

SENTENCIA DEFINITIVA

Aguascalientes, Aguascalientes, a veinticuatro de marzo de los mil veintiuno.

VISTOS para resolver los autos del expediente número **1564/2019**, relativo al juicio **único civil** que ejercicio de la acción de cumplimiento de convenio de rescisión de contrato de arrendamiento, promoviera **XXXXX**, en contra de **XXXXXX Y XXXXXX POR SÍ Y COMO REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL SEÑALADA**; 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 vigente para el Estado, que:

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

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

II. La parte actora **XXXXXX**, demandó a **XXXXXX y XXXXXX POR SÍ Y COMO REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL SEÑALADA**, por las siguientes prestaciones:

"A).- *Para que mediante sentencia judicial firme, que se dicte en éste juicio plenario, se condene a los aquí demandados, al cumplimiento cabal del convenio privado de rescisión de contrato, celebrado en fecha veintiuno de mayo del año dos mil diecinueve y que verso sobre la rescisión del contrato privado de arrendamiento de fecha veinticuatro de octubre del año dos mil diecisiete y; cuyo objeto material, lo fue el bien inmueble que enseguida se describe:*

LA PARCELA NÚMERO **XXXXXX** DEL EJIDO **XXXXXX**, DEL EJIDO DENOMINADO **XXXXXX** MUNICIPIO Y ESTADO DE AGUASCALIENTES, CON UNA SUPERFICIE DE **XXXXXX**, CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS:

AL NORTE.- *Mide en ciento cuarenta y dos metros, cuarenta y nueve centímetros, en línea quebrada, con la terracería a la **XXXXXX**, Carretera **XXXXXX**;*

AL ESTE.- Mide en ciento veinticinco metros, cincuenta y cuatro centímetros, con XXXXX y;

AL SUR.- Mide ciento treinta y ocho metros, setenta y siete centímetros y linda con XXXXX; y

AL OESTE.- Mide ciento doce metros, treinta y ocho centímetros con parcela XXXXX.

La citada propiedad se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado, bajo el número XXXXX, del Libro XXXXX, de la Sección Primera del Municipio de Aguascalientes.

B, Para que mediante sentencia firme, en respeto a la cláusula **SEXTA**, del convenio accionario, se condene a los demandados a entregar al suscrito la posesión real y material del bien inmueble objeto material del contrato originario de arrendamiento, cuyos datos de identificación han quedado plasmados en la prestación que antecede, que a su vez, fue rescindido convencionalmente por las partes, mediante la celebración del convenio accionario.

C).- Para que mediante sentencia judicial firme, como una consecuencia directa e inmediata de las prestaciones que anteceden, se condene a los demandados, a pagar al suscrito, la cantidad que resulte por concepto de daños y perjuicio, la que deberá ser cuantificada, por lo menos, en base a la cantidad mensual de la cantidad monetaria fijada en el cláusula **SEGUNDA**, del contrato accionario, por concepto de renta y que asciende a la cantidad mensual de **23,833.35 (VEINTITRÉS MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS 35/100)**, pues fue la última cantidad fijada por concepto de renta y además resulta una consecuencia directa e inmediata del incumplimiento de las obligaciones contraídas por los demandados en el convenio accionario. Tal prestación se exige; desde la fecha en que los demandados omitieron entregar la posesión real y material al suscrito del bien inmueble que fue objeto del arrendamiento aludido y hasta en tanto se haga entrega material de la posesión del inmueble a satisfacción del suscrito.

Esta prestación; puede ser cuantificada en el periodo de ejecución de sentencia, dado que no sabemos el tiempo probable que pueda durar el juicio que nace a raíz de esta demanda.

D).- Para que mediante sentencia judicial firme, se condene a los demandados a pagar al suscrito, un interés moratorio a razón del tipo legal, desde la fecha en que se constituyeron en mora y hasta la

fecha en que hagan pago total y definitivo de la cantidad descrita en la prestación que antecede, interés que deberá cuantificarse sobre el monto total que arrojen los daños y perjuicios que aquí se demandan.

E).- El convenio rescisorio accionario señala en su cláusula **SEXTA** que los demandados, se obligaron a hacer entrega al actor a partir del día primero de julio del año dos mil diecinueve, de la posesión real y material del bien inmueble objeto del contrato privado de arrendamiento que se rescindió en forma convencional, mediante el acuerdo que constituye el documento base de la acción, totalmente vacío, sin ningún tipo de maquinaria o materiales que se encontrasen en el inmueble arrendado y; resulta que, hasta la fecha los demandados no han cumplido con esa cláusula del convenio accionario y es por lo que también demando que en caso de que sea necesaria la extracción de maquinaria o materiales que se encuentren en el interior del inmueble que fue arrendado, los gastos que se generen por su extracción, traslado y deposito, serán por cuenta de los demandados, en forma tal, que el inmueble debe ser entregado al suscrito totalmente libre y desocupado, cuya condena también deberá decretarse en la sentencia definitiva y en contra de los demandados.

F).- Para que mediante sentencia judicial firme, se condene a los aquí demandados, a pagar al suscrito, los gastos y costas procesales que tenga que erogar, con motivo de la tramitación del presente juicio, ya que por su culpa, me veo en la imperiosa necesidad de incoar la presente demanda, en su contra”.

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

Habiendo sido emplazada la parte demandada **XXXXXX** y **XXXXXX** por sí y como representante legal de la persona moral señalada, no dio contestación a la demanda incoada en su contra, según fue declarado en auto de fecha quince de junio de dos mil veinte.

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

III. La suscrita juez es competente para conocer del presente juicio, atento a lo establecido por el artículo 142 fracción IV del Código Procesal Civil, que establecen que es juez competente

cuando se ejerce una acción personal, el del domicilio de la parte demandada. En la especie se ejerce una acción de cumplimiento de convenio de rescisión de contrato de arrendamiento, y la parte demandada tiene su domicilio en esta municipalidad de Aguascalientes.

IV. La vía única civil se declara procedente toda vez que la acción de cumplimiento de convenio de contrato de arrendamiento, no se encuentra sujeta a los procedimientos especiales previstos en el Título Décimo Primero del Código Procesal Civil, siendo por exclusión procedente la vía indicada.

V. Procede entonces esta juzgadora al estudio de la acción de cumplimiento de convenio de contrato de arrendamiento deducida por **XXXXXX**, respecto del convenio de rescisión de contrato de arrendamiento de bien inmueble que celebró con **XXXXXX** representada por su apoderado **XXXXXX**, encontrando que quedó plenamente demostrada y la misma es procedente con base en los siguientes razonamientos:

La relación contractual de rescisión de contrato de arrendamiento existente entre **XXXXXX** como arrendador y **XXXXXX** como arrendataria, representada por su apoderado legal **XXXXXX** quedó plenamente demostrada en términos de lo dispuesto por el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, con la documental privada, que consta a fojas de la doce a la dieciséis del expediente en que se actúa, consistente en el contrato privado de terminación de contrato verbal de arrendamiento celebrado entre el arrendador y el arrendatario anteriormente señalados, documental privada que tiene valor probatorio pleno en términos de lo dispuesto por los artículos 228, 337, 338 y 343 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, toda vez que el mismo proviene de las partes, no fue objetado por la parte demandada en el juicio en términos legales, además de que a la demandada **XXXXXX** se le tuvo por reconociendo su contenido, al no haber comparecido a la audiencia en que para ello se le citó, amén de que al no haber comparecido a dar contestación a la demanda, se tienen por ciertos los hechos sobre los que la parte demandada no suscitó controversia, sin admitírsele prueba en contraria.

Con tal medio de convicción se acredita que en fecha veintiuno de mayo de dos mil diecinueve, la parte actora y la persona

moral demandada, celebraron un convenio privado de terminación de contrato verbal de arrendamiento, en el que, entre otras cosas, acordaron que por tal medio, daban por terminado anticipadamente contrato privado de arrendamiento que celebraron entre ellos en veinticuatro de octubre de dos mil diecisiete, respecto de la parcela número XXXXX, del Ejido XXXXX, Municipio Estado de Aguascalientes, que existía un adeudo por la cantidad de ciento cuarenta y tres mil pesos correspondiente a las rentas de enero a junio de ese año, misma que sería cubierta mediante la dación en pago del vehículo marca Mazda modelo dos mil diez, tipo CX-7 I Sportd 2wd, serie XXXXX que en pago de los daños ocasionados por la parte arrendataria a la barda perimetral del lindero poniente del inmueble dado en arrendamiento, el depósito descrito en la cláusula décima primera del contrato de arrendamiento, se aplicaría a la reparación de tal muro; que la persona moral demandada se comprometió a entregar a partir del día primero de julio de dos mil diecinueve, la posesión real y material del bien inmueble objeto del contrato privado de arrendamiento, lo que se haría totalmente vacío, sin ningún tipo de maquinaria o materiales, que todos los gastos que implicara desplazar o trasladar los bienes que se encontraran en el interior del bien raíz, sería bajo la más estricta responsabilidad de la parte arrendataria, a su costa; que ambas partes renunciaron a exigirse recíprocamente el pago de cualquier daño o perjuicio derivado de la celebración del convenio y del contrato verbal de arrendamiento.

Así como con el contrato de arrendamiento celebrado en fecha veinticuatro de octubre de dos mil diecisiete celebrado entre XXXXX como arrendador y XXXXX a través de su apoderado legal XXXXX como arrendatario, y por su propio derecho XXXXX, como fiador o deudor solidario, con el que se acredita la relación de arrendamiento existente entre la parte actora y los demandados, la persona moral como arrendatario y la persona física como fiador o deudor solidario, misma que consta a fojas de la diecisiete a la veintidós del expediente en que se actúa, consistente en el contrato de arrendamiento celebrado entre el actor en su calidad de arrendador, y los demandados como arrendatario y fiador o deudor solidario, respectivamente, documental privada que tiene valor probatorio pleno en términos de lo dispuesto por los artículos 228, 337, 338 y 343 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, toda vez que el mismo

proviene de las partes, no fue objetado por la parte demandada en el juicio en términos legales, además de que a la demandada **XXXXXX**, se le tuvo por reconociendo su contenido, al no haber comparecido a la audiencia en que para ello se le citó, amén de que al no haber acudido a la audiencia en que para ello se le citó, se le tuvo por reconociendo contenido y firma del referido documento.

Con tal medio de convicción se acredita que en fecha veinticuatro de octubre de dos mil diecisiete, el actor celebró el contrato de arrendamiento en su calidad de arrendador, teniendo la persona moral demandada el carácter de arrendatario y la persona física demandada, el de fiador o deudor solidario respecto del bien inmueble ubicado en parcela número **XXXXXX** del Ejido **XXXXXX**, Municipio de Aguascalientes, en donde el arrendatario se obligó a pagar al arrendador la cantidad de veinticinco mil pesos más el impuesto de ley, por la renta de los primeros doce meses, y con una cantidad de la contratación más el porcentaje que se tomará de la inflación en el país por los meses restantes que se ocupe el inmueble, a depositar en la cuenta bancaria que ahí se indica, obligándose el arrendatario a destinar el inmueble única y exclusivamente para la actividad que señala la razón social en su acta constitutiva; que el término del arrendamiento sería por doce meses forzosos para ambas partes, venciendo el treinta y uno de octubre de dos mil dieciocho, pactándose que el obligado solidario otorga como garantía del cumplimiento por parte del arrendatario y la responsabilidad de éste, sino cuando el arrendador se de por recibido de la localidad y de todo cuanto se de por virtud del contrato, aun cuando el arrendador haya concedido prórroga o espera.

Probanzas que en su conjunto, son aptas y suficientes para tener por demostrado, que entre las partes del juicio celebraron en fecha veinticuatro de octubre de dos mil diecisiete, un contrato de arrendamiento, en donde **XXXXXX**, dio en arrendamiento a **XXXXXX**, la parcela mencionada en el referido contrato, de esta ciudad; que el monto mensual del arrendamiento fue la cantidad de veinticinco mil pesos más el impuesto de ley; pactándose como término del contrato el de doce meses forzosos; que si una vez vencido el término del contrato, se sigue ocupando el inmueble citado, se pagaría una renta mensual aumentada por la inflación del país; que la localidad sería destinada exclusivamente a la actividad comercial que se indica en el

acta constitutiva de la persona moral arrendataria, entre otras estipulaciones, teniendo **XXXXXX**, el carácter de fiador o deudor solidario. Contrato que dieron por rescindido mediante la celebración del convenio celebrado entre el actor y la persona moral demandada, en que ésta última se comprometió, entre otras estipulaciones, a entregar el bien raíz totalmente vacío y desocupado, a más tardar el primero de julio de dos mil diecinueve, habiéndose entregado en pago de las pensiones rentísticas de enero a junio de ese año, un vehículo marca Mazda, y el depósito del arrendamiento en pago del daño que se le realizó a la barda perimetral del inmueble.

Si se de apoyo legal, la tesis consultable en el Semanario Judicial de la Federación, Tribunales Colegiados de Circuito, Octava Época, IX, febrero de 1992, página 136, que es del rubro y texto siguientes: **“ARRENDAMIENTO. CONTRATO DE. ES SUFICIENTE PARA DEMOSTRAR LA RELACION CONTRACTUAL RESPECTIVA.** *Si se demandó la terminación del contrato de arrendamiento con todas sus consecuencias y durante el juicio sólo se recibieron como pruebas el contrato respectivo y las presuncionales legal y humana ofrecidas por el actor y además el demandado no demostró las objeciones que hizo a aquél, resulta válido considerar que el citado contrato es suficiente para tener por acreditada tanto la relación de arrendamiento como su terminación.”*

La parte actora, además de las valoradas con anterioridad, ofreció diversas pruebas, de las que se desahogaron las siguientes:

TESTIMONIAL.- consistente en el dicho de **XXXXXX**, quienes declararon en audiencia de fecha veinte de octubre de dos mil veinte, y a la que se le otorga valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles en vigor en el Estado, toda vez que los testigos fueron contestes, dieron razón fundada de su dicho, y no se advirtió que hubieran sido obligados a declarar, prueba de la cual se obtiene de los testigos en esencia señalaron haber estado presentes cuando las partes celebraron contrato de arrendamiento respecto del predio de **XXXXXX**, y de igual forma, cuando celebraron el convenio de rescisión del contrato de arrendamiento; que a la fecha, la persona moral demandada no ha cumplido con el convenio que celebró, en el sentido de que iba a desocupar el inmueble, toda vez que sigue ocupándolo.

DOCUMENTAL PÚBLICA.- consistente en la copia certificada del instrumento notarial numero **XXXXXX** volumen **XXXXXX** de fecha diez de enero de dos mil catorce, consistente en la escritura de compra de venta del inmueble objeto de este juicio, mismo que obra en autos a fojas de la veintitrés a la treinta, y que goza de pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles en vigor en el Estado por ser copias certificadas por un fedatario público, respecto de una escritura pública y del que se desprende que en la fecha señalada, el actor de este juicio adquirió por compraventa de **XXXXXX**, con consentimiento de su cónyuge **XXXXXX**, el veintiún por ciento de los derechos de propiedad de la parcela número **XXXXXX** del Ejido **XXXXXX** Municipio de Aguascalientes.

DOCUMENTAL PÚBLICA.- consistente en la copia certificada del instrumento notarial numero **XXXXXX**, volumen **XXXXXX**, de fecha cuatro de agosto de dos mil diecisiete, consistente en el poder general para pleitos y cobranzas y actos administrativos y asuntos laborales que otorga el señor **XXXXXX**, documento que obra en autos del expediente que goza de pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles en vigor en el Estado por ser copias certificadas por un fedatario público, respecto de una escritura pública y del que se desprende el poder general para pleitos y cobranzas y actos de administración y asuntos laborales, otorgado a favor de **XXXXXX**

INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES. consistente en todo lo actuado y lo que se siga actuando dentro del presente juicio y **PRESUNCIONAL**, en su doble aspecto de legal y humana y en cuanto favorezca a los intereses de su oferente; probanzas que gozan de valor probatorio pleno en términos de lo establecido por los artículos 341 y 352 del Código Adjetivo Civil.

VI. Con los hechos probados por la parte actora, se acreditó fehacientemente, la relación contractual que une a las partes, en donde **XXXXXX**, en primer término, dio en arrendamiento a **XXXXXX**, la parcela **XXXXXX** del ejido **XXXXXX**, pactándose como monto de la renta, la cantidad de veinticinco mil pesos mensuales más el impuesto de ley, en donde **XXXXXX** fungió como fiador y/o deudor solidario.

También se encuentra probado, que la parte actora y la persona moral demandada, celebraron un convenio de rescisión del referido contrato de arrendamiento, en donde entre otras cosas, **XXXXXX** se obligó a desocupar el bien inmueble a partir del primero de julio de dos mil diecinueve, lo que no hizo, no obstante que en ese sentido tenía la carga de la prueba, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

En consecuencia, se declara que le asiste el derecho a la parte actora, para demandar el cumplimiento del convenio de rescisión del contrato de arrendamiento que celebró con **XXXXXX**, pues tal persona moral no cumplió con aquello a que se obligó, concretamente, a desocupar el bien raíz el primero de julio de dos mil diecinueve, cobrando aplicación lo señalado en el artículo 1715 del Código Civil en vigor en el Estado, que indica que los en los contratos civiles, cada uno se obliga de la manera y términos en que aparezca que quiso obligarse, sin que para la validez del contrato, se requieran formalidades determinadas, fuera de los casos expresamente designados por la ley.

Se invoca la tesis consultable en el Semanario Judicial de la Federación, Tribunales Colegiados de Circuito, Octava Época, IX, marzo de 1992, página 167, que señala: **“CONTRATOS. DESDE QUE SE PERFECCIONAN OBLIGAN A LOS CONTRATANTES, NO SOLO AL CUMPLIMIENTO DE LO EXPRESAMENTE PACTADO, SINO TAMBIEN A LAS CONSECUENCIAS QUE, SEGUN SU NATURALEZA, SON CONFORME CON LA BUENA FE, EL USO O LA LEY.** *De conformidad con lo dispuesto por el artículo 1796 del Código Civil para el Distrito Federal, los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento y obligan a los contratantes, no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, son conforme con la buena fe, el uso, o la ley. En esa virtud, si en un contrato una parte se obliga a suministrar e instalar determinado material en el tiempo y forma convenidos, para que tal obligación sea debidamente cumplida es menester que quien contrate el servicio tenga lista la materia sobre el cual se hará la instalación. Esta obligación, aun cuando no haya sido expresamente pactada en el contrato, es una consecuencia que deriva de su naturaleza, toda vez que resulta evidente que la instalación sólo puede efectuarse en el caso de que se den las condiciones necesarias para que pueda llevarse a cabo.”*

VII. Ahora bien, resulta procedente estudiar la legitimación que pueda o no tener en la causa el demandado físico **X. XXX**, toda vez que se le demanda por sí y como representante legal de la persona moral demandada.

Primeramente, debemos entender a la legitimación jurídica como una situación del sujeto de derecho, con relación a determinado supuesto normativo, cuya realización le autoriza a adoptar determinada conducta. Por ello, toda legitimación no es en esencia, sino una facultad o autorización normativa a determinado sujeto para que haga algo o deje de hacerlo.

Señala el artículo 1° del Código de Procedimientos Civiles del Estado:

“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. IV. El interés del actor para deducirlo.”

Del análisis del precepto legal antes invocado, se desprende el requisito indispensable a fin de que se provea en sentido favorable a la parte actora o demandada en un juicio; pues no basta que la demanda sea propuesta por una persona cualquiera, sino que es necesario que sea presentada por aquella persona que la ley considera como idónea para estimular la función jurisdiccional, es decir, que para obtener una sentencia que condene al obligado, no basta que exista objetivamente el incumplimiento de la obligación sino que es necesario además, que la demanda sea propuesta por el acreedor no satisfecho en contradicción con el deudor incumplido y que en el actor coincida la cualidad de acreedor y la de deudor en el demandado.

La legitimación puede ser *ad processum* o *ad causam*. La primera se entiende como la capacidad de actuar en juicio tanto por quien tiene el derecho sustantivo invocado como por su legítimo representante o por quien puede hacerlo como sustituto procesal. En tanto que la segunda de las citadas, se refiere a la identidad de la persona del actor con la persona a cuyo favor está la ley (legitimación activa), y la identidad de la persona del demandado con la persona contra quien se dirige la voluntad de la ley (legitimación pasiva); es decir, el reconocimiento del actor y del demandado, por parte del orden

jurídico, como de las personas facultadas respectivamente para pedir y contestar el procedimiento que es objeto del juicio.

En esta forma, están legitimados para actuar activa y pasivamente los titulares de los intereses en conflicto, porque parte legítima es la persona idéntica del proceso y que forma parte de la relación jurídica material, misma que define el derecho sustantivo.

Lo precisado se robustece con la tesis de jurisprudencia bajo el número de registro 917,838, Novena época, Instancia: Segunda Sala, Fuente: Apéndice 2000, Tomo: Tomo VI, Común, Jurisprudencia SCJN, Tesis: 304, Página: 253 que a la letra dice:

“LEGITIMACIÓN PROCESAL ACTIVA. CONCEPTO. *Por legitimación procesal activa se entiende la potestad legal para acudir al órgano jurisdiccional con la petición de que se inicie la tramitación del juicio o de una instancia. A esta legitimación se le conoce con el nombre de ad procesum y se produce cuando el derecho que se cuestionará en el juicio es ejercitado en el proceso por quien tiene aptitud para hacerlo valer, a diferencia de la legitimación ad causam que implica tener la titularidad de ese derecho cuestionado en el juicio. La legitimación en el proceso se produce cuando la acción es ejercitada en el juicio por aquél que tiene aptitud para hacer valer el derecho que se cuestionará, bien porque se ostente como titular de ese derecho o bien porque cuente con la representación legal de dicho titular. La legitimación ad procesum es requisito para la procedencia del juicio, mientras que la ad causam, lo es para que se pronuncie sentencia favorable.”*

Asimismo, también sirve de sustento la tesis aislada de la Octava Época, Registro: 227079, Instancia: Segundo Tribunal Colegiado del Segundo Circuito, Tesis Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, IV, Segunda Parte-1, Julio a Diciembre de 1989, Materia(s): Civil, Página: 312, que a la letra dice:

“LEGITIMACION PASIVA AD CAUSAM Y AD PROCESUM. *Si la persona contra la que se endereza la demanda no es aquella que tiene a su cargo el cumplimiento de la obligación demandada, estará legitimada ad procesum para actuar en el juicio, dado que se está entablando en su contra y tiene la ineludible necesidad de defender jurídicamente, pero ello de ninguna manera la estará legitimando pasivamente ad causam para responder del cumplimiento de la obligación que se demanda, por no ser la*

titular de la misma, que es lo que le daría la legitimación pasiva ad causam.”

Como ya fue apuntado con anterioridad, **XXXXXX** demanda a **XXXXXX** por su propio derecho, y como representante legal de la persona moral demandada, reclamándole a aquél el cumplimiento de diversas prestaciones relacionadas con el cumplimiento forzoso del convenio de rescisión base de la acción.

Sin embargo, del estudio del acuerdo de voluntades de referencia, no se advierte que en momento alguno **XXXXXX** se haya obligado en lo personal para con **XXXXXX**, pues únicamente lo suscribió en su carácter de apoderado de **XXXXXX** y no a título personal, por lo que de manera alguna se encuentra obligado a dar cumplimiento a un convenio en el que él no se obligó de manera alguna.

No soslaya esta jugadora que en el contrato de arrendamiento de fecha quince de octubre de dos mil diecisiete, fungió como fiador y/o deudor solidario **XXXXXX**; sin embargo, de ello no se sigue que éste hubiera quedado obligado en los términos del convenio que celebraron **XXXXXX** y **XXXXXX**, pues en la cláusula novena del accionario, claramente se estipuló que con ese convenio se dejaba sin efecto jurídico alguno el contrato de arrendamiento anteriormente celebrado, por lo que es claro que con el mismo, se desligó a la persona física demandada, de continuar atado hasta la entrega del bien raíz objeto de arrendamiento.

En consecuencia de lo anterior, se absuelve a **XXXXXX**, de todas y cada una de las prestaciones que le fueron reclamadas.

Toda vez que el referido demandado no compareció al presente juicio, no se hace especial condenación en costas a su favor.

VIII. En el anterior orden de ideas, se declara procedente la acción de cumplimiento de convenio de rescisión ejercida, y en ella **XXXXXX** sí probó los elementos constitutivos de su acción en contra de **XXXXXX**, quien no dio contestación a la demanda entablada en su contra.

Se condena a la demandada **XXXXXX** en su calidad de arrendataria, a cumplir en forma cabal con el convenio de rescisión de arrendamiento que celebró con **XXXXXX**, en veintiuno de mayo de dos mil diecinueve, respecto del bien inmueble ubicado en la parcela **XXXXXX** del Ejido **XXXXXX**, con las medidas y colindancias detalladas

en el inciso A) del capítulo de prestaciones del escrito inicial de demanda.

Se condena a **XXXXXX**, a entregar a **XXXXXX** la parcela a que se hace referencia en el párrafo que antecede, debidamente desocupada, sin ningún tipo de maquinaria o materiales en su interior.

Lo anterior en la inteligencia de que si llegado el momento resulta necesario desalojar a la persona moral demandada, los gastos que para ello se lleven a cabo deberán ser considerados dentro del apartado correspondiente a los gastos y costas procesales.

Se absuelve a **XXXXXX**, de los daños y perjuicios que se le reclaman en el inciso E) del capítulo de prestaciones del escrito inicial de demanda, toda vez que no ofreció prueba alguna tendiente a acreditar su causación, y si bien es cierto indicó que éstos consistían en no haber podido disponer del bien raíz ante el incumplimiento del convenio de rescisión de contrato de arrendamiento celebrado entre el actor y la persona moral demandada, lo que le impidió darlo para renta o venta, no menos cierto es que debió demostrar que sí estuvo en aptitud de venderlo o rentarlo y el posible precio de la venta o renta, y no sólo mencionarlo o presumirlo como el monto de la última renta.

No soslaya esta juzgado que en el escrito inicial de demanda se cita el criterio federal del rubro: *“DAÑOS Y PERJUICIOS, DEMOSTRADA LA CONDUCTA ILÍCITA DE LA DEMANDADA, PROCEDE LA CONDENA GENÉRICA, AUNQUE NO SE DEMUESTRE EL MONTO EXACTO QUE SE RECLAMÓ POR AQUEL CONCEPTO”*, pues el mismo resulta inaplicable a este caso, en virtud de que no se demostró la causación de los daños, por lo que para dejar la fijación del monto para ejecución de sentencia, era menester demostrar que en efecto la falta de recepción de una cantidad por concepto de renta o por venta, tuvo como consecuencia directa e inmediata, la falta de cumplimiento de la persona moral demandada, pues sólo así podría dejarse para diversa etapa la cuantificación del monto, pero evidentemente dentro de la sentencia definitiva deberían fijarse las bases correspondientes para ello.

Cobra aplicación al respecto, la tesis aislada pronunciada por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, correspondiente a la Décima Época, Tesis: 1a. LXV/2017

(10a.), visible en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 43, Junio de 2017, Tomo I, página 578, que es del epígrafe y texto siguientes: **“DAÑOS Y PERJUICIOS. DEBEN QUEDAR DEMOSTRADOS EN EL JUICIO Y SÓLO LA PRUEBA DE SU IMPORTE PUEDE RESERVARSE PARA LA ETAPA DE EJECUCIÓN DE SENTENCIA** De lo previsto en los artículos 2108 a 2110 del Código Civil, así como el artículo 85 del Código de Procedimientos Civiles, ambos para el Distrito Federal, puede establecerse que la prueba de los hechos constitutivos de los daños y perjuicios expuestos como causa de pedir de la indemnización demandada, deben acreditarse necesariamente en todos los casos, durante la etapa correspondiente al procedimiento de instrucción que precede a la sentencia definitiva de un juicio, y no en otro procedimiento, como pudiera ser la ejecución de sentencia o vía de apremio; de modo que, si no se satisface esa carga probatoria, el juez debe absolver de la pretensión, y sólo en el supuesto de que se pruebe la existencia de los daños y perjuicios, debe acogerse lo pedido. En cambio, sobre la prueba de su importe económico, debe atenderse a lo previsto en el último de los preceptos mencionados, en el cual se aprecia un orden de importancia que obedece a la necesidad de que, en lo posible, quede resuelto el litigio o que, por lo menos, se facilite la ejecución de la condena; pues lo preferible en primer lugar es que sea en la propia sentencia donde se fije el monto o cuantía al cual asciende la condena por daños y perjuicios, lo cual implicaría el deber del juez para establecerla si tiene elementos en las pruebas rendidas o en la ley, sobre la forma de calcular su importe; en segundo orden de importancia se prevé el supuesto en que no es posible, según los elementos de juicio a disposición del juez, determinar el importe de los daños y perjuicios, caso en el cual puede hacerse la condena a su pago de forma genérica, pero aun en ese supuesto, se impone al juez el deber de fijar, por lo menos, las bases con arreglo a las cuales deba hacerse la liquidación; y como último supuesto permisible que, por tanto, debe considerarse excepcional, tiene lugar cuando no se puede establecer el importe de la condena por daños y perjuicios en la propia sentencia, así como tampoco dar las bases con arreglo a las cuales se calcule ese importe, entonces se hace la condena genérica y se deja a la etapa de ejecución la determinación de la importancia y cuantía de la prestación”.

En consecuencia de lo anterior, se absuelve de igual forma a la persona moral demandada, de la prestación marcada con el

inciso D) del escrito inicial de demanda, pues al no haberse condenado al pago de daños y perjuicios, no puede condenarse al pago de intereses moratorios sobre éstos.

Con fundamento en el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se condena a la parte demandada, **XXXXXX** al pago de gastos y costas a favor del actor, 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 cumplimiento de un convenio de rescisión de contrato de arrendamiento, necesariamente deba ser decidido por una autoridad judicial.

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 procedente la acción de cumplimiento de convenio de rescisión ejercida, y en ella **XXXXXX** sí probó los elementos constitutivos de su acción en contra de **XXXXXX**, quien no dio contestación a la demanda entablada en su contra.

CUARTO.- Se condena a la demandada **XXXXXX** en su calidad de arrendataria, a cumplir en forma cabal con el convenio de rescisión de arrendamiento que celebró con **XXXXXX** en veintiuno de mayo de dos mil diecinueve, respecto del bien inmueble ubicado en la parcela **XXXXXX** del Ejido **XXXXXX**, con las medidas y colindancias detalladas en el inciso A) del capítulo de prestaciones del escrito inicial de demanda.

QUINTO.- Se condena a **XXXXXX**, a entregar a **XXXXXX** la parcela a que se hace referencia en el párrafo que antecede, debidamente desocupada, sin ningún tipo de maquinaria o materiales en su interior.

SEXTO.- Se absuelve a **XXXXXX**, de los daños y perjuicios que se le reclaman en el inciso E) del capítulo de prestaciones del escrito inicial de demanda, así como de los intereses moratorios que sobre los mismos se demandan.

SÉPTIMO.- Se condena a **XXXXXX** a pagarle al actor **XXXXXX** las costas del proceso; cuantía que será calculada en forma líquida en el periodo de ejecución de sentencia.

OCTAVO.- Se declara que **XXXXXX** carece de legitimación pasiva en la causa, persona que no dio contestación a la demanda entablada en su contra.

NOVENO.- Se absuelve a **XXXXXX** de todas y cada una de las prestaciones que le fueron reclamadas en el escrito inicial de demanda.

DÉCIMO.- No se hace condenación especial en gastos y costas a favor de **XXXXXX**.

DÉCIMO PRIMERO.- En términos de lo previsto en el artículo 73 fracción II, de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, 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 SEGUNDO.- NOTIFIQUESE PERSONALMENTE Y CÚMPLASE.

ASÍ, definitivamente lo sentencia y firma la Juez Primero de lo Civil del Estado, **LICENCIADA LORENA GUADALUPE LOZANO HERRERA**, por ante su Secretario de Acuerdos que autoriza Licenciado ADOLFO GONZÁLEZ GIACINTI. Doy fe.

El Licenciado ADOLFO GONZÁLEZ GIACINTI, Secretario de Acuerdos de este Juzgado, hace constar que la sentencia definitiva que antecede se publicó en lista de acuerdos con fecha veinticinco de marzo de dos mil veintiuno. Conste.

L'LGLH*

El (la) Licenciado (a) (ADOLFO GONZÁLEZ GIACINTI Secretario(a) de Acuerdos), adscrito(a) al Órgano Jurisdiccional, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia o resolución (1564/2019) dictada en (VEINTICUATRO DE MARZO DE DOS MIL VEINTIUNO) por el (Juez PRIMERO CIVIL), constante de (DIECISIETE fojas) 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 y testigos, datos del contrato base de la acción, ubicación y datos del inmueble materia del juicio, y demás generales) 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.

SECRETARÍA DE GOBIERNO
ESTADO DE AGUASCALIENTES
SECRETARÍA DE GOBIERNO