

Aguascalientes,

Aguascalientes, **diez de enero de dos mil veinte.**

V I S T O S, para dictar sentencia definitiva los autos del expediente número *******/2019** que en la vía civil de juicio **ÚNICO** promueve ********* en contra de *********, la que se dicta bajo los siguientes:

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

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"**. Y estando citadas las partes oír sentencia, se procede a dictar la misma en términos de lo que dispone la norma legal en cita.

II. Esta autoridad es competente para conocer y decidir de la presente causa, de acuerdo a lo que dispone el artículo 142 fracción **II** del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, pues establece que es Juez competente el de la ubicación de la cosa si se ejercita una acción real sobre bienes inmuebles y que lo mismo se observará respecto a las cuestiones derivadas de contratos de arrendamiento de inmuebles, hipótesis que cobra aplicación al caso dado que se ejercita la acción de *terminación* de un contrato de arrendamiento, respecto de un inmueble que se ubica en esta Ciudad Capital. Por otra parte, no se impugnó la competencia de esta autoridad de donde

deviene un sometimiento tácito a la jurisdicción de la misma de quienes contienden en la causa, por lo que cobra aplicación también lo que establece el artículo 137 del ordenamiento legal indicado.

III. En cuanto a la vía, se tiene en cuenta que el Código de Procedimientos Civiles vigente para el Estado no establece trámite especial alguno por cuanto a la acción de terminación de contrato de arrendamiento, por lo que es propio que la misma se haga valer en la vía civil de juicio único en que ha accionado la parte actora y regulada por los artículos que comprende el Título Sexto del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

IV. El actor ***** demanda por su propio derecho en la Vía Civil de juicio Único a *****, por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: **A). La Declaración de terminación del contrato de arrendamiento celebrado entre el suscrito y el aquí demandado el día 28 (veintiocho) de junio de 2013 (dos mil trece) respecto del inmueble ubicado en el Lote ***** ubicado en la calle *****, esquina con *****, del Residencial, ***** de este municipio de Aguascalientes;** B). Por la desocupación y entrega jurídica y material, inmediata del citado bien inmueble, ubicado en el **Lote ***** de la calle *****, esquina con *****, del Residencial, ******* esto como consecuencia de la terminación del citado contrato de arrendamiento; **C). Por el cumplimiento total y a satisfacción del promovente, de la Cláusula Segunda del contrato de arrendamiento, que a la letra establece: “SEGUNDA. VALOR DE LAS RENTAS. EL ARRENDATARIO SE COMPROMETE CON EL ARRENDADOR A TERMINAR LA CASA HABITACION EN CUESTIÓN AL 100% CON MATERIALES DE ALTA CALIDAD DE ACUERDO AL TERMINADO DEL PROYECTO ORIGINAL, SIENDO ASÍ QUE NO SE PAGARÁ NINGUNA CANTIDAD FIJA MENSUAL”.** Pretensión que se basa en el hecho de que el inmueble arrendado me serviría de casa

habitación una vez concluido el arrendamiento; D).

Por el pago de las **rentas generadas y calculadas, desde el 28 de junio del año 2015, fecha en que debió haberse entregado el inmueble arrendado, totalmente terminado, de acuerdo a la Cláusula Segunda que se señala en el punto que antecede, a la fecha.** Así como las que se generen a partir de la tramitación del presente juicio, esto, derivado de que, al no entregar el inmueble en cuestión, me he visto en la necesidad de rentar un lugar donde vivir; E). Por el pago de **daños y perjuicios generados por la negativa de la entrega del bien inmueble arrendado; F). El pago de gastos y costas que se originen por la tramitación del presente juicio.**”.

Acción que contemplan los artículos 2300, 2323, 2349 y 2354 fracción I del Código Civil vigente del Estado.

El demandado **** dio contestación a la demanda instaurada en su contra y opone controversia total por cuanto a las prestaciones que se le reclaman y parcialmente respecto a los hechos en que se fundan, invocando como excepciones las siguientes: **1.** Falta de Acción por incumplimiento de presupuesto procesal; **2.** Falta de legitimación para demandar. **3.** Excepción derivada del artículo 33 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, es decir, las que se deriven de su escrito de contestación de demanda; **4.** Oscuridad de la demanda.

V. Del escrito de contestación dada por el demandado, se desprende que invoca como excepción de su parte, entre otras, la de **oscuridad de la demanda**, por lo que de conformidad con lo previsto por el artículo 371 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, el suscrito procede a su análisis en apego a lo previsto por el artículo 34 fracción VIII del ordenamiento legal en cita, al tratarse de una excepción dilatoria que de resultar procedente impediría se entrara al fondo

ESTADO DE AGUASCALIENTES del negocio respecto de la acción propuesta por *****.

La parte demandada *****, hace consistir la excepción de oscuridad de la demanda, sustancialmente en que la parte accionante al narrar los hechos de su escrito, señalando que en el escrito inicial no se establece que respecto al contrato basal existió una prórroga respecto del plazo de vigencia del mismo, que operó la tácita reconducción, por su ausencia de oposición a la posesión del bien dado en arrendamiento; que en los hechos marcados con los números uno y cuatro el actor manifiesta ser propietario pero no aporta documento alguno que lo acredite; que respecto a lo narrado en el hecho número dos de que acudió al inmueble y que se le tenía en muy malas condiciones no da suficiente información de cómo se encontraba; que en el hecho número cinco señala que acudió a las oficinas de la parte demandada a efecto de firmar contrato de arrendamiento del cual no menciona detalle alguno sin mencionar a dónde acudió y con quien trató aquello; que respecto al hecho número siete menciona que se ha señalado que necesita se entregue a la brevedad el inmueble y que el demandado ha hecho caso omiso, sin que mencione por qué medio fue que le solicitó a su parte la entrega del inmueble, siendo que tampoco adjunta o menciona alguno que permita a su parte identificar de qué forma supuestamente se le requirió la entrega y de qué forma fue omitido en hacerlo; que por ello, la demanda en los términos en que se encuentra narrada lo deja en estado de indefensión.

La excepción en comento, se refiere a que de la acción planteada por la parte actora, omite la mención de sus hechos en que se precisen circunstancias de los mismos, y que en

consecuencia, se impida a la parte demandada dar contestación a la demanda entablada en su contra, lo que la colocaría en estado de indefensión, pues constituye un obstáculo temporal para que la autoridad pueda avocarse al estudio de la acción ejercida, por omitirse presupuestos procesales que llven al conocimiento del asunto por la autoridad, y al planteamiento adecuado de una litis, en la que la parte demandada esté en posibilidad de oponerse debidamente a dicha acción ejercida.

Ahora bien, del escrito visible a fojas **uno a cuatro** de los autos, se desprende que la parte actora solicita *se declare terminado el contrato de arrendamiento basal, la desocupación y entrega jurídica y material inmediata de dicho inmueble a su parte, el cumplimiento total y a satisfacción de su parte de lo estipulado por las partes en la cláusula segunda del fundatorio de la acción, el pago de las rentas generadas desde el veintiocho de junio de dos mil quince y hasta la fecha, el pago de los daños y perjuicios y pago de gastos y costas, señalando como hechos base de su acción que ha transcurrido en exceso el plazo pactado en el contrato base de la acción y que no le ha sido entregado el mismo;* en mérito de lo anterior, esta autoridad considera que contrario a lo manifestado por la parte demandada, en el presente caso el accionante sí realiza una relación sucinta de los hechos en los que funda la acción en comento, pues sí proporciona los elementos básicos en que sustenta el ejercicio de su acción, para que la parte demandada pudiera dar una adecuada contestación a la demanda que se le plantea, y estar en aptitud de oponerse a tal acción ejercida, ya que, del reclamo del actor se aprecian los elementos suficientes para ello, sin que incida

respecto de la procedencia o no de dicha presunción pues tal pronunciamiento es una cuestión de fondo que habrá de resolverse más adelante.

Resultando aplicable a lo anterior, el criterio jurisprudencial emitido por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, al resolver la contradicción de tesis 104/2004-PS, con número de tesis la./J. 133/2004, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, tomo XXI, enero de dos mil cinco, página doscientos cincuenta y siete, de la Novena Época, con número de registro 179523, que a la letra establece:

OSCURIDAD DE LA DEMANDA. IMPLÍCITAMENTE SE PREVE 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

ESTADO DE AGUASCALIENTES 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.

En mérito de lo anterior, resulta **improcedente** la excepción de oscuridad de la demanda planteada.

VI. Dispone el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, que el actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el demandado los de sus excepciones; en observancia a este precepto las partes exponen en sus escritos de demanda y contestación una serie de hechos como fundatorios de la acción y excepciones planteadas, y para acreditarlos ofrecieron y les fueron admitidas pruebas, valorándose en primer término las de la parte actora, lo que se hace en los siguientes términos:

La **CONFESIONAL**, a cargo de ***** , la que nada arroja por cuanto al presente asunto, pues en diligencia de fecha doce de septiembre de dos mil diecinueve se declaró desierta la misma por falta de interés por parte del orrente al no exhibir con la oportunidad debida el pliego de posiciones con el cual se desahogaría.

La **TESTIMONIAL**, consistente en el dicho de ***** y ***** , la que se desahogó en diligencia de fecha doce de septiembre de dos mil diecinueve, a la que no se le concede valor alguno en observancia a lo que dispone el artículo 341 del Código Adjetivo de la materia vigente del Estado, pues dispone que el Juez al valorarla deberá tomar en cuenta entre otros elementos, el que los testigos conozcan por sí mismos los hechos sobre los que deponen y no por inducciones ni referencias de otras personas, así mismo el declarar sobre la sustancia del hecho o las circunstancias de los mismos al igual que los fundamentos de su dicho, de

lo cual adolecen las declaraciones vertidas por cuanto a los hechos controvertidos en la causa por los antes mencionados, primeramente porque es notoria la parcialidad con la que se conducen, pues el testigo ***** manifiesta al dar respuesta a las tachas a que se refiere el artículo 317 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, que lo único que quiere es que se haga justicia a favor del actor, por su parte, la testigo ***** en diversas respuestas manifiesta como hechos propios los del actor, pues de la declaración de la testigo se advierte que indica que nunca los recibió, que fueron a que les firmara el nuevo contrato nunca los recibió al señor y a ella; aunado a esto, ambos testigos manifiestan que celebró el contrato con *****, señalando el testigo que es una persona delgada de aproximadamente cincuenta y tres o cincuenta y cinco años, siendo que la segunda de las testigos indica que el contrato se celebró con ***** y que el hijo de este ***** los atendió; siendo que de autos se advierte, en específico de la documental basal relativa al contrato de arrendamiento, que quien celebra el contrato con el actor es ***** , quien es demandado en el presente asunto, por lo que, respecto a los hechos controvertidos se advierte que no tienen conocimiento directo de lo que deponen, pues señalan que el contrato de arrendamiento fue celebrado con diversa persona que el demandado, lo que no es parte de la presente litis, de ahí que no se le conceda valor probatorio alguno a la testimonial en comento.

En mérito de lo anterior, a la testimonial en comento no se le concede valor alguno, en términos del artículo 349, del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, resultando aplicable a lo anterior, el criterio

jurisprudencial emitido por reiteración por el Octavo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, Novena Época, con número de tesis I.8o.C. J/24, publicado en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXXI, junio de dos mil diez, de la materia común, que a la letra establece:

PRUEBA TESTIMONIAL. SU VALORACIÓN.

Aunque el valor de la prueba testimonial queda al prudente arbitrio del juzgador, ello no debe violar las reglas fundamentales sobre la prueba, pues no puede admitirse que por el hecho de que los testigos fueron uniformes en sus declaraciones sobre determinado hecho, tenga que otorgársele valor probatorio pleno a sus dichos, pues la prueba debe ser valorada en su integridad, como lo es que los testigos coincidan tanto en lo esencial como en lo incidental del acto; conozcan por sí mismos los hechos sobre los que declaran y no por inducción ni referencia de otras personas; que expresen por qué medios se dieron cuenta de los hechos sobre los que depusieron aun cuando hubieren sido tachados por la contraparte; que justifiquen la verosimilitud de su presencia en el lugar de los hechos; que den razón fundada de su dicho y que coincida su ofrecimiento con la narración de los hechos materia de la litis."

La **DOCUMENTAL PRIVADA**, consistente en el original del documento que denomina de manifestaciones, de fecha veinte de mayo de dos mil quince, el cual obra agregado a fojas nueve y diez de los autos, documental respecto a la cual la parte demandada la objeta por cuanto a su alcance y valor probatorio, señalando en esencia lo siguiente, que es un documento privado que puede ser susceptible de modificaciones arbitrarias por parte del oferente y en segundo lugar por la firma de la parte demandada únicamente se encuentra plasmada en la segunda hoja, que por tanto no tuvo conocimiento del contenido de la primera de ellas, igualmente la objeta señalando que del contenido de

dicho documento no se advierte una oposición a la continuación del arrendamiento basal, sino que son meras manifestaciones de la parte accionante; oposición que se considera **parcialmente procedente**, atendiendo a lo siguiente:

Respecto al primer argumento relativo a que se refiere a un documento privado y por tanto sujeto a alguna alteración, que respecto a la firma que se atribuye a su parte en la segunda hoja del mismo, lleva a desconocer el contenido de la primera, dicho argumento se considera infundado, atendiendo a que el documento que nos ocupa es de aquellos denominados como privados, lo anterior es así, pues el artículo 281 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, señala que son documentos públicos aquellos cuya formación está encomendada por la ley, dentro de los límites de su competencia, a un servidor público revestido de fe pública y los expedidos por servidores públicos en ejercicio de sus funciones; por lo que el documento señalado es proveniente de las partes, pues se encuentra signado tanto por el actor como por el demandado, sin que éste último hubiere realizado manifestación alguna de que no corresponde a su firma, por lo que, con fundamento en lo que establece el artículo 285 del señalado ordenamiento legal, se tiene que al no ser un documento público, en consecuencia se refiere a un documento privado.

Ahora bien, al haberse precisado que la documental en comento se refiere a aquellas denominadas como privadas, en primer lugar se realiza la distinción de entre aquellos que provienen de un tercero a los que se atribuyen a las partes; siendo que atendiendo a la litis planteada en el presente asunto, se refiere a documento privado proveniente de las partes, pues aunque la parte demandada señala que es una firma

que se le atribuye, en ningún momento niega se refiera a su firma, por lo que con fundamento en lo que establece el artículo 344 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, se tiene que al encontrarse suscrito por ambas partes, proviene de ellos.

Así pues, atendiendo a la objeción planteada por la parte demandada, respecto a documento privado que se atribuye a ambas partes, en la que señala que dicho documento puede ser alterado, debió señalar que consideraba se encontraba alterado y habélo acreditado, situación que no realizó dentro del presente asunto, pues correspondía a la demandada acreditar los hechos en que sustenta la objeción en comento, siendo que de las pruebas ofrecidas y desahogadas por su parte, ninguna fue tendente a acreditar dichas afirmaciones, lo anterior con fundamento en lo que establece el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, precepto legal que impone a las partes como obligación acreditar los hechos constitutivos de su acción y excepciones.

En mérito de lo anterior, se considera improcedente el argumento hecho valer en primer lugar en la oposición formulada por la parte demandada, sin que pase desapercibido para esta autoridad que la demandada lo hubiere objetado por cuanto al contenido de la primera página, empero no fue acreditado por su parte que se hubiere alterado en cuanto a su contenido, pues dicha objeción no fue acreditada en la presente causa, por lo que, se tienen por reconocidos tácitamente los mismos, pues si bien el artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, establece que los documentos privados provenientes de las partes se tendrán por reconocidos si no son objetados por



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

su autor en el juicio, en términos legales, es decir, no se refiere a hacer una objeción lisa y llana, sino que debe acreditarse, por lo que, sin en el presente asunto no se comprobó la objeción de que dicho documento fuera susceptible de alteración hecha valer por la parte demandada, en consecuencia, se tienen por reconocidos dichos documentos.

Resultando aplicable a lo anterior, el criterio jurisprudencial emitido por reiteración por el Tercer Tribunal Colegiado en materia Civil del Primer Circuito, con número de tesis I.3o.C. J/11, publicado en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, tomo VI, octubre de mil novecientos noventa y siete, materia civil, de la Novena Época, con número de registro 197531, que a la letra establece:

DOCUMENTOS PRIVADOS INSUFICIENTEMENTE OBJETADOS POR EL PROPIO FIRMANTE, VALOR PROBATORIO DE LOS. En tratándose de documentos privados, debe hacerse la distinción entre aquellos que provienen de terceras personas y los que se atribuyen a las partes litigantes en la controversia. Respecto de los primeros, basta la objeción del instrumento privado, debidamente razonada, para que pierda su valor probatorio, quedando a cargo del oferente la carga de la prueba y apoyar su contenido aportando otros elementos de convicción, y en relación con el segundo supuesto, para tener por satisfecho lo dispuesto por el artículo 335 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, es menester que la parte a quien perjudique realice en tiempo, forma y suficiencia la objeción, para que pierda su alcance probatorio dicho instrumento. De esta manera, se tiene que si en un caso la contraparte del oferente, al dársele vista con el documento exhibido, se limitó a manifestar que no lo había firmado, tal aseveración no pudo constituir la causa suficiente de objeción que demeritara el alcance de esa probanza, ya que para tal efecto resulta indispensable que existan causas motivadoras de la invalidez de la prueba y que se

ESTADO DE AGUASCALIENTES aportaran las pruebas idóneas para tal fin, como pudieron ser las periciales grafoscópicas, grafológicas y caligráficas; elementos que no se rindieron para acreditar la impugnación, como lo dispone el artículo 341 del código citado.

En cuanto al segundo argumento hecho valer por la parte demandada relativo a que atendiendo al contenido, no se advierte una objeción directa realizada por parte del actor para la continuación del arrendamiento, dicho argumento se considera fundado, pues aunque si bien dicho documento corresponde a un privado proveniente de las partes y cuyo contenido fue ratificado tácitamente atendiendo a lo determinado en líneas que anteceden, lo anterior con fundamento en lo que establecen los artículos 285, 343 y 344 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, atendiendo a su contenido no se advierte arroje convicción alguna a este juzgador respecto a los hechos controvertidos, pues el mismo únicamente se refiere a manifestaciones vertidas por cuanto al cumplimiento del contrato y no a una oposición por cuanto a la continuación del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, de ahí que al no favorecer a la parte actor se considere procedente la objeción planteada por la parte demandada.

Las pruebas de la parte demandada se valoran en la medida siguiente:

La **CONFESIONAL** a cargo de ***** la que fue desahogada en audiencia de fecha doce de septiembre de dos mil diecinueve, a la cual se le concede valor probatorio en términos de lo que establecen los artículos 247 y 337 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues se realizó en juicio por persona capaz para obligarse, hecha con pleno conocimiento, sin coacción ni violencia,

respecto a hechos propios de la absolvente, habiendo reconocido de esta manera, por cuando a los hechos controvertidos, que aceptó que ***** continuara ocupando el bien inmueble arrendado; que se abstuvo de requerir al demandado para la entrega del bien inmueble arrendado a efecto de dar por terminado el contrato de arrendamiento a la de la fecha de vencimiento del mismo; que omitió dar aviso al demandado de su deseo de terminar el contrato de arrendamiento.

Respecto a las diversas manifestaciones realizadas por la parte actora al momento de absolver posiciones es decir, lo manifestado al momento de emitir diversas aclaraciones, a las mismas no se les concede ningún valor, pues se refieren a hechos que le favorecen y que igualmente no se encuentran acreditados con diversos medios de convicción, por tanto, no pueden tenerse como confesiones realizadas por su parte, lo anterior con fundamento en lo que establecen los artículos 247, 248 y 337 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

La **DOCUMENTAL PRIVADA**, consistente en el original del contrato de arrendamiento, de fecha veintiocho de junio de dos mil tres, mismo que obra agregado a fojas de la seis a la ocho de los autos, documento al que se le concede pleno valor probatorio al tenor de los artículos 285, 343, 344 y 345 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues se refiere a un documento privado proveniente de las partes, presentado en este asunto por el actor y ofertado por la parte demandada; documental con la que se acredita que en la fecha indicada las partes de este juicio celebraron contrato de arrendamiento ***** en su carácter de arrendador y ***** como arrendatario, respecto del inmueble materia de este juicio, en

los términos y condiciones que se desprenden de dicha documental, los que aquí se dan por reproducidos como si a la letra lo fueran en obvio de espacio y tiempo, desprendiéndose por cuanto a los hechos controvertidos que ambas partes pactaron como vigencia de dicho acuerdo de voluntades de dos años, los que comenzaron a partir de su celebración, que por ello, sería del veintiocho de junio de dos mil trece al veintisiete de junio de dos mil quince.

La **PERICIAL EN MATERIA DE INGENIERÍA CIVIL**, la que se desahogó únicamente con el rendido por el perito designado por la parte demandada Ingeniero *****, que obra de la foja ciento tres a la ciento ocho de los autos, pericial a la que no se le concede valor probatorio alguno al tenor de los artículos 300 y 347 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues con la misma el demandado pretende acreditar que cumplió cabalmente con lo pactado por las partes en la cláusula segunda del contrato basal, en el que estipularon que el valor de las rentas sería que el arrendatario se comprometía con el arrendador a terminar la casa habitación en cuestión al cien por ciento con materiales de alta calidad de acuerdo al terminado del proyecto original, por lo que no se pagará ninguna cantidad fija mensual, en mérito de lo anterior, atendiendo al dictamen en cuestión, en el que el experto en comento señala en esencia que el lote número ***** ubicado en la calle ***** esquina con *****, del fraccionamiento y/o desarrollo *****, se encuentra edificada una construcción de alta calidad y está edificada al cien por ciento, sin que de dicho dictamen se advierta tomara en cuenta las especificaciones en que pactaron ambas partes para tener por terminada dicha casa habitación, es decir el que denominan

proyecto original, además de que señala que en la construcción de la casa, siendo que los hechos controvertidos dentro del presente asunto es en sí lo pactado por las partes y que fue la terminación de la casa, de ahí que lo señalado por el perito en el dictamen en cuestión no guarde relación alguna con los hechos controvertidos dentro del presente asunto y de ahí que no se le conceda valor.

Aunado a lo anterior, no señala que tomó como base para llegar a dicha conclusión, pues indica solamente que observó que se encuentra totalmente construida o edificada y no los terminados que son la materia de la presente litis, de lo que resulta lo dogmático de dicho dictamen y de ahí que no se le conceda valor al mismo en términos de lo que establecen los artículos 300 y 347 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, resultando aplicable al caso el criterio jurisprudencial emitido por reiteración por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, con número de tesis I.3o.C. J/33, publicado en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, tomo XX, julio de dos mil cuatro, de la materia civil, Novena Época, con número de registro 181056, que a la letra establece:

PRUEBA PERICIAL, VALORACIÓN DE LA SISTEMAS. En la valoración de las pruebas existen los sistemas tasados o legales y pruebas libres, o de libre convicción. Las pruebas legales son aquellas a las que la ley señala por anticipado la eficacia probatoria que el juzgador debe atribuirles. Así, el Código de Comercio en sus artículos 1287, 1291 a 1294, 1296, 1298 a 1300, 1304 y 1305, dispone que la confesión judicial y extrajudicial, los instrumentos públicos, el reconocimiento o inspección judicial y el testimonio singular, hacen prueba plena satisfechos

ESTADO DE AGUASCALIENTES diversos requisitos; que las actuaciones judiciales, los avalúos y las presunciones legales hacen prueba plena, y que el documento que un litigante presenta, prueba plenamente en su contra. Por otra parte, las pruebas de libre convicción son las que se fundan en la sana crítica, y que constituyen las reglas del correcto entendimiento humano. En éstas interfieren las reglas de la lógica con las reglas de la experiencia del Juez, que contribuyen a que pueda analizar la prueba con arreglo a la sana razón y a un conocimiento experimental de las cosas. Esos principios se encuentran previstos en el artículo 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, al establecer que los medios de prueba aportados y admitidos serán valorados en su conjunto por el juzgador, atendiendo a las reglas de la lógica y de la experiencia, exponiendo cuidadosamente los fundamentos de la valoración jurídica y de su decisión. De modo que salvo en aquellos casos en que la ley otorga el valor probatorio a una prueba, el Juez debe decidir con arreglo a la sana crítica, esto es, sin razonar a voluntad, discrecionalmente o arbitrariamente. Las reglas de la sana crítica consisten en su sentido formal en una operación lógica. Las máximas de experiencia contribuyen tanto como los principios lógicos a la valoración de la prueba. En efecto, el Juez es quien toma conocimiento del mundo que le rodea y le conoce a través de sus procesos sensibles e intelectuales. La sana crítica es, además de la aplicación de la lógica, la correcta apreciación de ciertas proposiciones de experiencia de que todo hombre se sirve en la vida. Luego, es necesario considerar en la valoración de la prueba el carácter forzosamente variable de la experiencia humana, tanto como la necesidad de mantener con el rigor posible los principios de la lógica en que el derecho se apoya. Por otra parte, el peritaje es una actividad humana de carácter procesal, desarrollada en virtud de encargo judicial por personas distintas de las partes del proceso, especialmente calificadas por su experiencia o conocimientos técnicos, artísticos o científicos y mediante la cual se suministran al Juez argumentos y razones para la formación de su convencimiento respecto de ciertos hechos, también especiales, cuya percepción o cuyo entendimiento



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

escapa a las aptitudes del común de la gente y requieren esa capacidad particular para su adecuada percepción y la correcta verificación de sus relaciones con otros hechos, de sus causas y de sus efectos o, simplemente, para su apreciación e interpretación. Luego, la peritación cumple con una doble función, que es, por una parte, verificar hechos que requieren conocimientos técnicos, artísticos o científicos que escapan a la cultura común del Juez y de la gente, sus causas y sus efectos y, por otra, suministrar reglas técnicas o científicas de la experiencia especializada de los peritos, para formar la convicción del Juez sobre tales hechos y para ilustrarlo con el fin de que los entienda mejor y pueda apreciarlos correctamente. Por otra parte, en materia civil o mercantil el valor probatorio del peritaje radica en una presunción concreta, para el caso particular de que el perito es sincero, veraz y posiblemente acertado, cuando es una persona honesta, imparcial, capaz, experta en la materia de que forma parte el hecho sobre el cual dictamina que, además, ha estudiado cuidadosamente el problema sometido a su consideración, ha realizado sus percepciones de los hechos o del material probatorio del proceso con eficacia y ha emitido su concepto sobre tales percepciones y las deducciones que de ellas se concluyen, gracias a las reglas técnicas, científicas o artísticas de la experiencia que conoce y aplica para esos fines, en forma explicada, motivada, fundada y conveniente. Esto es, el valor probatorio de un peritaje depende de si está debidamente fundado. La claridad en las conclusiones es indispensable para que aparezcan exactas y el Juez pueda adoptarlas; su firmeza o la ausencia de vacilaciones es necesaria para que sean convincentes; la lógica relación entre ellas y los fundamentos que las respaldan debe existir siempre, para que merezcan absoluta credibilidad. Si unos buenos fundamentos van acompañados de unas malas conclusiones o si no existe armonía entre aquéllos y éstas o si el perito no parece seguro de sus conceptos, el dictamen no puede tener eficacia probatoria. Al Juez le corresponde apreciar estos aspectos intrínsecos de la prueba. No obstante ser una crítica menos difícil que la de sus fundamentos, puede ocurrir también que el Juez no se encuentre en condiciones de apreciar sus

ESTADO DE AGUASCALIENTES

defectos, en cuyo caso tendrá que aceptarla, pero si considera que las conclusiones de los peritos contrarían normas generales de la experiencia o hechos notorios o una presunción de derecho o una cosa juzgada o reglas elementales de lógica, o que son contradictorias o evidentemente exageradas o inverosímiles, o que no encuentran respaldo suficiente en los fundamentos del dictamen o que están desvirtuadas por otras pruebas de mayor credibilidad, puede rechazarlo, aunque emane de dos peritos en perfecto acuerdo. Por otra parte, no basta que las conclusiones de los peritos sean claras y firmes, como consecuencia lógica de sus fundamentos o motivaciones, porque el perito puede exponer con claridad, firmeza y lógica tesis equivocadas. Si a pesar de esta apariencia el Juez considera que los hechos afirmados en las conclusiones son improbables, de acuerdo con las reglas generales de la experiencia y con la crítica lógica del dictamen, éste no será conveniente, ni podrá otorgarle la certeza indispensable para que lo adopte como fundamento exclusivo de su decisión, pero si existen en el proceso otros medios de prueba que lo corroboren, en conjunto podrán darle esa certeza. Cuando el Juez considere que esos hechos son absurdos o imposibles, debe negarse a aceptar las conclusiones del dictamen.

Ambas partes ofertaron en común las siguientes pruebas:

La **PRESUNCIONAL**, la que resulta favorable a la parte demandada, esencialmente la humana que se desprende de las pruebas antes valoradas así como de los escritos de demanda y su contestación, pues de ello se aprecia que no le asiste derecho a la actora para demandar la terminación del contrato basal, en virtud de operar la tácita reconducción invocada por la parte demandada y no haber dado aviso la parte actora por escrito al demandado de que es su voluntad dar por terminado el contrato de arrendamiento celebrado, con los quince días de anticipación que señala el artículo 2349 del Código Civil vigente del Estado en relación al 2358 del mismo ordenamiento legal;

asimismo, el no haber manifestado oposición el actor de que el arrendatario continuara con el use y disfrute el inmueble objeto del contrato dentro del término señalado por la Corte, según el criterio jurisprudencial emitido por la Quinta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, al emitir por reiteración la tesis número 765, publicada en el Apéndice de 1995, Tomo IV, parte HO, de la materia Civil, con número de registro 392392, que a la letra establece:

"TÁCITA RECONDUCCIÓN. REQUISITOS PARA QUE NO OPERE. Para que no opere la tácita reconducción, después de vencido un contrato de arrendamiento y su prórroga, es necesario que el arrendador se oponga a la continuación del arrendamiento, dentro de un término prudente que se ha fijado en diez días y que la oposición se exteriorice mediante la notificación fehaciente al arrendatario, o por otros medios indirectos que la hagan patente.

Presuncional a la cual se le concede valor probatorio pleno de acuerdo a lo establecido por los artículos 330, 331 y 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

La **INSTRUMENTAL DE SITUACIONES**, entendiéndose por esta todas y cada una de las constancias que integran la presente causa y la cual resulta favorable a la parte demandada, en virtud del alcance probatorio que se ha concedido a los elementos de prueba antes valorados y por lo precisado en cada uno de ellos, lo que aquí se da por reproducido como si a la letra lo fuer en obvio de espacio y tiempo.

VII. Dado el alcance probatorio concedido a los elementos de prueba antes valoradas, ha lugar a determinar que la parte actora no probó la acción ejercitada y el demandado acreditó parcialmente sus excepciones, de acuerdo a las consideraciones lógico-jurídicas que a

continuación se exponen:

El demandado invocó como excepción de su parte la de oscuridad de la demanda, la que fue analizada y resuelta en el considerando quinto de la presente resolución, la que se declaró improcedente.

Iguales, opone como excepción la que denomina Falta de Acción por incumplimiento de presupuesto procesal, la que funda en esencia en que ante la prórroga del contrato de arrendamiento, atendiendo a la figura de la tácita reconducción, para dar por terminado el contrato, cualquiera de las partes que quiera hacerlo, debe dar aviso por escrito a la otra parte con quince días de anticipación a la obligación, lo que el actor no cumplió en el presente caso, lo que lo deja en un estado de indefensión; excepción que esta autoridad declara **procedente**, atendiendo a lo siguiente:

El artículo 234 del Código Civil vigente del Estado, establece las distintas formas de terminar el contrato de arrendamiento y en la fracción I señala que el mismo puede terminar por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o por la ley, o por estar satisfecho el objeto para que la cosa fue arrendada, *causal de terminación en la cual la actora funda su acción*, pues demanda la terminación del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes de este juicio, sobre el inmueble construido en el lote diecinueve, ubicado en calle ***** esquina con ***** del fraccionamiento ***** , ubicado en carretera ***** , kilómetro ***** ***** en el municipio de Aguascalientes, ya que el plazo pactado para dicho contrato, feneció el día veintiocho de junio de dos mil quince.

XXXXXXXXXXXX

Ahora bien, del contrato base de la acción se desprende que éste fue celebrado el veintiocho de junio de dos mil trece y que su vigencia sería de dos años, es decir, el contrato terminaría el veintisiete de junio de dos mil quince; sin embargo, es de observar lo dispuesto por el artículo 2358 del Código Civil Vigente del Estado, el cual señala:

"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. (...)",

Supuesto que se da en el presente caso, toda vez que al vencer el contrato basal, la parte demandada siguió poseyendo el inmueble al ver que no había oposición por parte de la arrendadora para continuar con la relación contractual, y que en todo caso, si hubiera oposición por parte de éste, su obligación es dar aviso por escrito al arrendatario manifestando que no es su deseo continuar con el contrato de arrendamiento celebrado, teniéndolo que hacer con quince días de anticipación por ser respecto a un predio urbano; no obstante lo anterior, la parte actora presenta su demanda hasta el día diez de enero de dos mil diecinueve, por lo que de la fecha de terminación del contrato basal (veintisiete de junio de dos mil quince) a la presentación de demanda (diez de enero de dos mil diecinueve) es claro que transcurrieron en exceso los diez días que se han considerado prudentes para la presentación de oposición a seguir el arrendamiento y no opere la tácita reconducción, de lo que se observa que la actora

ejercita la acción de terminación del contrato de arrendamiento, sin que diera previo aviso de oposición al demandado, con sustento en el criterio jurisprudencial emitido por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, al resolver la contradicción de Tesis 50/99-PS, con número de Tesis 17./J.31/2001, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, tomo XIV, julio de dos mil uno, de la materia Civil de la Novena Época con número de registro 189248, que a la letra establece:

"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."

En mérito de lo anteriormente establecido, resulta procedente la excepción que ahora nos ocupa y como consecuencia de ello, ha lugar a determinar que no le asiste derecho a la actora para demandar la Terminación del Contrato de Arrendamiento que celebraron las partes de esta causa respecto al inmueble ubicado en el lote diecinueve, ubicado en calle ***** esquina con ***** del fraccionamiento *****, ubicado en carretera *****, kilómetro quince ***** en el municipio de Aguascalientes, dado que la parte actora no cumplió con el aviso indubitable a que se refiere el artículo 2349 del Código sustantivo de la materia vigente en la Entidad y elemental para la procedencia de la acción de terminación del contrato de arrendamiento, por haberse renovado tácitamente por tiempo indeterminado, operando en el presente juicio la tácita reconducción por no haber manifestado la actora al demandado su voluntad de dar por terminado el contrato de arrendamiento basal dentro de los diez días naturales siguientes al vencimiento del mismo, subsistiendo en consecuencia la relación contractual de arrendamiento entre las partes hasta que se cumplan los requisitos previstos por el artículo 2349 del Código Civil Vigente del Estado o se dé alguna de las causas de terminación descritas en el artículo 2354 del ordenamiento legal antes citado, subsistiendo hasta entonces las obligaciones y derechos de los contratantes hasta su terminación.

Resultando innecesario el análisis de las diversas excepciones planteadas por la parte demandada, en atención a la tesis consultable en el Semanario Judicial de la Federal, Octava Época, Tribunales Colegiados de Circuito, Registro 208420, Tesis VI.86 C, Página 335, que es del rubro y texto

ESTADO DE AGUASCALIENTES siguiente:

"EXCEPCIONES. RESULTA OCIOSO EXAMINARLAS, SI NO SE ACREDITA LA ACCIÓN. No habiendo acreditado el actor la acción que ejercitó, se debe absolver al demandado de las prestaciones reclamadas, de donde resulta que es ocioso estudiar las excepciones que este último haya opuesto, en virtud de que éstas se caracterizan como el medio de defensa que se opone a la vida jurídica o a las incidencias de la citada acción, y si ésta no se justifica, y por ende no se materializan sus efectos, la oposición que se haya hecho valer en su contra ya para dilatarla o para destruirla, es de innecesario análisis al dejar de existir la materia a controvertir."

En mérito de lo anterior se absuelve al demandado de las prestaciones que se le reclaman en el escrito inicial de demanda y con relación a no haberse declarado terminado el contrato de arrendamiento basal, lo anterior con fundamento en lo que establece el artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

En cuanto a los gastos y costas que se reclaman, cabe señalar que el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, establece: **"La parte que pierde debe reembolsar a su contraria las costas del proceso. Se considera que pierde una parte cuando el tribunal acoge, total o parcialmente las prestaciones de la parte contraria..."** En observancia a esto y a la circunstancia de que la parte actora resultó perdedora en esta causa, se condena a la misma a cubrir al demandado los gastos y costas de este asunto.

Por lo expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 79 fracción III, 83, 84, 85, 107 fracción IV, 223 al 229, 371, 372 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles vigente en la Entidad, es de resolverse y se resuelve.

PRIMERO. Se declara que la parte actora no probó su acción.

SEGUNDO. Que el demandado justificó parcialmente sus excepciones.

TERCERO. En consecuencia de lo anterior, se procede declarar terminado el contrato de arrendamiento que tienen celebrado las partes de este juicio respecto del inmueble lote diecinueve, ubicado en calle ***** esquina con ***** del fraccionamiento *****, ubicado en carretera ***** kilómetro quince ***** en el municipio de Aguascalientes, subsistiendo en consecuencia la relación contractual de arrendamiento entre las partes.

CUARTO. Dado lo anterior, se absuelve al demandado de todas y cada una de las prestaciones que se le reclaman en el escrito inicial de demanda.

QUINTO. Se condena a la parte actora a cubrir al demandado los gastos y costas del presente juicio.

SEXTO. Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 1º, 70, fracción XXXVI, 73, 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, así como los artículos 1º, 11, 55 fracción XXXVI, 58 y 70, inciso B, fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Aguascalientes y sus Municipios, preceptos de los cuales se desprende la obligación de esta Autoridad de garantizar el derecho de acceso a la información que se tenga en posesión, entre ellos de las resoluciones que se emitan en los procedimientos seguidos en forma de juicio, a través de versiones públicas, en los cuales deberá suprimirse la información clasificada como reservada o confidencial, la cual corresponde a los datos personales que refieran las partes, de



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

ahí que en determinado momento en que se publique la versión pública de la resolución que ponga fin a la presente causa, la misma no contará con los datos que refiere el promovente, se informa a las partes que se publicará la versión pública de la presente resolución una vez que haya causado ejecutoria.

SÉPTIMO. Notifíquese personalmente.

A S I, definitivamente lo sentenció y firma el C. Juez Segundo de lo Civil de esta Capital, **Licenciado ANTONIO PIÑA MARTÍNEZ,** por ante su Secretario de Acuerdos **Licenciado VÍCTOR HUGO DE LUNA GARCÍA** que autoriza. Doy fe.

SECRETARIO

JUEZ

La sentencia que antecede se publicó en lista de acuerdos de fecha **trece de enero de dos mil veinte.** Conste.

L'SPDL/Miriam*