

Aguascalientes, Aguascalientes, a diecisiete de junio de dos mil diecinueve.

**V I S T O S**, para dictar sentencia definitiva los autos del expediente número \*\*\*\*\*/2017 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 demandada, 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 III 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 rescisión de un contrato de arrendamiento respecto un inmueble que se ubica en esta Ciudad Capital. Además las partes no impugnan 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 también cobra aplicación 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 respecto a la acción de rescisión de contrato de arrendamiento, por lo que es propio que la misma se haga valer en la vía única civil elegida por la parte actora y regulada por los artículos que comprende el Título Sexto del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

**IV.-** La actora \*\*\*\*\* demanda por su propio derecho a \*\*\*\*\*, por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: ***"A).- A la Rescisión del Contrato de Arrendamiento celebrado entre la suscrita y el demandado respecto del inmueble de mi propiedad ubicado en calle \*\*\*\*\*- A, \*\*\*\*\*, lo anterior por causas plenamente imputables a dicho demandado contenidas dentro de las clausulas señaladas como Primero, Tercero, Quinto, Sexto, Octavo, Duodécimo, Decimotercero y Decimoquinto; B).- Al pago de la cantidad de***

**\$3,000.00 (TRES MIL PESOS 00/100 M.N.)** que suman las porciones de dinero en efectivo no entregado como pago total de la renta del inmueble afecto a la presente demanda, y correspondientes a los meses de **NOVIEMBRE**, del año 2015, **ENERO, FEBRERO, MARZO, ABRIL, MAYO, JUNIO, JULIO, AGOSTO y SEPTIEMBRE** del año 2016, cantidades rentísticas no pagadas correspondientes a los meses antes señalados y relativas a la relación contractual inherente al inmueble de mi propiedad y que ocupa el demandado ya descrito en el inciso anterior; **C).- Al pago de la cantidad que resulte a causa del servicio del uso de energía eléctrica y del servicio telefónico que se generen por la ocupación que el demandado hace al inmueble y hasta que me haga entrega del inmueble de mi propiedad que tiene en arrendamiento; D).- Al pago de los gastos y costas de juicio que con motivo del presente litigio se generen.**”.

Acción que contemplan los artículos 2323 y 2360 fracción I del Código Civil vigente del Estado.

El demandado \*\*\*\* da contestación a la demanda instaurada en su contra y opone controversia total por cuanto a las prestaciones que le reclaman y parcialmente respecto a los hechos en que se fundan, invocando como excepciones de su parte las siguientes:

- 1.-** La de Falta de Acción;
- 2.-** La de Non Mutati Libelli;
- 3.-** La de Alteración o Falsedad del Contrato base de la acción; y
- 4.-** Todas aquellas que se despreñan del escrito de contestación de demanda.

El demandado \*\*\*\*\*, reconviene a \*\*\*\*\* por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: **“1.- Para que se condene a los demandados al cumplimiento forzoso del**

contrato de arrendamiento, celebrado entre el suscrito con la hoy demandada en vía de reconvención, en fecha del **primero de julio del año dos mil quince**; **2.- POR EL PAGO DE LA CANTIDAD DE \$45,000.00 (cuarenta y cinco mil pesos 00/100 M.N.)** en virtud de todas y cada una de las mejoras realizadas en inmueble dado en arrendamiento por la demandada reconvencionista; **3.- Por el pago de Gastos, Costas y Honorarios que se originen con motivo del presente juicio.** Acción que se contempla en los artículos 1677, 1715 y 2294 del Código Civil vigente del Estado.

La demandada en la reconvención \*\*\*\*\* no dio contestación a la demanda instaurada en su contra, no obstante de que fue debidamente emplazada de la misma, como así se desprende de la razón que corre agregada a fojas noventa y cuatro de esta causa, pues dicha diligencia se realizó en el domicilio que proporciono como aquel en donde vive, según se desprende del escrito inicial de demanda y de la razón asentada, entendiéndose personalmente con ella dicha diligencia.

**V.-** Dispone el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, **"que el actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el rebato de sus excepciones"**; en observancia a este precepto las partes exponen en sus escritos de demandas y contestación una serie de hechos como fundatorios de la acción y excepciones planteados, más para acreditarlos como lo exige el precepto legal en cita, es únicamente la parte demandada

y actora en la reconvención quien ofreció y se le admitieron pruebas, las que se valoran en la medida siguiente:

Las **DOCUMENTALES PRIVADAS**, que se hicieron consistir en un Contrato de Arrendamiento, cuarenta recibos de pago de renta y una carta poder, los cuales corren agregados de la foja cuarenta y dos a cuarenta y seis y de la cincuenta a la sesenta de este asunto, respecto a los cuales la parte oferente en aras de su perfeccionamiento, también ofreció la prueba de **RECONOCIMIENTO DE CONTENIDO Y FIRMA** a cargo de la actora \*\*\*\*\* a quien en audiencia de fecha veinte de febrero de dos mil dieciocho, se le tuvo por reconociendo tanto el contenido de las documentales que nos ocupan, como la firma que obra en las mismas y que se le atribuye a su parte; dado lo anterior, a las documentales en comento se les otorga pleno valor de acuerdo a lo que establece el artículo 342 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado y con las cuales se acredita lo siguiente:

a).- Que en fecha primero de julio de dos mil quince las partes de este juicio celebraron contrato de arrendamiento, de una parte \*\*\*\*\* en calidad de arrendadora y de la otra parte \*\*\*\*\* con el carácter de arrendatario, respecto del inmueble ubicado en Calle Avenida \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* de Aguascalientes, estipulándose como renta mensual la cantidad de mil trescientos pesos, la cual se incrementaría en cien pesos cada año, estipulándose como

temporalidad del mismo el de cuatro años y además que para el caso de que la arrendadora pretendiera dar por terminado el contrato, daría aviso previo por escrito al arrendatario y previo pago de las mejoras realizada al inmueble, sujeto dicho contrato a los demás términos y condiciones que refleja la documental valorada y que aquí se dan por reproducidos como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo.

b).- Que a la fecha en que se presentó la demanda y que lo fue el ocho de febrero de dos mil diecisiete, el demandado se encontraba al corriente en el pago de las rentas derivadas del Contrato de Arrendamiento a que se hace referencia en el inciso anterior, pues exhibe todos los recibos de pago que se refieren a dicho concepto y comprendidos desde la celebración del Contrato y hasta la fecha indicada.

c).- Que en fecha treinta y uno de octubre de dos mil trece, la actora expidió Carta Poder a favor del demandado \*\*\*\*\* y de otra persona, para que en su nombre y representación pudieran llevar a cabo el trámite para la instalación de una línea adicional en el domicilio de aquella ubicado en Calle \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* de esta Ciudad, sin que en la carta poder se especifique para que era la línea adicional.

La **DOCUMENTAL PÚBLICA** relativa a los recibos oficiales que se anexaron a la contestación de demanda y corren agregados a fojas cuarenta y siete a cuarenta y

nueve de este asunto, que por referirse a documentos públicos tienen alcance probatorio pleno de acuerdo a lo que disponen los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado; documentos de los cuales con los dos primeros se acredita que respecto al inmueble ubicado en Avenida \*\*\*\*\* número seiscientos veintiuno de esta Ciudad Capital y que se encuentra a nombre de \*\*\*\*\* , se hizo un pago por la cantidad de veintinueve pesos por la búsqueda de documentos y que reporta un adeudo por la cantidad de ochocientos ocho pesos y sin que se pueda establecer si se realizó el pago de la misma; en cuanto al tercer recibo, se desestima por no guardar relación con el inmueble objeto de la acción y estar a nombre de una tercera persona, con fundamento en lo que disponen los artículos 334 y 336 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

Las **DOCUMENTALES PRIVADAS**, que se refieren al recibo agregado a fojas sesenta y siete, tres facturas que obran a fojas setenta, setenta y uno y ochenta y cinco, dos recibos agregados a fojas setenta y dos a setenta y tres, cuatro facturas vistas a fojas cuatrocientos sesenta y dos a cuatrocientos sesenta y cinco, dos recibos que corren agregados a fojas setenta y ocho y ochenta y siete, dos facturas anexadas a fojas ochenta y ochenta y cuatro y una factura agregada a fojas ochenta y seis todas de esta causa, que por haber ratificado su contenido y firma sobre todas y cada una de las documentales señaladas las personas

que las expedieron, a las mismas se les concede pleno valor de acuerdo a lo que establece el artículo 346 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, con las cuales se acredita lo siguiente:

1.- Con el recibo de pago que obra a fojas sesenta y siete, ciertamente acredita el demandado el haberle cubierto a \*\*\*\*\* la cantidad de tres mil quinientos pesos por trabajo de limpieza y pulido de piso, realizado en el despacho ubicado en Avenida \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\* letra "A" del \*\*\*\*\* , más prueba en su contra de acuerdo a lo que señala el artículo 345 del Código Adjetivo de la materia vigente del Estado, pues se refieren a mejoras realizadas **con anterioridad del Contrato de Arrendamiento que exhibe el propio demandado y que es de fecha primero de julio de dos mil quince.**

2.- Con la factura vista a fojas sesenta y ocho de esta causa acredita la compra de un foco, más no se puede establecer que fuera para el inmueble objeto del Contrato de Arrendamiento y además es de fecha veinticinco de marzo de dos mil quince, **con anterioridad a la celebración del Contrato de Arrendamiento que exhibe el demandado.**

3.- Con la Impresión de Factura folio 1345 y vista a fojas sesenta y nueve de este asunto, acredita el demandado haber realizado la compra de dos entrepaños de madera de pino en color chocolate, por un monto de mil noventa y cinco pesos, más la misma es de fecha diez de



junio de dos mil catorce, **anterior al Contrato de Arrendamiento en que basa sus excepciones.**

4.- En cuanto a la documental que hizo consistir en las tres Impresiones electrónicas de facturas que obran a fojas setenta, setenta y uno y ochenta y cinco de este asunto, prueba el demandado que realizó la compra de siete focos, una caja de grapas redonda, un arbotante, un foco espiral y una lámpara, artículos que de ninguna manera guardan relación con las mejoras que dice fueron efectuadas por su parte al inmueble objeto del Contrato de arrendamiento y además son de fecha diecisiete de octubre y veintidós de noviembre de dos mil catorce, así como veintidós de junio de dos mil quince, **por lo que corresponde a compras anteriores al Contrato de arrendamiento exhibido por el demandado.**

5.- Respecto a los recibos que obran a fojas setenta y dos y setenta y tres, ciertamente con los mismos acredita el demandado que el catorce y dieciocho de abril de dos mil quince, cubrió a \*\*\*\*\* la suma de cuatrocientos pesos por trabajo de carpintería, sin especificarse donde se realizó dicho trabajo; y la cantidad de mil quinientos pesos por la aplicación de pintura a dos puertas del baño del despacho ubicado en Avenida I. \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\* letra "A" del \*\*\*\*\* de Aguascalientes, **mas se hace la observación de que tales recibos son de fecha anterior al Contrato de Arrendamiento,** que exhibe el demandado.

6.- En cuanto a la copia certificada que obra a fojas setenta y cuatro y setenta y siete y que se dejó en autos en el lugar de sus originales por haberse anexado a un exhorto, se observa que los originales de las mismas corren agregados a fojas cuatrocientos sesenta y dos a cuatrocientos sesenta y cinco, documentales con las cuales el demandado acredita el haber realizado la compra de ocho hojas de cristal claro, por un monto total de seis mil ochenta pesos con ochenta y cuatro centavos, **compras que realizo el diecisiete de abril de dos mil quince, es decir en fecha anterior al Contrato que exhibe el demandado.**

7.- En cuanto a la documental privada y correspondiente a dos recibos que corren agregados a fojas setenta y ocho y ochenta y siete, ciertamente acredita con las mismas el haber cubierto a \*\*\*\*\* la cantidad de cuatro mil quinientos pesos por concepto de trabajo de carpintería, relativo a la instalación de tabla roca y aplicación de pintura en el despacho ubicado en Avenida \*\*\*\*\* letra "A" del \*\*\*\*\* de esta Ciudad y además el haberle pagado también la cantidad de cuatro mil cien pesos por trabajo de carpintería, relativo a una puerta de madera y marco de pino, sin especificarse en donde se colocó la misma; **se hace la observación de que dichos conceptos no encuadran dentro de las mejoras que describe en el punto dos de hechos de su demanda reconvencional, en donde señala que el local no contaba con instalación eléctrica, los enjarres de los muros se encontraban en mal estado y el**

**piso se encontraba en un mal estado**, por lo que aun cuando los pagos fueron realizados el diez de agosto y catorce de octubre de dos mil quince, se desestiman los mismos.

8.- Respecto a las dos impresiones electrónicas de facturas que obran a fojas ochenta y ochenta y cuatro de esta causa, con las mismas justifica el haber realizado la compra de doce tablas de 8x10x7/8"#4 de pino, 3 MDF MASISA, 3mm 4x8, 2 correderas, un litro de resistol y 6 bisagras, así como 6 litros de base intensa, **más dichas compras las realizo el veinte abril y dieciséis de mayo de dos mil quince, por tanto son anteriores al Contrato de Arrendamiento que exhibe el demandado.**

9.- Y por cuanto a la factura que obra a fojas ochenta y seis de esta causa, con la misma acredita la compra de cuarenta y cuatro punto dieciséis metros de piso laminado terza mod. Esplendor color 37118 brazilian cherry, por un monto total de doce mil cuatrocientos treinta y siete pesos, **más dicha compra se realizo en fecha veinticinco de julio de dos mil quince, es decir en fecha anterior del Contrato de Arrendamiento que exhibe el demandado.**

La **DOCUMENTAL EN VÍA DE INFORME**, rendido por \*\*\*\*\* , mismo que corre agregado a fojas doscientas sesenta y cuatro de este asunto, la cual tiene alcance probatorio pleno de acuerdo a lo que disponen los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, con la cual se acredita que la línea adicional

correspondiente al número \*\*\*\*\* y Apertura el cuatro de noviembre de dos mil trece, se encuentra en el mismo domicilio en donde se ubica la línea \*\*\*\*\* registrada a nombre de \*\*\*\*\* sin contar con información de la persona que tramito la solicitud de la línea adicional.

Las **DOCUMENTALES PRIVADAS**, relativas a la nota de venta que obra a fojas sesenta y seis, factura que corre agregada a fojas setenta y nueve y tres facturas vistas a fojas ochenta y uno a ochenta y tres, documentales sobre las cuales la parte oferente en aras de su perfeccionamiento también ofreció las pruebas de **RATIFICACIÓN DE CONTENIDO Y FIRMA** a cargo de quienes las expidieron, más esto no se desahogo por haberse desistido de tal probanza según se observa de las actas de audiencias de fechas veinte de febrero de dos mil dieciocho y veintidós de agosto del señalado año, razón por la cual a las documentales mencionadas no se les concede ningún valor en observancia a lo que establecen los artículos 344 y 346 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, al señalar que se considera autor de un documento aquél que lo suscribe o por cuya cuenta ha sido formado y además porque los documentos privados provenientes de tercero sólo harán prueba si la verdad de su contenido se demuestra con otras pruebas y tendrán el valor que merezcan estas pruebas, condición que no se da en el caso en análisis dado que no se aportan otros medios de prueba para justificar su contenido y esto no obstante de que la demandada resulta

tercero respecto a los actos jurídicos que se consignan en las mismas.

La **DOCUMENTAL** que se hizo consistir en las fotografías que corren agregadas a los autos de la foja ciento cincuenta y la ciento cincuenta y siete, a las que no se les otorga ningún valor por no reunir la condición que para otorgarles valor a las mismas exige el artículo 351 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, al señalar que deberán contener la certificación correspondiente que acredite el lugar, tiempo y circunstancias en que fueron tomadas, así como que correspondan a lo representado por ellas.

La **TESTIMONIAL** consistente en el dicho de \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, que después de analizar sus declaraciones a la misma no se le otorga ningún valor de conformidad con lo que disponen los artículos 349 y 350 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, y sustentado en los siguientes argumentos: el testigo \*\*\*\*\* al ser interrogado sobre las tachas de ley omite señalar que tiene amistad con el oferente y en cambio al dar respuesta a la primera pregunta que se le formula refiere que lo conoce desde hace aproximadamente once años porque son amigos de profesión, lo que desde luego justifica la parcialidad con que se conduce el testigo y lo cual se puede observar en su respuesta que da a la tercera pregunta que se le formula, en donde refiere que le toco ver en el tiempo en el que se celebro el Contrato de arrendamiento

base de la acción y que el inmueble objeto del mismo no estaba para destinarlo a un despacho jurídico; pues bien, el contrato se celebró el primero de julio de dos mil quince y todas las documentales que ofrece el actor para justificar las mejoras realizadas al local objeto de arrendamiento, son anteriores a esa fecha, luego entonces el testigo no es veraz en lo que depone y desde luego está justificado en la amistad que cultiva con el oferente.

Y en cuanto al testigo \*\*\*\*\*, al ser interrogado sobre las tachas de ley y al igual que el anterior testigo omite señalar que tiene amistad con el oferente, según se desprende de la respuesta que da a la primera pregunta que se le formula y expresar que lo conoce porque es un amigo y vecino, lo que desde luego conlleva a establecer que al declarar lo hace con parcialidad en aras de favorecer a quien lo presenta y esto se observa al dar respuesta a las preguntas que se le formularon, pues manifiesta que al oferente le hizo unos trabajos de construcción en su casa y en su despacho, no indica que tipos de trabajos realizó y si bien fue cuestionado al respecto (segunda pregunta), hizo referencia a varios trabajos y concluye diciendo que realizó algunos de ellos, además refiere que por dichos trabajos el oferente le cubrió la cantidad de ocho mil pesos, más de la misma no establece que cantidad correspondió a los trabajos que supuestamente realizó en el despacho y esto desde luego en aras de favorecer a quien lo presenta.

Y en cuanto a la testigo \*\*\*\*\*, se atiende a lo previsto por la segunda de las normas adjetivas supra citadas, la cual establece que un solo testigo hará prueba plena cuando ambas partes convengan expresamente en pasar por su dicho, condición que no se dio por cuanto a dicha testigo, pues la parte demandada no se expreso su conformidad de pasar por el dicho de la misma. Todo lo anterior justifica el no otorgar valor alguno a la prueba testimonial señalada.

La **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, entendiéndose por esto todas y cada una de las constancias que integran la presente causa, la cual resulta desfavorable a ambas partes: en cuanto a la actora y demandada en la reconvención, la circunstancia de haber acreditado su contraria que a la fecha en que lo demando se encontraba al corriente en el pago de las rentas, dado que exhibió los recibos justificativos de las mismas y cada uno de ellos firmado por la parte arrendadora; y en cuanto al demandado y actor en la reconvención le es desfavorable la circunstancia de que el Contrato de Arrendamiento exhibido por su parte y que corre agregado a fojas cuarenta y dos a cuarenta y seis de esta causa, prueba en su contra dado que presenta como fecha de celebración el primero de Julio de dos mil quince y dicho Contrato expresa cual fue la voluntad de las partes al celebrar y en lo concerniente a las mejoras a que se refiere la clausula quinta, debe entenderse a las que se hagan con posterioridad a su

celebración y sin que en el caso el actor reconvencionista justificara con documento alguno que con posterioridad a la celebración del Contrato le realizara mejoras al inmueble objeto del mismo, pues tanto las documentales que amparan compra de material y recibos expedidos por servicios realizados son de fecha anterior a dicho Contrato.

Y en cuanto a la **PRESUNCIONAL**, también resulta desfavorable a ambas partes en observancia a lo siguiente: en cuanto a la parte actora y demandada en la reconvención, la circunstancia de que esta autoridad sin ser perito en la materia, observa que cada uno de los recibos de pagos de renta exhibidos por su contraria y correspondientes del primero de julio de dos mil quince al primero de marzo de dos mil diecisiete, presentan una firma similar a la que estampo \*\*\*\*\* en su escrito inicial de demanda, sin observar rasgo alguno que conlleve a establecer alguna duda sobre su autenticidad, de donde surge presunción grave de que dicha firma es de puño y letra de la parte señalada; y en cuanto a la parte demandada y actora en la reconvención, surge presunción grave de que todas las mejoras que alude en su demanda fueran realizadas en fecha anterior a la celebración del contrato basal. Presuncionales a las cuales se les otorga pleno valor de acuerdo a lo que establece el artículo 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.



Se hace la observación de que a la parte demandada y actora en la reconvención también le fueron admitidas las siguientes pruebas:

La **CONFESIONAL DE POSICIONES**, a cargo de \*\*\*\*\*, la cual no se desahogó por causa imputable a la parte oferente, según se desprende del acta de audiencia de fecha catorce de noviembre de dos mil diecisiete, vista de la foja doscientos treinta y nueve a doscientos cuarenta y siete vuelta de esta causa.

Otros elementos de prueba a considerar por parte de la actora y demandada en la reconvención, lo constituyen los que acompañó a la demanda y que aún no se han valorado, pues al haberlos exhibido en cumplimiento a lo que dispone el artículo 91 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, es explícita su voluntad de que sean considerados como prueba, según se ha establecido así en el siguiente criterio jurisprudencial: **“DOCUMENTOS BASE DE LA ACCIÓN, COMO PRUEBAS EN EL JUICIO.** Presentado un documento como parte de la demanda inicial, es explícita la voluntad del actor para que sea tenido en cuenta por vía de prueba, lo que hace innecesaria la formalidad de que se insista sobre esa voluntad, durante el término probatorio, pues precisamente la ley establece que a la demanda deberán acompañarse los documentos que funden la acción. *Tesis: 691. Apéndice de 1988. Quinta Época. No. De Registro: 395323. 1 a 1. Tercera Sala. Parte II. Pag. 1155. Jurisprudencia (Civil).*”, los que se valoran en la medida siguiente:

La **DOCUMENTAL** que se hizo consistir en una copia fotostática simple de un Contrato de Arrendamiento y

visto a fojas ocho a doce de esta causa, a la cual no se le concede ningún valor en observancia a lo que establece el artículo 351 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, dado que su contenido no se encuentra acreditado con otros elementos de prueba y por el contrario se desvirtúa con el Contrato de Arrendamiento que en original exhibió el demandado y actor en la reconvención, pues el objeto del mismo corresponde también al mismo local que se especifica en la documental en análisis.

La **DOCUMENTAL PRIVADA**, que se hizo consistir en los dos recibos de servicio telefónico, que por estar adminiculados en la Carta Poder que exhibió el demandado y agregada a fojas sesenta de este asunto, como también en el informe rendido por \*\*\*\*\* y agregado a fojas trescientos sesenta y cuatro y trescientos sesenta y cinco, a los recibos señalados se les concede pleno valor de acuerdo a lo que establece el artículo 346 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado; documental en comento con la cual se acredita que en el inmueble ubicado en Calle \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\* se encuentra instalada una línea telefónica a nombre de \*\*\*\*\* , correspondiéndole el número \*\*\*\*\* y que para el mes de diciembre de dos mil dieciséis presentaba un mes de atraso en el pago de dicho servicio, mas no prueba que a la fecha en que se presentó la demanda aún refleje atraso en el pago del servicio indicado.

**VI.-** Dado el alcance probatorio concedido a los elementos de prueba antes valorados, ha lugar a declarar que la actora y demandada en la reconvención \*\*\*\*\* no acredita los elementos constitutivos de su acción, y el demandado y actor en la reconvención justifica en parte sus excepciones, más no así los elementos de procedibilidad que hace valer, en observancia a las siguientes consideraciones y disposiciones legales:

**A).-** En cuanto a la acción de rescisión de Contrato de Arrendamiento que invoca \*\*\*\*\* y sustentada en lo siguiente: 1.- Que el demandado realizó el Contrato de Arrendamiento y dolosamente señaló en la cláusula primera que el inmueble objeto del contrato presentaba una serie de anomalías, como pésimo estado de uso no contar con instalación eléctrica, que los enjarres de los muros se encontraban en mal estado debido a la falta de mantenimiento, al presentar humedad o carencia de pintura, que el piso se encontraba en un mal estado al no habersele dado mantenimiento y necesitaba ser sometido a limpieza y pulido, que al ser inexistentes tales señalamientos es causa y motivo para la rescisión del Contrato; 2.- Que la relación contractual transcurrió de manera normal hasta el mes de noviembre de dos mil quince, mes en el cual el demandado se negó a cubrirle el pago total del precio del arrendamiento y hasta el mes de septiembre de dos mil dieciséis, descontando trescientos pesos de la renta, argumentando que mando poner una tabla roca en la entrada y

que simplemente se la iba a rebajar, rebaja que comprendió un total de tres mil pesos, lo que es motivo para la Rescisión del Contrato al no pagar la mensualidad estipulada; 3.- Que en la cláusula octava se estipulo como obligación del arrendatario el pagar los servicios de luz y teléfono y aquellos que fueran solicitados por el arrendatario, que en quedo obligado a entregar cada mes los recibos debidamente pagados a la arrendadora y que de no hacerlo sería motivo para dar por rescindido el Contrato; y 4.- Que en la cláusula Duodécima del Contrato, se estipulo que tanto la arrendadora como el arrendatario se obligan a cumplir con todas y cada unas de las cláusulas del mismo, que para el caso de incumplimiento se rescindiría el Contrato y lo cual aplica dado que el arrendatario señalo como fiador al C. \*\*\*\*\* y lo cual jamás sucedió, diciéndole que aquel pasaría a firmar el Contrato y a la fecha no lo ha hecho, acción que se funda en lo previsto por los artículos 1677, 1715, 1820 y 2360 fracción I del Código Civil vigente del Estado.

Por cuestión de método se analizan primeramente las excepciones planteadas por el demandado, pues corresponde a los medios de defensa que la ley le concede frente a las pretensiones de su contraria, con la finalidad de diferir, destruir o anular la acción ejercitada, siendo las siguientes:

La de Non Mutatis Libelli, la cual no constituye propiamente una excepción, pues como ya se ha

indicado, por ello se entienden los medios de defensa que opone el demandado frente a las pretensiones de su contraria y lo cual no se busca con el argumento en análisis y si lo expresado por el demandado tiene como finalidad el de pedir a la autoridad que no se permita al actor cambiar los términos de su demanda, esto no constituye una excepción y por tanto resulta inatendible, además de que no se dio tal supuesto.

La de Alteración o falsedad del contrato de arrendamiento que la parte actora exhibe como base de su acción. Excepción que resulta improcedente, pues de acuerdo a lo que señalan los artículos 45, 200, 1094 y 2260 del Código Civil vigente del Estado, por **alteración de un Documento** se entiende el cambio de una parte o total de un texto original de un contrato, y por **falsedad de un Documento**, la creación del mismo viene a la voluntad de quienes aparecen obligados en el, para darle a su contenido o a la firma que se inserta el carácter de auténticos, para ambos supuestos se exige desde luego demostrar primeramente la existencia del contrato y en segundo lugar su alteración y falsificación; en el caso que nos ocupa ni tan siquiera se demostró la existencia del Contrato y mucho menos su alteración y falsificación, pues a la copia simple que exhibió la parte actora y que corre agregada a fojas ocho a doce de este asunto, no se le otorgo ningún valor de acuerdo a las consideraciones y fundamentos legales que se vierten al valorarla y que aquí se dan por reproducidas

como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo, de lo cual deriva lo improcedente de la excepción.

Y por cuanto a la de Falta de Acción y de Derecho, se estima fundada en observancia al alcance probatorio que se ha concedido a los elementos de prueba aportados y por lo precisado en cada uno de ellos, de donde se desprende que no le asiste derecho a la parte actora para demandar la rescisión de Contrato de Arrendamiento que en fecha primero de julio de dos mil quince celebros con el demandado \*\*\*\*\*, respecto de un local con superficie aproximada de cuarenta y ocho metros cuadrados que forma parte del inmueble ubicado en Calle Avenida \*\*\*\*\* número seiscientos veintiuno, \*\*\*\*\* de esta Ciudad, y que para efectos internos y comerciales se identificara con el número \*\*\*\*\* letra "A" y que se sujeta a los términos y condiciones que refleja la documental que corre agregada a los autos de la foja cuarenta y dos a la cuarenta y seis de este asunto, primeramente porque desde el momento en que la parte actora suscribió el Contrato aceptó los términos y condiciones que se plasmaron en el mismo y en la cláusula primera se establece claramente cuál es la situación física del inmueble dado en arrendamiento y esto no fue desvirtuado con elemento de prueba alguno; en segundo lugar, la parte arrendataria ha demostrado como recibos de pagos de rentas que acompañó a su contestación de demanda y vistos a fojas cincuenta y cuatro a cincuenta y nueve de autos, que cubrió todas y cada una de las rentas que se

generaron desde el primero de julio de dos mil quince y hasta el primero de marzo de dos mil diecisiete, por el monto y la fecha que se estipulo para su pago y que por tanto no se da la hipótesis a que se refiere el artículo 2360 fracción I del Código Civil vigente del Estado, para que se demande la rescisión del Contrato indicado en líneas que anteceden; en tercer lugar, si bien es cierto que en la clausula duodécima se estipulo que tanto la arrendadora como el arrendatario quedaban obligadas a cumplir con todas y cada una de las clausulas del Contrato y que para el caso de incumplimiento con ellas por alguna de las partes, daría motivo para rescindir el Contrato, en el caso no queda demostrado que la falta de exhibición de los recibos debidamente pagados por el servicio de luz y teléfono generar la Rescisión del Contrato, aunado a que de ser así lo estipulado, se estaría a la intención de las partes al emitir tal acuerdo y que sería la falta de pago del servicio correspondiente y no solo únicamente la falta de exhibición del recibo, esto en observancia a lo que señala el artículo 1732 del Código sustantivo de la materia vigente del Estado, lo que al no estar ni tan siquiera demostrado que se pactara lo anterior, debe sujetarse la parte arrendadora a lo convenido de acuerdo a lo que señalan los artículos 1677 y 1715 del Ordenamiento legal antes invocado; y por cuanto a lo estipulado en la clausula Duodécima del Contrato y señalar que el arrendatario no ha presentado al fiador para la firma del Contrato, también

resulta infundado según se desprende del Contrato que exhibió el demandado y visto de la foja cuarenta y dos a la cuarenta y seis de esta causa, el cual se encuentra debidamente suscrito por la arrendadora, el arrendatario, fiador y los testigos que intervinieron en dicho acto. Todo lo anterior da sustento para declarar fundada la excepción de falta de acción y de Derecho, al no acreditar la parte actora los requisitos que para la procedencia de la acción exige el artículo 1° del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues no acredita causa alguna para que se declare rescindido el Contrato de arrendamiento que las partes de este juicio celebraron el primero de julio de dos mil quince y que al tener una temporalidad de cuatro años vence el último de junio del año en curso por no darse los supuestos a que se refieren los artículos 1820 y 2360 fracción I del Código Civil vigente del Estado, por lo que se absuelve a \*\*\*\*\* de todas y cada una de las prestaciones que se le reclaman en apego a lo previsto por el artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

**B).**.- En cuanto a la acción que plantea \*\*\*\*\* en su demanda reconvencional, relativa al cumplimiento forzoso del Contrato de Arrendamiento que celebraron el primero de julio de dos mil quince y pago de la cantidad de cuarenta y cinco mil pesos, por concepto de mejoras realizadas al inmueble y que contemplan los artículos 1677, 1715 y 2294 del Código Civil vigente del Estado, se considera que no le



asiste derecho a la actora reconvencionista para exigir las mismas, en observancia a lo siguiente:

En cuanto a que esta Autoridad se pronuncie sobre el cumplimiento forzoso del Contrato de Arrendamiento que las partes celebraron el primero de julio de dos mil quince, es innecesario porque de acuerdo a lo que establecen los artículos 1677 y 1715 del Código Civil vigente del Estado, de que se perfeccionan los contratos mediante el consentimiento de quienes intervienen en su celebración, cada uno de ellos queda obligado en la manera y términos que aparezca que quiso hacerlo, luego entonces si en el Contrato de Arrendamiento que exhibió el actor reconvencionista y corre agregado a fojas cuarenta y dos a cuarenta y seis de esta causa, en su cláusula cuarta se señala como temporalidad de dicho Contrato el de cuatro años a partir de su fecha, luego entonces si el Contrato se celebrou el primero de julio de dos mil quince, obvio resulta que concluye el ultimo de junio del año en curso y por ende es innecesario que esta Autoridad haga pronunciamiento en tal sentido.

En cuanto a la cantidad que se reclama por concepto de mejoras realizadas al inmueble, la misma resulta improcedente, en observancia a lo siguiente: ciertamente en la cláusula quinta del Contrato de Arrendamiento que exhibe el actor reconvencionista, se estipula que si la parte arrendadora pretendiera dar por terminado el Contrato, deberá dar previo aviso por escrito

a la otra parte en forma indubitable con el término que marca la ley, **previo pago de las mejoras realizadas al inmueble dado en arrendamiento**, no obstante esto no le asiste derecho a la parte actora reconvencionista para exigir de su conpartaria el pago de la cantidad de CUARENTA Y CINCO MIL PESOS, que por concepto de mejoras realizadas al inmueble materia del Contrato reclama, pues aquellas a que se refieren las documentales que ofreció como prueba, son anteriores a la celebración del Contrato basal y por ende no se prueba que la arrendadora se obligara a cubrir dichas mejoras, no obstante la obligación que al respecto le imponen al actor reconvencionista los artículos 235 y 236 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado; ciertamente con los recibos que corren agregados a fojas setenta y ocho y ochenta y siete, se acredita el haber cubierto a \*\*\*\*\* la cantidad de cuatro mil quinientos pesos por concepto de trabajo de carpintería relativo a la instalación de tabla roca y aplicación de pintura en el despacho ubicado en Avenida \*\*\*\*\* letra "A" del \*\*\*\*\* de esta Ciudad y además el haberle pagado también la cantidad de cuatro mil cien pesos por trabajo de carpintería, relativo a una puerta de madera y marco de pino, más se observa que no se especifica en donde se colocó esto si fue en el domicilio del oferente o en el local objeto de este juicio, aunado a que los conceptos por los cuales cubrió las cantidades que se han señalado, no **encuadran dentro de las mejoras que describe en el punto**

dos de hechos de su demanda reconvencional, en donde señala que el local no contaba con instalación eléctrica, los enjarres de los muros se encontraban en mal estado y el piso se encontraba en un mal estado, por lo que se desestiman las cantidades a que se refieren los recibos mencionados.

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 ambas partes resultan perdidosas, se condena a las mismas a cubrir su contraria los gastos y costas del juicio en la medida en que no fueron acogidas sus prestaciones y las cuales se regularán en ejecución de sentencia.

Por lo expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 79 fracción III, 83, 84, 85, 107 fracción 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 actora \*\*\*\*\* no probó su acción.

**SEGUNDO.-** Que el demandado \*\*\*\*\* justificó en parte sus excepciones y no así la acción que planteo en su reconvención.

**TERCERO.-** En consecuencia de lo anterior, no procede declarar rescindido el Contrato de Arrendamiento que señala la actora en el principal, al no haber acreditado su existencia y se absuelve al demandado \*\*\*\*\* de todas y cada una de las prestaciones que se le reclaman.

**CUARTO.-** Se absuelve a \*\*\*\*\* de todas y cada una de las prestaciones que de su parte reclama \*\*\*\*\*, pues este exhibió un contrato de Arrendamiento de fecha primero de julio de dos mil quince y las mejoras son anteriores a dicho Contrato, por lo que no demostró que \*\*\*\*\* se obligara a cubrir dichas mejoras.

**QUINTO.-** Se condena a ambas partes a cubrir a su contraria los gastos y costas del juicio, en la medida que no fueron acogidas sus pretensiones y las cuales se regularan en ejecución de sentencia.

**SEXTO.-** Con fundamento en lo dispuesto por los artículos lo que establecen los artículos 1º, 70, fracción XXXVI, 73, 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, así como los diversos 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 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 firman el C. Juez Segundo de lo Civil de esta Capital, **LIC. ANTONIO PIÑA MARTÍNEZ,** por ante su Secretaria de acuerdos **LIC. HERMELINDA MONTAÑEZ GUARDADO** que autoriza. Doy fe.

**SECRETARIA**

**JUEZ**

La sentencia que antecede se publica en lista de acuerdos de fecha **dieciocho de junio de los mil diecinueve.** Conste.

**L'APM/Shr\***