensualidades generadas, por las consideraciones previamente vertidas.

Se absuelve a los demandados **Xxxxxx** y **Xxxxxx** del pago de la cantidad de **tres mil doscientos pesos cero centavos moneda nacional** por concepto de gastos derivados de la notificación notarial, pues si bien se acreditó en fecha veintitrés de enero de dos mil veinte se llevó a cabo notificación notarial a los demandados y que fuera solicitada por **Xxxxxx**, no es suficiente para condenar a los demandados por dicho concepto, sino que en términos del artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, la accionante tenía la obligación procesal de acreditar que erogó la cantidad que solicita por dicho concepto, lo que no aconteció en la especie, pues ninguna de las pruebas que aportó fue tendiente a demostrar tal situación.

Con fundamento en lo que dispone el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se condena a **Xxxxxx** y **Xxxxxx**, al pago de gastos y costas a favor **Xxxxxx**, respecto de las prestaciones que resultaron procedentes, toda vez que resultó parte perdedora; sin que se actualice alguna de las hipótesis para la no condena por el concepto aludido, en términos del artículo 129 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, toda vez que no hay disposición legal que establezca, que lo relativo al pago de rentas, necesariamente deba ser decidido por una autoridad judicial.

VIII. Se procede al estudio de la acción en reconvencción hecha valer por los demandados **Xxxxxx** y **Xxxxxx**, en los siguientes términos:

Los accionantes versan su acción en el argumento de que al momento de suscribir el contrato de arrendamiento con la accionante **Xxxxxx**, éstos suscribieron trece pagarés a fin de garantizar el pago de las pensiones rentísticas durante el tiempo de vigencia del contrato y que, pese a que cumplieron con su obligación contractual, la demandada en reconvencción **Xxxxxx** no hizo entrega de dichos títulos de crédito.

Ahora bien, la acción en estudio es **procedente**.

Esto es así pues, en primer término, con el contrato fundatorio de la acción previamente valorado y con la propia contestación de demanda en reconvención quedó acreditado que **Xxxxxx** y **Xxxxxx** suscribieron a favor de **Xxxxxx** **trece pagarés** que tendrían como finalidad garantizar el pago oportuno de las pensiones rentísticas generadas a partir del mes de enero de dos mil diecinueve hasta el mes de enero de dos mil veinte.

De igual forma, quedó acreditado que durante la vigencia del arrendamiento, **Xxxxxx** y **Xxxxxx** dieron cumplimiento del pago de las pensiones rentísticas, por ende era obligación de **Xxxxxx** hacer entrega de cada una de los pagarés que le fueron firmados para garantizar el pago de la renta.

No pasa desapercibido para la suscrita que en el referido basal se estableció que cada uno de los títulos de crédito serían entregados conforme se fueran cubriendo las pensiones rentísticas, sin embargo, al momento de dar contestación a la demanda en reconvención, **Xxxxxx** refirió que por instrucciones de **Xxxxxx**, en fecha dieciséis de enero de dos mil veinte hizo entrega de dichos pagarés a la esposa del citado demandado, es decir, que hasta el día dieciséis de enero de dos mil veinte –fecha que asegura hizo entrega de los pagarés- aún los tenía en su posesión, manifestación que en términos del artículo 338 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado prueba plenamente en su contra y desvirtúa la presunción que se desprende del basal en cuanto a que los mismos se entregaban contra pago de las pensiones rentísticas, quedando así acreditado que, **Xxxxxx** no realizaba mensualmente la entrega de los pagarés a **Xxxxxx** y **Xxxxxx** pese a que éstos se encontraban al corriente de su obligación contractual de pago.

Por tanto, aún y cuando **Xxxxxx** negó tener en posesión los pagarés bajo el argumento de que se los había entregado a la esposa de **Xxxxxx** por instrucciones de éste, no basta tal negación para tener acreditado su obligación contractual de devolver dichos títulos de crédito a sus suscriptores, pues al tener implícita una afirmación –consistente en que hizo la entrega de los mismos- en

términos del artículo 236, fracción I del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, **Xxxxxx** tenía la obligación procesal de acreditar que efectivamente entregó doce de los trece pagarés a la **Xxxxxx** y **Xxxxxx** por conducto de la esposa de éste último, lo que no aconteció en la especie, pues ninguna de las pruebas aportadas fue tendiente a acreditar tal situación.

A lo anterior cobra sustento la tesis aislada de la décima época emitida por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, localizable en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, libro 12, noviembre de 2014, tomo I, página 706, tesis 1a. CCCXCVI/2014 (10a.), número de registro 2007973, que a la letra dice:

“CARGA DE LA PRUEBA. SU DISTRIBUCIÓN A PARTIR DE LOS PRINCIPIOS LÓGICO Y ONTOLÓGICO. *El sistema probatorio dispuesto en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal acoge los principios lógico y ontológico que la teoría establece en torno a la dinámica de la carga de la prueba, cuyos entendimiento y aplicación facilitan la tarea del juzgador, pues permite conocer de qué forma se desplazan dichas cargas, en función de las posiciones que van tomando las partes de acuerdo a las aseveraciones que formulan durante el juicio. Ahora bien, el principio ontológico parte de la siguiente premisa: lo ordinario se presume, lo extraordinario se prueba, y se funda, en que el enunciado que trata sobre lo ordinario se presenta, desde luego, por sí mismo, con un elemento de prueba que se apoya en la experiencia común; en tanto que el aserto que versa sobre lo extraordinario se manifiesta, por el contrario, destituido de todo principio de prueba; así, tener ese sustento o carecer de él, es lo que provoca que la carga de la prueba se desplace hacia la parte que formula enunciados sobre hechos extraordinarios, cuando la oposición expresada por su contraria la constituye una aseveración sobre un acontecimiento ordinario. Por su parte, en subordinación al principio ontológico, se encuentra el lógico, aplicable en los casos en que debe dilucidarse a quién corresponde la carga probatoria cuando existen dos asertos: uno positivo y otro negativo; y en*

atención a este principio, por la facilidad que existe en demostrar el aserto positivo, éste queda a cargo de quien lo formula y libera de ese peso al que expone una negación, por la dificultad para demostrarla. Así, el principio lógico tiene su fundamento en que en los enunciados positivos hay más facilidad en su demostración, pues es admisible acreditarlos con pruebas directas e indirectas; en tanto que un aserto negativo sólo puede justificarse con pruebas indirectas; asimismo, el principio en cuestión toma en cuenta las verdaderas negaciones (las sustanciales) y no aquellas que sólo tienen de negativo la forma en que se expone el aserto (negaciones formales). De ahí que, para establecer la distribución de la carga probatoria, debe considerarse también si el contenido de la negación es concreto (por ejemplo, "no soy la persona que intervino en el acto jurídico") o indefinido (verbigracia, "nunca he estado en cierto lugar") pues en el primer caso, la dificultad de la prueba deriva de una negación de imposible demostración, que traslada la carga de la prueba a la parte que afirma la identidad; mientras que la segunda es una negación sustancial, cuya dificultad probatoria proviene, no de la forma negativa, sino de la indefinición de su contenido, en cuyo caso corresponde a quien sostiene lo contrario (que el sujeto sí estuvo en cierto lugar en determinada fecha) demostrar su aserto, ante la indefinición de la negación formulada. Finalmente, en el caso de las afirmaciones indeterminadas, si bien se presenta un inconveniente similar, existe una distinción, pues en éstas se advierte un elemento positivo, susceptible de probarse, que permite presumir otro de igual naturaleza".

Se dice doce de los trece pagarés pues del basal se desprende que el décimo tercer pagaré sería entregado a los demandados en el principal, contra entrega del inmueble arrendado, por lo que si éstos aún tienen la posesión del inmueble, en términos del artículo 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, existe la presunción de que el décimo tercer pagaré sigue en posesión de **Xxxxxx**

Se procede al estudio de las excepciones hechas valer por **Xxxxxx**, en los siguientes términos:

Excepción de improcedencia de la acción, la que hace consistir en que los documentos reclamados están en posesión de los demandados.

Excepción que es **improcedente.**

Esto en atención a que, como ya se señaló, con el cúmulo de pruebas aportadas no quedó acreditado que la actora en el principal hubiera hecho entrega a los demandados de doce de los trece pagarés, pese a que ésta tenía la carga de la prueba de acreditarlo; en tanto que del décimo tercer pagaré existe la presunción de que aún se encuentra en su poder en atención a que éste se devolvería contra entrega del inmueble arrendado, lo que no aún no ha acontecido.

Excepción de falta de acción y derecho, la que hace consistir en que quedó expresada la voluntad de **Xxxxxx** de dar por terminado el arrendamiento celebrado con **Xxxxxx** y **Xxxxxx**.

Excepción que es **improcedente.**

Esto en atención a que en la presente demanda en reconvencción se demanda la entrega de los referidos pagarés, por lo que el hecho de que la accionante hubiera acreditado la terminación del contrato, por lo que aún y cuando los demandados hubieran dado cabal cumplimiento a sus obligaciones contractuales durante el tiempo que duró el contrato de arrendamiento, no acredita que en efecto **Xxxxxx** hubiera hecho entrega de los pagarés que le son reclamados.

Excepción contenida en la contestación a los hechos dos, tres, cuatro y cinco, consistente en que **Xxxxxx** hizo entrega de los pagarés a la esposa de **Xxxxxx** por instrucciones de éste.

Excepción que es **improcedente.**

Esto pues como ya se señaló, tal afirmación no fue acreditada por **Xxxxxx** pese a que en términos del artículo 236, fracción I del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado ésta tenía la carga de la prueba.

Excepción contenida en la contestación a los hechos dos, tres, cuatro y cinco, consistente en que los

reconvinientes fueron omisos en exhibir los datos fiscales para la elaboración de los recibos fiscales.

Es parcialmente **improcedente**.

Eso en atención a que el Código Fiscal de la Federación en su artículo 29-A establece que, cuando no se cuente con la Clave del Registro Federal de Contribuyentes para la emisión de los comprobantes fiscales, se señalará la clave genérica que establezca el Servicio de Administración Tributaria mediante reglas de carácter general, considerándose la operación como celebrada con el público en general; razón por la cual la omisión de los demandados de señalar tal elemento, no la eximía de su obligación fiscal de exhibir los comprobantes fiscales a que hace referencia el artículo 29 del referido ordenamiento legal, por cada una de las rentas generadas y pagadas.

IX. En mérito de lo anterior, se declara que **Xxxxxx** y **Xxxxxx** probaron su acción, en tanto que **Xxxxxx** contestó la demanda pero no probó sus excepciones.

Se condena a **Xxxxxx** a hacer entrega a **Xxxxxx** y **Xxxxxx** de doce de los pagarés que le fueran firmados con motivo del contrato de arrendamiento celebrado entre ésta y los demandados en reconvención, con la debida anotación de pagado.

Se condena a **Xxxxxx** para que, una vez que **Xxxxxx** y **Xxxxxx** entreguen real y materialmente el inmueble materia del presente juicio, haga entrega del décimo tercer pagaré que le fuera firmado con motivo del contrato de arrendamiento celebrado entre ésta y los demandados en reconvención, con la debida anotación de pagado.

Se condena a **Xxxxxx** a expedir a favor de **Xxxxxx**, en atención a que éste es quien tenía el carácter de arrendatario del inmueble objeto del presente juicio, las facturas fiscales de las pensiones rentísticas generadas y pagadas por los demandados correspondientes a los meses de enero de dos mil diecinueve a enero de dos mil veinte.

Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 118 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, se requiere a **Xxxxxx**, para que,

conforme lo dispuesto por el artículo 127 fracción II del Código de Procedimientos Civiles del estado, dentro del término de tres días contados a partir de que cause estado la presente resolución, compruebe a ésta autoridad, haber emitido los comprobantes fiscales respecto de las rentas vencidas, con el apercibimiento que de no hacerlo así dentro de dicho término se informará al Servicio de Administración Tributaria tal omisión.

Con fundamento en lo que dispone el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se condena a **Xxxxxx**, al pago de gastos y costas a favor **Xxxxxx** y **Xxxxxx**, respecto de las prestaciones que resultaron procedentes.

Por lo anteriormente expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 79, fracción III, 81, 83, 84, 85, 86 y 89 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se resuelve:

PRIMERO. La suscrita juez es competente para conocer del presente juicio.

SEGUNDO. Se declara procedente la vía única civil.

TERCERO. Se declara la terminación del contrato de arrendamiento celebrado por las partes, respecto del bien inmueble materia del presente juicio.

CUARTO. Se condena a la demandada **Xxxxxx** y **Xxxxxx** a la entrega del inmueble materia del presente juicio y que está en su posesión, siendo el ubicado en la en la calle **Xxxxxx** número **xxxxxx** colonia **Xxxxxx** de ésta ciudad.

QUINTO. Se condena a **Xxxxxx** y **Xxxxxx** a pagar a **Xxxxxx** la cantidad de **seis mil quinientos pesos** por concepto de pago de pena convencional.

SEXTO. Se condena a **Xxxxxx** y **Xxxxxx** a pagar a **Xxxxxx** al pago de las pensiones rentísticas a partir del mes de febrero de dos mil veinte y hasta la fecha en que haga entrega real y material del inmueble materia del contrato de arrendamiento, a razón cada una de **seis mil quinientos pesos mensuales**, cuya cuantía será regulada en ejecución de sentencia.

SÉPTIMO. Se absuelve a los demandados **Xxxxxx** y **Xxxxxx** de las prestaciones marcadas con los incisos **C)** y **D)**.

OCTAVO. Se condena a **Xxxxxx** y **Xxxxxx**, al pago de gastos y costas a favor **Xxxxxx**.

NOVENO. Se condena a **Xxxxxx** a hacer entrega a **Xxxxxx** y **Xxxxxx** de doce de los pagarés que le fueran firmados con motivo del contrato de arrendamiento celebrado entre ésta y los demandados en reconvención, con la debida anotación de pagado.

DÉCIMO. Se condena a **Xxxxxx** para que, una vez que **Xxxxxx** y **Xxxxxx** entreguen real y materialmente el inmueble materia del presente juicio, haga entrega del décimo tercer pagaré que le fuera firmados con motivo del contrato de arrendamiento celebrado entre ésta y los demandados en reconvención, con la debida anotación de pagado.

DÉCIMO PRIMERO. Se condena a **Xxxxxx** a expedir a favor de **Xxxxxx**, las facturas fiscales de las pensiones rentísticas generadas y pagadas por los demandados correspondientes a los meses de enero de dos mil diecinueve a enero de dos mil veinte.

DÉCIMO SEGUNDO. Se requiere a **Xxxxxx**, para que dentro del término de tres días contados a partir de que cause estado la presente resolución, compruebe a ésta autoridad, haber emitido los comprobantes fiscales respecto de las rentas vencidas.

DÉCIMO TERCERO. Se condena a **Xxxxxx**, al pago de gastos y costas a favor **Xxxxxx** y **Xxxxxx**, respecto de las prestaciones que resultaron procedentes.

DÉCIMO CUARTO. 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 QUINTO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE Y CÚMPLASE.

Así definitivamente lo sentenció y firma la **licenciada Lorena Guadalupe Lozano Herrera**, Juez Primero de lo Civil del Estado, asistida de la Secretaria de Acuerdos que autoriza **licenciada Blanca Esthela Solís López**. Doy fe.

La **licenciada Blanca Esthela Solís López**, Secretaria de Acuerdos de este Juzgado hace constar que la presente resolución se publicó en lista de acuerdos con fecha **dieciséis de abril de dos mil veintiuno**. Conste.

Lmjmg/

La **Licenciada María José Muñoz González**, Secretaria Proyectista adscrita al Órgano Jurisdiccional, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia o resolución **1757/2019** dictada en **quince de abril de dos mil veintiuno** por la **Juez Primero de lo Civil**, constante de **treinta y cinco fojas útiles**. Versión pública elaborada de conformidad a lo previsto por los artículos 3o 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 suprimieron: **el nombre de las partes, domicilios, números de escrituras y nombres de terceros**, información que se considera legalmente como **confidencial** por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita, además de lo dispuesto por los artículos 1º, 2º fracción II, 3º, 11, 12 y 99 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de los Sujetos Obligados del Estado de Aguascalientes y sus Municipios. Conste.