



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

Aguascalientes, Aguascalientes, quince de junio de dos mil dieciocho.

V I S T O S, para dictar sentencia definitiva los autos del expediente número ***** que en la vía civil de juicio **ÚNICO** promueve ***** en contra de ***** así como la acción reconvenzional hecha valer por este último en contra de aquél, 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 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 impugnaron 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. El actor ***** demanda por su propio derecho a *****, por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: *a. Para que por sentencia firme y ejecutoriada se decrete terminado y rescindido el contrato verbal de arrendamiento celebrado en esta ciudad, en fecha 1^o de mayo de 2015 por el C. ***** Y EL C. *****, respecto al inmueble ubicado en la calle *****, numero *****, del fraccionamiento *****, en esta Ciudad de Aguascalientes, Ags; b. Por el pago de la cantidad de **\$43,600.00 (cuarenta y tres mil seiscientos pesos 00/100 M.N.)** por concepto de rentas vencidos y no pagadas desde el mes de mayo de 2016 a la fecha; c. El pago de las rentas que se sigan venciendo, hasta la total desocupación y entrega del bien arrendado, cada una por la cantidad de **\$4,360.00 (cuatro mil trescientos sesenta pesos 00/100 pesos M.N.)** como quedo establecido en el contrato verbal que realizamos las partes; d. El pago de interés moratorio a razón de 5% sobre el importe que resulta de las rentas vencidas y no pagadas hasta la desocupación y entrega del inmueble arrendado como quedo establecido en el contrato verbal que realizamos las partes; e. El pago de la cantidad que resulte por adeudos de servicios de agua y luz y cualquier otro que cuente el inmueble al momento de su entrega, más los intereses generados desde la fecha de pago que realice esta parte actora y hasta que se haga la devolución; f. Por la desocupación y entrega física real y material del inmueble arrendado, ubicado en la calle *****, número ***** del fraccionamiento *****, en esta Ciudad de Aguascalientes, Ags., en el*



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

misma estado que se recibió y que todas las mejoras hechas en el inmueble que leen a beneficio del mismo, como se convino en el Contrato verbal de arrendamiento; g. Para el caso de que el demandado no se allane con lo reclamado faltando a la voluntaria composición de la controversia, se les condene al pago de gastos y costas que se ocasionen este enjuiciamiento, conceptos que se calculen en la ejecución de sentencia, como apego al arancel del abogado en el Estado; ya que por su culpa tuve que ocupar los servicios profesionales de los Licenciados: *****, *****, *****, que tienen título y cedula profesional para recibir honorarios profesionales.”. Acción que contemplan los artículos 2296 fracción I 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 se le reclaman y parcialmente por cuanto a los hechos en que se sustenta, invocando como excepciones de su parte las siguientes: **1.** La de Falta de Acción y de Derecho; **2.** La de inexistencia y Nulidad del acto jurídico; **3.** La de Non Mutati Libelli; **4.** La de Oscuridad en la demanda; y **5.** Todas las demás que se encuentren dentro de la contestación de demanda.

Asimismo junto con su contestación de demanda, el demandado ***** reconviene a *****por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: **“A).** El cumplimiento del contrato verbal de compraventa de fecha dieciocho de Abril del dos mil quince, respecto del bien inmueble ubicado en la calle ***** número *****, del predio número *****, de Condominio “*****”, lote *****, de la manzana *****, del Fraccionamiento *****, con una superficie de OCHENTA Y DOS PUNTO CERO CINCO METROS CUADRADOS; **B).** Como consecuencia de lo anterior, el otorgamiento y firma de las escrituras correspondientes ante Notario Público, en los términos a que se obligo el hoy demandado reconvencionista, esto es al término del pago del crédito hipotecario ante Instituto del Fondo de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT); **C).** El pago de gastos y costas con motivo de la tramitación del presente juicio.”. Acción prevista en los

artículos 1677, 1715, 1718 y 1820 del Código Civil vigente del Estado.

El demandado en la reconvención ***** da contestación a la demanda reconvencional instaurada en su contra y opone controversia por cuanto a las prestaciones reclamadas y parcialmente respecto a los hechos en que se sustentan, invocando como excepciones de su parte las siguientes: **1.** La de Falta de Acción y de Derecho; **2.** La de Inexistencia y Nulidad del Acto Jurídico; **3.** Las demás se desprendan de la contestación.

V. En primer término, atendiendo a la contestación dada por el demandado y actor en la reconvención ***** de la cual se desprende que invoca como excepción de su parte, entre otras, la de **oscuridad de la demanda**, de conformidad con lo previsto por el artículo 371 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, el suscrito procede a analizar la misma por tratarse de una excepción dilatoria de conformidad con el artículo 34 fracción VIII del ordenamiento legal en cita, que de resultar procedente impediría se entrara al fondo del negocio respecto de la acción propuesta por JUAN CARDONA ALONZO.

La parte demandada y actora en la reconvención *****, hace consistir sustancialmente la excepción de oscuridad de la demanda, en que el planteamiento de los hechos en que la actora fundamenta su acción, no son debidamente relacionados con las prestaciones que reclama.

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



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

avocarse al estudio de la acción ejercida, por omitirse presupuestos procesales que lleven 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 tres** de los autos, se desprende que la parte actora solicita se declare rescindido el contrato de arrendamiento que celebrara en forma verbal con la parte demandada, dado el incumplimiento en el pago de la pensión rentística que el demandado se obligó; 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 prestación pues tal pronunciamiento es una cuestión de fondo que habrá de resolverse más adelante.

Se invoca, por su argumento rector y razones que la integran, la tesis emitida por el Tercer Tribunal Colegiado del Décimo Primer Circuito, identificada con la clave XI.3o.1 C, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo V, mayo de mil novecientos noventa y siete, con número de registro 198841, página 647, que señala:

"OSCURIDAD DE LA DEMANDA. PARA RESOLVER SOBRE DICHA EXCEPCIÓN, SÓLO DEBE ATENDERSE AL PROPIO TEXTO DE AQUELLA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MICHOACÁN). El artículo 327, fracciones IV y VII, del Código de Procedimientos Civiles del Estado de

Micromacán, impone a los litigantes la obligación de precisar en la demanda la prestación o prestaciones, con sus accesorios, así como el valor de lo demandado, de tal suerte que para estimar si una determinada demanda es o no oscura en alguna de sus partes, específicamente en cuanto al objeto de lo reclamado, debe acudirse a su propio texto y no a los documentos fundatorios de la acción, pues precisamente estos y las demás pruebas que ofrezcan la partes, son lo que servirá de base al juzgador para determinar si le asiste o no derecho al actor."

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 reo los de sus excepciones; en observancia a este precepto las partes exponen en sus escritos de demandas y contestaciones una serie de hechos como fundatorios de las prestaciones reclamadas y excepción invocada y para acreditarlos como lo exige el precepto en cita, ofrecieron y se les admitieron pruebas, valorándose las de la parte **actora y demandada en la reconvenición** en la medida siguiente:

La **DOCUMENTAL PRIVADA**, consistente en el estado de cuenta con número de crédito **** emitido por el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores a ****, que obra de la foja cincuenta y siete a la sesenta de los autos; documental a la cual se le concede valor probatorio al tenor de los artículos 285, 345 y 346 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues se refiere a un documento emitido por un tercero ajeno al presente asunto, cuyo contenido se encuentra adminiculado y robustecido con la prueba documental en vía de informe a cargo de dicho instituto y que fuera ofertada por la parte demandada y actora en la reconvenición; documental de la cual se desprende que el actor ****, realizó garantía hipotecaria a favor



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

del INFONAVIT, respecto al inmueble ubicado en la calle **** número ****, del condominio ****, fraccionamiento **** de esta ciudad, que al día treinta de junio de dos mil diecisiete, tiene un adeudo de trescientos ochenta y cuatro mil ochocientos cincuenta y nueve pesos con setenta centavos, que el pago mensual era por la cantidad de cuatro mil ciento ochenta y siete pesos con dieciocho centavos para el año dos mil diecisiete.

La **DOCUMENTAL PÚBLICA**, consistente en el testimonio de la escritura pública número ****, volumen **** del protocolo de la notaría pública número **** de las del Estado, que obra de la foja sesenta y uno a la ochenta y ocho de los autos, a la que se le concede pleno valor probatorio al tenor de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues se refiere a un documento emitido por fedatario público; documental con la cual se acredita la celebración del contrato de compraventa en fecha dieciocho de abril de dos mil quince, de una parte por el señor ****, en su carácter de comprador, y de la otra parte ****, en su carácter de vendedora, con la concurrencia del ****, en su carácter de acreditante respecto del contrato de apertura de crédito simple, con garantía hipotecaria, celebrado entre el comprador y dicho instituto, todo lo anterior respecto al inmueble ubicado en el predio número ****, del condominio ****, con una superficie de ochenta y dos punto cero cinco metros cuadrados, uso habitacional, con un indiviso del tres punto cero seis por ciento, con número de cuenta predial ****, desprendiéndose del pago de impuestos, que se refiere al número **** de la calle ****, del fraccionamiento indicado, es decir, respecto al inmueble materia del presente asunto.

La **DOCUMENTAL**, consistente en la copia del recibo de pago predial emitido por la Secretaría

de Finanzas del Estado de Aguascalientes, que obra a foja ochenta y nueve de los autos, al que no se le concede valor probatorio alguno en términos de lo que establecen los artículos 328, 329 y 351 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues se refiere a una copia fotostática simple cuyo contenido no se encuentra robustecido con diverso medio de prueba.

La **CONFESIONAL** a cargo de *****, la que fue desahogada en audiencia de fecha veintiocho de noviembre de dos mil diecisiete, a la cual se le concede valor probatorio en términos de lo que establecen los artículos 27 y 337 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues se realizaron 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 sí dejó de hacer pagos, que ya no le quiso aceptar los pagos, haciendo referencia a la compraventa, que el día dieciocho de mayo de dos mil quince a las dieciséis horas se encontraba presente en el domicilio ***** número ***** el fraccionamiento ***** de esta ciudad, que fue el día que hicieron una convivencia, una carne asada para recibir llaves y eso, fue el día que nos entregaron las llaves fue el encargado de la inmobiliaria, se las entregó a ***** y el término entregándoselas al absolvente, que desde dicho día el absolvente tiene la posesión de dicho inmueble; que reconoce adeudar a ***** la cantidad de cuarenta y tres mil seiscientos pesos correspondiente al periodo de mayo de dos mil dieciséis y enero y febrero de dos mil diecisiete; que reconoce haber sido requerido por ***** por la entrega de la propiedad del inmueble, pero que no lo ha hecho pues tiene un contrato diverso.

La **TESTIMONIAL**, consistente en el dicho de ***** y *****, la que se desahogó en diligencia de fecha veintiocho de noviembre de dos mil diecisiete,



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

a la que no se le concede valor alguno en observancia a lo que dispone el artículo 349 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 clara y precisamente, sin que genere duda, sobre la sustancia del hecho o las circunstancias de los mismos, indicando 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, en observancia a lo siguiente:

En primer lugar, analizadas las declaraciones rendidas se desprende que entre ambas existen diversas dudas y contradicciones, pues si bien ambos afirman que se encontraban presentes al momento de la celebración de un contrato de arrendamiento entre ***** y *****, la primera de ellas indica que el mismo se realizó en la parte exterior del domicilio, en la cochera y el diverso testigo señala que fue en el interior del domicilio, en la sala, es decir, no indican en forma concordante el lugar en el que se celebró dicho contrato, aunado a que la primera de ellas indica que la construcción de la casa era distinta al momento de la celebración del contrato que cuando acompañó al actor para requerir al demandado, pues hubo mejoras que realizó éste, a lo que el diverso testigo indica que le construyeron el frente, una panadería, pero que el inmueble se encontraba en las mismas condiciones al momento en que se celebró el contrato y al que depone; lo anterior genera duda de si dichos atestes se encontraban presentes al momento de su celebración, resultando aplicable lo que establece el artículo 349, fracción III, del Código de Procedimientos Civiles del Estado, de ahí que a

dichas manifestaciones no se les conceda valor alguno.

Ahora bien, respecto a la declaración rendida por *****, en primer lugar se tiene que al dar respuesta a la pregunta número cinco indica que quedaron de acuerdo del arrendamiento de la casa, que los pagos iban a ser los días últimos cree, que ya no se acuerda, que no se acuerda por qué estaban en el domicilio indicado; respecto a las manifestaciones vertidas al dar respuesta a las preguntas, seis, siete, nueve, décima quinta, las repreguntas cinco, seis, siete, manifiesta que no está seguro, que se imagina, que no recuerda, que ahorita ya le construyeron el frente, pero se encontraba igual al momento de la celebración del contrato, es decir, de sus deposiciones se advierte en primer lugar que no es claro ni preciso, que no declara respecto a hechos que tuvo conocimiento en forma directa a través de sus sentidos sino de suposiciones o creencias que tiene en lo personal, de ahí que a la declaración en comento no se le conceda valor en términos de lo que establece el artículo 349, fracciones II y III, del código adjetivo de la materia.

Por cuanto a lo manifestado por la diversa testigo *****, atendiendo a lo determinado en líneas que anteceden, a su declaración no se le concede valor alguno, pues respecto a su dicho se trata de un testigo singular, desprendiéndose que las partes no convinieron expresamente en pasar por su dicho, lo anterior de conformidad con lo que establece el artículo 350 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

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



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

Colectado 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."

En razón a lo antes indicado **resulta innecesario analizar el INCIDENTE DE TACHAS que propuso la parte demandada en el principal y actora en la reconvencción en relación al dicho de los testigos ***** y *****.**

La **DOCUMENTAL EN VÍA DE INFORME**, a cargo de la empresa denominada ***** la que nada arroja por cuanto a la presente causa, pues en audiencia de fecha veintiocho de noviembre de dos mil diecisiete la parte oferente se desistió en su perjuicio de la misma, lo que fue acordado de conformidad por esta autoridad.

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

La **CONFESIONAL** a cargo de ***** , la que fue desahogada en audiencia de fecha veintiocho de noviembre de dos mil diecisiete, 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 realizaron 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 las modificaciones hechas al inmueble motivo de la presente litis fueron hechas por *****, pero bajo su propia responsabilidad, pues le explicó a éste que era sobre su propia responsabilidad por ser beneficio para el mismo, sin tener beneficio alguno sobre la finca.*

La **DOCUMENTAL EN VÍA DE INFORME**, a cargo del *****, rendido por el licenciado *****, quien se ostenta en su carácter de representante legal y gerente jurídico de la delegación INONAVIT en Aguascalientes, que obra de la foja ciento treinta y cuatro a ciento treinta y siete de los autos, a la que se le concede pleno valor probatorio al tenor de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues se refiere a un documento emitido por servidor público en ejercicio de sus funciones, además de que se encuentra redactado en papelería oficial; documental con la cual se acredita que dicho instituto autorizó el crédito número ***** a *****, el veinticuatro de abril de dos mil quince, y del estado de cuenta que se anexa al informe se advierte, que se refiere al inmueble ubicado en calle ***** número ***** del *****, *****, que al momento del corte de dicho estado de cuenta, que fue el treinta y uno de octubre de dos mil diecisiete se adeudaba la cantidad de trescientos ochenta y un mil setecientos cincuenta y nueve pesos con cincuenta y siete centavos.

La **DOCUMENTAL EN VÍA DE INFORME**, a cargo de la empresa *****, emitida por *****, quien se ostenta con el carácter de representante legal de dicha negociación, documental a la cual no se le



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

concede valor probatorio al tenor de los artículos 285 y 346 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues se refiere a un documento emitido por un tercero ajeno a este asunto cuyo contenido no se encuentra administrado ni robustecido con diverso medio de prueba alguno.

La **TESTIMONIAL** consistente en el dicho de *****, ***** y ***** la que se desahogó en diligencia de fecha veintiocho de noviembre de dos mil diecisiete, a la que no se le concede valor alguno en observancia a lo que disponen los artículos 326, 349 y 350 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 al declarar en forma clara y precisa, sin que genere duda, sobre la sustancia del hecho o las circunstancias de los mismos, aunado a que un solo testigo hace prueba plena cuando ambas partes convienen expresamente en pasar por su dicho, de lo que adolecen las declaraciones vertidas por cuanto a los hechos controvertidos en la causa por los antes mencionados, en observancia a lo siguiente:

En primer lugar analizadas las declaraciones rendidas, se desprende que los testigos conocen a la parte demandada y actora en la reconvención, así como que los dos últimos conocen al actor y demandado en la reconvención, lo que no se refiere a un hecho controvertido, de ahí que a su declaración no se le pueda conceder valor alguno, con fundamento en lo que establecen los artículos 314, 335, 336 y 349 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Ahora bien, respecto a la declaración rendida por *****, de su análisis se desprende que se refiere a la construcción que realizó en el inmueble materia del presente asunto, relativa a la ampliación

de dicho inmueble, señalando que fue contratado por el demandado y actor en la reconvención y que este y su esposa le pagaron sus servicios, es decir, únicamente hace relación a la construcción del inmueble materia del presente asunto, sin que se advierta que a los diversos atestes se les hubiere cuestionado respecto a lo anterior y mucho menos que tuvieran conocimiento de esto, por lo que, en relación a las manifestaciones vertidas, se tiene que se refiere a un testigo singular, sin que se advierta de autos que las partes hubieren convenido expresamente en pasar únicamente por su dicho, de ahí que con fundamento en lo que establece el artículo 350 del código adjetivo de la materia, no se le concede valor alguno.

En cuanto a la declaración rendida por ***** y *****, sin bien de su análisis se advierte que ambos testigos son coincidentes en señalar que el día dieciocho de abril de dos mil quince, el actor y demandado en la reconvención ***** entregó las llaves del inmueble al demandado y actor en la reconvención *****, no se observa de sus declaraciones que les conste la razón por la cual se las entregó, ya que de sus declaraciones no se aprecia la razón de la entrega de dichas llaves, de ahí que nada arrojen por cuanto al presente asunto, lo anterior con fundamento en lo que establece el artículo 349 fracción II del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por lo que dichas manifestaciones no son claras en la sustancia de su dicho.

Respecto a la declaración de ***** si bien indica que conoce a las partes, que el demandado y actor en la reconvención se presentó ante su parte, que solicitó información respecto a que un inmueble fuera adquirido a través del préstamo y el uso del crédito concedido a otra persona, que realizaron los trámites ante el INFONAVIT por parte del actor y demandado en la reconvención, que estuvo presente en



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

la elaboración de las escrituras, que el demandado en la reconversión señaló que entregaba las llaves al haber recibido la cantidad que habían acordado y que las escrituras se firmaron en la Notaria cincuenta y uno de las del Estado, a lo anterior no puede concedérsele valor alguno, pues por cuanto a dichas manifestaciones se refiere a un testigo singular, desprendiéndose de autos que las partes no convinieron en pasar por su dicho, lo anterior con fundamento en lo que establece el artículo 350 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Por último, respecto a la declaración rendida por *****, se tiene en cuenta que el mismo declara sustancialmente respecto a los hechos acontecidos el día nueve de febrero de dos mil quince, en que escuchó a las partes hablar sobre un traspaso de un crédito, pero no le consta que el mismo se hubiere realizado, pues refiere que se trató de una oferta sin que el demandado y actor en la reconversión hubiere aceptado y con ello otorgado su consentimiento para dicha celebración, además de que señala que vio formalizada aquella oferta, con la entrega de las llaves, sin manifestar que le constara el por qué se realizó la entrega de las llaves, así pues, como se advierte, se refieren a hechos aislados con respecto a lo declarado por los diversos testigos, de ahí que su dicho se tenga como un testigo singular y al no haber convenido las partes expresamente en pasar por su dicho, no se le concede valor alguno, lo anterior con fundamento en lo que establece el artículo 350 del código adjetivo de la materia vigente del Estado.

En mérito de lo anterior, a la testimonial en comento no se le concede valor alguno, en términos de los artículos 349 y 350 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, resultando aplicable a lo anterior, el criterio jurisprudencial emitido por reiteración por el Octavo Tribunal

Colectado 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 se ha transcrito en líneas que anteceden, cuyo rubro es: "**PRUEBA TESTIMONIAL. SU VALORACIÓN.**"

En razón a lo antes indicado **resulta innecesario analizar el INCIDENTE DE TACHAS que propuso la parte actora en el principal y demandada en la reconvención en relación al dicho de los testigos JUAN RAMON MARES, JESÚS GERARDO ALONSO SUÁREZ DEL REAL y RICARDO AGUILAR MARIN.**

De ambas partes se valoran las siguientes pruebas:

La **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, entendiéndose por esto todas y cada una de las constancias que integran la presente causa, misma que resulta desfavorable a las partes respecto a las acciones hechas valer en el presente asunto y favorable a ambas partes, respecto a las excepciones invocadas, en razón del alcance probatorio que se ha otorgado a los elementos de prueba antes valorados y por lo precisado en los mismos, lo que aquí se da por reproducido como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo.

Y la **PRESUNCIONAL** que también resulta favorable a las partes por cuanto a las excepciones planteadas contra la acción principal y reconvencional, esencialmente la humana que deriva de la circunstancia de que las partes no acreditaron los contratos que refieren en sus escritos de demanda y demanda reconvencional, de ahí que surja presunción grave de que esto se debe a que dichos acuerdos de voluntades no se celebraron, pues si bien el actor en el principal indica que celebró contrato verbal de arrendamiento, con las pruebas que ofertara y alcance probatorio que se les concedió, no se



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

acreditó ni tan siquiera la celebración de dicho contrato, aunado a lo anterior, respecto a la acción reconvenzional, relativa al cumplimiento de contrato de compraventa, se tiene que igualmente la parte actora en la reconvencción, no acreditó la existencia de dicho acuerdo de voluntades, lo anterior a pesar de la obligación que les impone el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, precepto el cual establece que el actor debe acreditar los hechos constitutivos de su acción y el demandado los de sus excepciones, presuncional a la cual se le concede pleno valor al tenor de los artículos 330, 331 y 352 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

VII. En cuanto a la acción de rescisión de contrato de arrendamiento ejercitada en el principal por *** en contra de ***** y en mérito al alcance probatorio que se ha concedido a los elementos de prueba aportados, ha lugar a concluir que el actor en el principal no ha acreditado su acción y el demandado justificó en parte sus excepciones atendiendo a las disposiciones y fundamentos legales que se vierten en líneas posteriores.**

El demandado en el principal invoca como excepción de su parte la de oscuridad en la demanda, la que ya fue analizada y resuelta en el considerando quinto de la presente resolución, declarándose improcedente.

Igualmente invoca como excepción de su parte la de Non Mutati Libeli, que no constituye una excepción, pues por esto se entiende los medios de defensa que opone el demandado frente a las pretensiones de su contraria, con la finalidad de diferir, destruir o anular las mismas, luego entonces 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, pues atendiendo a lo que establecen los artículos 224 y 227 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, con el escrito inicial y al dar contestación a la demanda, así como con la reconvención y contestación a ésta, se fija la litis planteada en el asunto, por lo que es en base a ella que debe acreditarse las pretensiones de las partes, por lo que, una vez emplazado el demandado, no es posible variar en forma alguna dicha litis planteada en el principal.

Dicho demandado invoca además, la excepción de Falta de Acción y de Derecho, así como inexistencia o nulidad del contrato basal y las que deriven de su escrito de contestación de demanda, sustentadas todas en que su parte no celebró contrato de arrendamiento con la parte actora en el principal, que por el contrario celebraron contrato de compraventa; excepciones y argumentos de defensa que se consideran **parcialmente procedentes**, atendiendo a las consideraciones y fundamentos legales que se vierten enseguida.

En primer lugar, respecto al Código de Procedimientos Civiles del Estado, el precepto legal siguiente:

"Artículo 1º. El ejercicio de las acciones requiere: I La existencia de un derecho o la necesidad de declararlo, preservarlo, o constituirlo; II La violación de un derecho o el desconocimiento de una obligación; III La capacidad para ejercer la acción por sí o por legítimo representante, y IV El interés del actor para deducirla."

Del código sustantivo de la materia, los siguientes preceptos:

"Artículo 1677. Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, excepto aquellos que deben revestir una forma establecida por la ley. Desde que se perfeccionan obligan a los contratantes no sólo al cumplimiento de lo



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, son conforme a la buena fe, al uso a la ley."

"**Artículo 1715.** En los contratos civiles cada uno se obliga en 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."

"**Artículo 2269.** Hay arrendamiento cuando las dos partes contratan el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto."

"**Artículo 2296.** El arrendatario está obligado: I A satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos;..."

"**Artículo 2277.** El contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito. La falta de esta formalidad se imputará al Arrendador".

De los artículos anteriormente transcritos se desprende que el contrato de arrendamiento existe en aquellos casos en que se haya convenido sobre el uso o goce temporal de una cosa y se acuerde pagar por ello un precio cierto, el cual deberá ser otorgado por escrito y de no hacerlo así el actor debe probar con los medios idóneos su celebración, teniendo las partes celebrantes la facultad de obligarse en los términos en que las mismas lo consideren necesario, y para el caso de que requiera ejercitar una acción basada en un contrato de arrendamiento, debe acreditar la parte actora la existencia de éste, es decir, la existencia del derecho para reclamarlo conforme lo establece el artículo 1º del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

En el presente caso, la parte actora en el principal en su escrito inicial de demanda afirma que el día dieciocho de mayo de dos mil quince, celebró contrato de arrendamiento con el demandado ***** respecto al inmueble ubicado en calle ***** número *****, del fraccionamiento *****, de esta Ciudad, el cual sería por un año, con vigencia del dieciocho de mayo de dos mil quince al dieciocho de

mayo del año dos mil dieciséis, y que el demandado no entregó el inmueble y lo continúa ocupando, es decir, que se convirtió en tiempo indeterminado, conviniendo una pensión rentística por UN MIL NOVENTA PESOS semanales, pagaderos los días viernes de cada semana en el domicilio del actor, que desde el mes de mayo de dos mil dieciséis, no ha realizado pago de renta alguna, razones por las cuales reclama el pago de las prestaciones señaladas en el cuarto considerando de esta resolución. prestaciones de las que se observa que las solicita en virtud del contrato de arrendamiento que dice celebró con el demandado *****, sin embargo, con los elementos de prueba aportados por la actora no se acreditó la celebración del contrato de arrendamiento que refiere, ni los términos y condiciones en que el mismo se celebró, pues para ello ofertó la testimonial consistente en el dicho de ***** y *****, más a la misma no se le concedió valor probatorio alguno y sin que se advierta de las diversas pruebas ofertadas que alguna sea tendente para acreditar dicho acuerdo de voluntades, pues los documentos que ofertara únicamente se refieren a la celebración del contrato para adquirir el inmueble objeto de arrendamiento, así como la CONFESIONAL a cargo del demandado en el principal, que si bien se desahogó en esta causa, de la misma únicamente se desprende que adeuda una cantidad al actor, al haber dejado de hacer pagos, pero esto fue en relación a diverso contrato que recibió las llaves por parte del actor del domicilio objeto del presente asunto, del cual continúa con la posesión, que adeuda la cantidad de cuarenta y tres mil seiscientos pesos y que requerido por el actor para que entregara la propiedad del inmueble, pero todo lo anterior lo señala en relación a diverso contrato, es decir, de lo anterior no se acredita la celebración del contrato de arrendamiento que refiere en su escrito inicial de demanda, como



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

así se determinó en las consideraciones vertidas al momento de valorar dichos medios de convicción, lo que aquí se tiene por reproducido como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo, en consecuencia, no se demostró por la parte actora que le asista derecho para reclamar a la demandada el cumplimiento de las prestaciones que le reclama al no haber probado la celebración del contrato de arrendamiento que afirma realizó con el demandado.

Empero de las excepciones y argumentos de defensa planteados por el demandado en el principal, si bien la parte actora en el principal no acredita la acción que hizo valer, no se tienen por acreditadas las mismas, respecto a las manifestaciones vertidas por el demandado en el principal de que celebró contrato de compraventa respecto al inmueble materia del presente asunto, pues su parte tampoco ofertó medio de prueba alguno, al que se le concediera valor, tendente a acreditar esto, lo anterior a pesar de la obligación que le impone a su parte el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado precepto el cual establece que la parte demandada se encuentra obligada a acreditar sus excepciones, de ahí que las invocadas por el demandado en el principal únicamente se consideren procedentes en parte.

En mérito de lo anterior, se absuelve a ***** de todas y cada una de las prestaciones que se le reclaman en el proemio del escrito de demanda principal, lo anterior con fundamento en lo que establece el artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

VIII. En cuanto a la acción de cumplimiento de contrato de compraventa ejercitada en la reconvención por *** en contra de ***** y en mérito al alcance probatorio que se ha concedido a los elementos de prueba aportados, ha lugar a concluir que el actor en la reconvención no ha**

acreditado su acción y el demandado reconvenicional justificó en parte sus excepciones atendiendo a las disposiciones y fundamentos legales que se vierten en líneas posteriores.

El demandado en la reconvenición invoca como excepciones de su parte la de Falta de Acción y de Derecho, así como inexistencia o nulidad del contrato basal y las que deriven de su escrito de contestación de demanda, sustentadas todas en que su parte no celebró contrato de compraventa con la parte actora en la reconvenición, que por el contrario celebraron contrato de arrendamiento; excepciones y argumentos de defensa que se consideran **parcialmente procedentes**, atendiendo a las consideraciones y fundamentos legales que se vierten enseguida.

En primer lugar, respecto al Código de Procedimientos Civiles del Estado, el precepto legal siguiente:

"Artículo 1º. El ejercicio de las acciones requiere: I La existencia de un derecho, o la necesidad de declararlo, preservarlo, o constituirlo; II La violación de un derecho o el desconocimiento de una obligación; III La capacidad para ejercer la acción por sí o por legítimo representante, y IV El interés del actor para deducirla."

Del código sustantivo de la materia, los siguientes preceptos:

"Artículo 1677. Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, excepto aquellos que deben revestir una forma establecida por la ley. Desde que se perfeccionan obligan a los contratantes no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, son conforme a la buena fe, al uso a la ley."

"Artículo 1715. En los contratos civiles cada uno se obliga en 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."

"Artículo 1820. La facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliera lo que le incumbe.

El perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación, con el resarcimiento de daños y perjuicios en ambos casos. También podrá pedir la resolución aún después de haber optado por el cumplimiento cuando éste resultare imposible."

"Artículo 2119. Habrá compraventa, cuando uno de los contratantes se obliga a transferir un derecho o la propiedad de una cosa y el otro a su vez se obliga a pagar por ello un precio cierto y en dinero."

"Artículo 2120. Por regla general, la venta es perfecta y obligatoria para las partes cuando se han convenido sobre la cosa y su precio, aunque la primera no haya sido entregada, ni el segundo satisfecho."

"Artículo 2187. El contrato de compraventa no requiere para su validez formalidad alguna especial, sino cuando recae sobre un inmueble."

"Artículo 2188. La venta de inmuebles deberá hacerse en escritura pública."

De los preceptos anteriormente transcritos se desprende que la existencia del contrato de compraventa se da cuando convienen las partes en transmitir un derecho o la propiedad de una cosa, teniendo como contraprestación el pago de un precio, es decir, uno de los contratantes se obliga a transferir un derecho o la propiedad de una cosa y el otro a su vez se obliga a pagar por ello un precio cierto y en dinero, que dicha venta es perfecta y obligatoria para las partes si han convenido sobre la cosa y su precio, sin importar que no se hubiere entregado la cosa o pagado aquél, que dicho contrato no requiere para su validez formalidad alguna, solo cuando recae en inmuebles, pues debe hacerse en escritura pública, es decir, si no se ha realizado por escrito, el actor debe probar con los medios idóneos su celebración, teniendo las partes celebrantes la facultad de obligarse en los términos en que las mismas lo consideren necesario, y para el caso de que requiera ejercitar una acción basada en

un contrato de compraventa, debe acreditar la parte actora la existencia de éste, es decir, la existencia del derecho para reclamarlo conforme lo establece el artículo 1° del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

En el presente caso, la parte actora en la reconvención en su escrito de demanda reconvencional afirma que el día dieciocho de abril de dos mil quince, celebró contrato de compraventa con el demandado en la reconvención *****, respecto a los derechos del inmueble ubicado en calle ***** número *****, del fraccionamiento *****, de esta Ciudad, pactándose como precio un primer pago de noventa mil pesos y posteriores pagos atendiendo a los descuentos que realiza a el ***** al demandado en la reconvención, por el crédito para la adquisición del inmueble, que las primeras parcialidades fueron por la cantidad de mil sesenta pesos semanales, que a partir del mes de enero hubo un aumento por la cantidad a mil noventa pesos semanales, que a partir del primero de diciembre de dos mil dieciséis el demandado no le ha recibido pago alguno, razones por las cuales reclama el cumplimiento de contrato de compraventa, así como las prestaciones señaladas en el cuarto considerando de esta resolución, sin embargo, con los elementos de prueba aportados por la actora en la reconvención, no se acreditó la celebración del contrato de compraventa que refiere y aún menos los términos y condiciones en que el mismo se celebró, pues para ello ofertó la testimonial consistente en el dicho de *****, ***** y *****, más a la misma no se le concedió valor probatorio alguno y sin que se advierta de las diversas pruebas ofertadas que alguna sea tendente para acreditar dicho acuerdo de voluntades, pues únicamente se refieren a los documentos con los que probó la existencia de un crédito hipotecario otorgado por el INFONAVIT a favor del demandado en la reconvención,



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

más no así al acuerdo de voluntades por el cual dichos derechos pasaran a formar parte del patrimonio del actor en la reconvención, pues igualmente se advierte de las constancias de autos, la CONFESIONAL a cargo de *****, empero la misma nada arroja por cuanto a dicho acuerdo de voluntades, sino que únicamente reconoce que las mejoras realizadas al inmueble materia del presente asunto fueron hechas por el actor en la reconvención pero esto a su perjuicio, es decir, de lo anterior no se acredita la celebración del contrato de compraventa que refiere en su escrito de demanda reconvencional, lo anterior por las consideraciones vertidas al momento de valorar dichos medios de convicción, lo que aquí se tiene por reproducidos como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo, en consecuencia, no se demostró por la parte actora en la reconvención le asista derecho para reclamar a la demandada el cumplimiento de las prestaciones que le reclama al no haber probado la celebración del contrato de compraventa que afirma realizó con el demandado en la reconvención y del cual reclama su cumplimiento.

No pasa inadvertido para esta autoridad, que la parte demandada en la reconvención hace valer sus excepciones en el sentido de que su parte celebró contrato de arrendamiento con el actor en la reconvención, lo que no se acreditó en la presente causa y de ahí que se consideren parcialmente procedentes las excepciones hechas valer por *****.

En mérito de lo anterior, se absuelve a ***** de todas y cada una de las prestaciones que se le reclaman en el proemio del escrito de demanda reconvencional, lo anterior con fundamento en lo que establece el artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

IX. En consecuencia de lo anteriormente expuesto y fundado, se declara que la parte actora en el principal y el actor en la reconvención, no

acreditaron su acción al no demostrar que les asiste derecho a su parte para demandar el pago de las prestaciones que reclaman y señaladas en sus escritos de demanda principal y reconvencional, respectivamente, de acuerdo a lo que dispone el artículo 1º del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

Con fundamento en el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado el cual establece que quien pierde debe reembolsar a su contraria las costas del proceso y que se considera que pierde una parte cuando el tribunal acoge, total o parcialmente las pretensiones de la parte contraria, y en el caso que nos ocupa, se considera perdidosos ambas partes, es decir, al actor en el principal, así como al actor en la reconvención, se condena a dichos actores al pago de gastos y costas que se originen con la tramitación del presente juicio a favor del demandado en el principal y en la reconvención, es decir, de manera recíproca, los que serán regulados en ejecución de sentencia atendiendo a las pretensiones que no resultaron procedentes y de las cuales se absolvió su contraria.

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 225, 371, 372 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles vigente en la Entidad, es de resolverse y se resuelve.

PRIMERO. Esta autoridad es competente para conocer del presente juicio.

SEGUNDO. Se declara procedente la vía ejercitada por la parte actora.

TERCERO. El demandado en el principal ***** acreditó parcialmente sus excepciones.

CUARTO. Se declara por cuanto a la acción principal, que no le asiste derecho a la parte actora



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

para demandar el pago de las prestaciones que ahora reclama de *****, puesto que no acreditó de forma alguna el contrato de arrendamiento que afirmó fue celebrado con dicho demandado, razón por la cual no es procedente condenarlo a al pago y cumplimiento de las prestaciones que han quedado especificadas en el cuarto considerando de esta resolución, absolviéndose al demandado en el principal del pago de las mismas.

QUINTO. Respecto a la acción reconvencional, se tiene que el demandado ***** acreditó parcialmente sus excepciones.

SEXTO. Se declara por cuanto a la acción reconvencional, que no le asiste derecho a la parte actora para demandar el pago de las prestaciones que ahora reclama de *****, puesto que no acreditó de forma alguna el contrato de compraventa que afirmó fue celebrado con dicho demandado, razón por la cual no es procedente condenarlo a al pago y cumplimiento de las prestaciones que han quedado especificadas en el cuarto considerando de esta resolución, absolviéndose al demandado en la reconvención del pago de las mismas.

SÉPTIMO. En mérito de lo anterior, se condena al actor en el principal ***** y al actor en la reconvención *****, al pago de gastos y costas que se hayan originado con la tramitación del presente juicio a favor de los demandados en el principal y en la reconvención, es decir, de manera recíproca atendiendo a las pretensiones que no resultaron procedentes, los cuales serán cuantificados en ejecución de sentencia.

OCTAVO. 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.

NOVENO. Notifíquese personalmente.

A S I, definitivamente lo sentenció y firman el C. Juez Segundo de lo Civil de esta Capital, **licenciado ANTONIO PIÑA MARTÍNEZ,** por ante su Secretaria de acuerdos **licenciada HERMELINDA MONTAÑEZ GUARDADO** que autoriza. Do. fe.

SECRETARIA

JUEZ

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

L' SPDL/Miriam*