



SENTENCIA

Aguascalientes, Aguascalientes, **treinta y uno de mayo de dos mil veintiuno.**

V I S T O S, para resolver los autos del expediente **0606/2019**, que en la vía **única civil**, en ejercicio de la **acción de terminación (por vencimiento del plazo y por rescisión derivado del incumplimiento del contrato)**, promovió ********* en contra de *********, así como el tercero llamado a juicio *********, y encontrándose en estado de dictar **sentencia definitiva**, se procede a la misma al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS:

I.- El artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, dispone:

“Artículo 82.- Las sentencias deberán ser claras, precisas y congruentes con la demanda y su contestación y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleitos, condenando o absolviendo al demandado, y decidiendo todo los puntos litigiosos que hubieren sido objeto del debate. Cuando éstos hubieren sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos.

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

II.- Se asume competencia para conocer del presente juicio atento a lo establecido por los artículos 137 y 139 fracción I del Código Procesal Civil, que establece que es Juez competente aquél a que los litigantes se hubieren sometido tácitamente. Además en la especie, en la cláusula décima sexta del contrato base de la acción, las partes se sometieron expresamente a la jurisdicción de los tribunales de esta ciudad

III.- La vía única civil se declara procedente, toda vez que la acción intentada deriva de un contrato que no se encuentra sujeta a los procedimientos especiales previstos en el título un décimo del Código Procesal Civil en vigor, siendo por exclusión procedente la vía indicada.

IV.- El actor ********* demanda a *********, por las siguientes prestaciones:

*“a) Para que por sentencia definitiva que se dicte en el presente juicio se declare la terminación del contrato de arrendamiento de fecha diecisiete de mayo del año dos mil dieciocho, mismo que fue celebrado por el suscrito con el carácter de arrendatario y el C. ********* en su carácter de arrendatario, en razón de haberse cumplido el plazo de un año establecido en la cláusula tercera del contrato de arrendamiento en comento.*

b) Para que por sentencia definitiva que se dicte en el presente juicio se declare la rescisión del contrato de arrendamiento de fecha diecisiete de mayo del año dos mil dieciocho, celebrado entre el C. ***** en su carácter de arrendador y el C. ***** en su carácter de de arrendatario respecto del ***** , perteneciente al Municipio de Aguascalientes, Estado de Aguascalientes.

c) Para que por sentencia definitiva que se dicte en el presente juicio y como consecuencia de las acciones de terminación por cumplimiento el plazo y la rescisión por falta de pago de la renta en tiempo y forma convenida se condene al demandado a la entrega real y material del inmueble dado en arrendamiento el cual se describirá con mayor detalle en el capítulo de hechos y además la entrega del bien mueble tractor marca ***** serie ***** , ambos bienes en buen estado, y en el supuesto de no tener el bien mueble o haber dispuesto de él, deberá ser condenado al pago del valor del bien mueble, valor que se obtendrá en ejecución de sentencia.

d) Para que por sentencia definitiva que se dicte en el presente juicio se condene a la demandada a la entrega del inmueble materia del presente juicio libre de adeudos por los servicios de agua potable y energía eléctrica, así como cualquier otro servicio contratado por el arrendatario.

e) Para que por sentencia definitiva que se dicte en el presente juicio, se condene a la parte demandada al pago de la cantidad de \$55,000.00 (Cincuenta y cinco mil pesos 00/100 M.N.), por concepto del periodo rentístico anual que va del dieciséis de mayo del año dos mil dieciocho al quince de mayo del año dos mil diecinueve.

f) Para que por sentencia definitiva que se dicte en el presente juicio y se condene a la parte demandada al pago de todas y cada una de las pensiones rentísticas anuales que se generen durante la tramitación del presente juicio, a partir de la correspondiente al dieciséis de mayo de dos mil diecinueve al quince de mayo de dos mil veinte, a razón de la cantidad de \$70,000.00 (Setenta mil pesos 00/100 M.N.) mas el impuesto al valor agregado cada una de ellas.

g) Para que por sentencia definitiva que se dicte en el presente juicio se condene a la parte demandada al pago de la tasa del 9% (nueve por ciento) anual sobre el importe de cada una de las rentas adeudadas y no pagadas a partir del momento en que incurrió en mora y hasta el día en que haga el pago total de lo adeudado.



h) *Para que por sentencia definitiva que se dicte en el presente juicio se condene a la demandada al pago de gastos y costas que se generen en el presente juicio”.*

Por su parte, el demandado *********, dio contestación a la demanda incoada en su contra, y opuso excepciones en relación a la demanda interpuesta en su contra, según se desprende del escrito que obra de la foja dieciocho a la veintidós de autos.

Lo manifestado por las partes, en este acto se tiene por reproducido como si a la letra lo fuere, en obvio de espacio y tiempo, toda vez que su transcripción no es un requisito formal que de manera indispensable deba consignar la presente resolución, conforme lo dispone el numeral 83 del Código Procesal Civil.

El tercero llamado a juicio *********, omitió dar contestación al traslado que se le ordenó correr con el escrito de demanda y contestación, ello no obstante que fue debidamente emplazado, según se desprende del proveído de tres de febrero de dos mil veintiuno.

En los anteriores términos quedó fijada la litis.

V.- Enseguida, se procede a entrar al estudio de la acción de terminación de contrato por vencimiento del plazo y por el incumplimiento, incoada por la parte actora *********, en contra de *********, conforme a las siguientes consideraciones:

A criterio de esta autoridad resulta pertinente la transcripción de los preceptos legales que tienen aplicabilidad al caso, y que se contemplan en el Código Civil del Estado, siendo estos los siguientes:

“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.*

El arrendamiento no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a habitación, de quince para las fincas destinadas al comercio y de veinte para las fincas destinadas al ejercicio de la industria”.

“Artículo 2270.- *La renta o precio del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero o en cualquier otra cosa equivalente, con tal de que sea cierta y determinada”.*

“Artículo 2294.- *Corresponde al arrendador pagar las mejoras hechas por el arrendatario:*

I.- *Si en el contrato, o posteriormente, lo autorizó para hacerlas y se obligó a pagarlas...”.*

“Artículo 2296.- *El arrendatario está obligado:*

I.- A satisfacer la renta en la forma y tiempos convenidos”.

“Artículo 2323.- *La renta debe pagarse en los plazos convenidos y a falta de convenio por meses vencidos.*

El arrendatario no está obligado a pagar la renta sino desde el día en que reciba el inmueble objeto del contrato”.

“Artículo 2349.- *Todos los arrendamientos que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado, concluirán a*

voluntad de cualquiera de las partes contratantes, **previo aviso por escrito dado a la otra parte con quince días de anticipación, si el predio es urbano, y con un año si es rústico**".

"Artículo 2354.- El arrendamiento puede terminar:

I.- Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o por la ley, o por estar satisfecho el objeto para que la cosa fue arrendada;

...

IV.- Por rescisión...".

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

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

"Artículo 2360.- El arrendador puede exigir la rescisión del contrato:

I.- Por la falta de pago de la renta en los términos prevenidos en los artículos 2323 y 2325;...".

De los numerales transcritos se desprende, que existe contrato de arrendamiento cuando una de dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso o goce temporal de una cosa y la otra a pagar un precio cierto y en dinero por ese uso, por lo que en tal virtud, el arrendador se obliga a entregar al arrendatario la finca arrendada en el estado para servir el uso convenido, sin estorbar ni embarazar su posesión, además de garantizar el uso o goce pacífico de la cosa por el tiempo pactado para su duración y el arrendatario por su parte se obliga a cubrir la renta en la forma y tiempos convenidos.

Asimismo, de dichos preceptos legales se obtiene, que el contrato de arrendamiento, puede terminar por diferentes causas, entre ellas, por vencimiento del plazo y por rescisión por el incumplimiento de una de las partes contratantes en las obligaciones contraídas en dicho acto jurídico.

En ese corolario, cuando alguna de las partes comparezca a deducir tanto una u otra acción, para su procedencia, debe acreditarse la existencia del contrato de arrendamiento, y en el caso, específico, de la rescisión el incumplimiento de la contraparte.

Ahora bien, en el caso particular de la acción de terminación del contrato, además de acreditarse la existencia del contrato de arrendamiento, debe demostrarse:

a).- Que terminado el plazo por el que se celebró el arrendamiento, el arrendatario continuó en el uso y goce del bien arrendado;



b).- Que solicitó la terminación del contrato aludido, previo aviso por escrito dado a la otra parte con **quince días de anticipación, por tratarse de predio urbano**, o en su caso,

c).- Que se opuso a la continuación del arrendamiento, después del vencimiento del contrato, dentro del plazo de diez días contados a partir del siguiente al de su terminación.

De conformidad con el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, corresponde a la actora acreditar los elementos constitutivos de su acción, en tanto que a la demandada los de sus excepciones.

Ahora, si bien la parte actora dentro del término de ofrecimiento de pruebas ordenado por auto de tres de febrero de dos mil veintiuno *-foja ciento veintiocho-*, omitió ofrecer como prueba de su parte el contrato de arrendamiento base de la acción, visible de la foja seis a la ocho de autos, sin embargo, al haber sido anexado a los autos, y hacer remisión del mismo en su escrito inicial de demanda, es clara la intención de que por tratarse de documento fundatorio, se exhibió como tal y forma parte de la instrumental de actuaciones.

Sirve de apoyo a lo anterior, la tesis emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito en materia Civil (Segundo), publicada en el semanario Judicial de la Federación y su gaceta, Tomo XXVIII, septiembre de 2008, tesis IV. 2º. C (1, Pagina 1260, número de registro 168932 con el texto y rubro siguiente:

“DOCUMENTO BASE DE LA ACCION EN EL PROCEDIMIENTO CIVIL. NO REQUIERE SER OFRECIDO FORMALMENTE COMO PRUEBA, POR LO QUE BASTA QUE SEA EXHIBIDO CON EL ESCRITO INICIAL DE DEMANDA (LEGISLACION DEL ESTADO DE NUEVO LEON).- *El documento base de la acción constituye el soporte sobre el cual descansa la demanda intentada, de tal suerte que su naturaleza es fundatoria y no probatoria. En ese contexto, si el documento base de la acción fue exhibido en el escrito inicial de demanda, no requiere ser ofrecido como prueba con las formalidades exigidas por el artículo 230 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Nuevo León, que establece que las pruebas deben ofrecerse relacionándolas con los puntos controvertidos, expresando claramente el hecho o hechos que se tratan de demostrar con las mismas, así como las razones por las que el oferente considera que demostrarán sus afirmaciones. Lo anterior es así, ya que para tomar en consideración los documentos anexados a la demanda, como lo es el base de la acción, basta que el actor se remita a éste en la narrativa de "Hechos", lo que implica que al documento fundatorio, no le son aplicables los requisitos del citado artículo 230; afirmación que encuentra sustento en las razones vertidas por la Primera Sala del más Alto Tribunal del país, al emitir la jurisprudencia 1a./J. 63/2003, visible a página 11, Tomo XIX, marzo de 2004, del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, de rubro: "DEMANDA. LA OBLIGACIÓN DE EXPRESAR LOS HECHOS FUNDATORIOS DE LA ACCIÓN, SE CUMPLE CUANDO EL ACTOR HACE REMISIÓN EXPRESA*

Y DETALLADA A SITUACIONES, DATOS O A LOS CONTENIDOS EN LOS DOCUMENTOS ANEXOS A ELLA (LEGISLACIÓN DE LOS ESTADOS DE SONORA Y PUEBLA)." SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL".

En consecuencia de lo anterior, esta autoridad procede a valorar dicho documento, al cual, se le concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 342, 343 y 344 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, con el que se acredita que el contrato de arrendamiento base de la acción, fue celebrado el diecisiete de mayo de dos mil dieciocho, entre el actor *****, como arrendador, y el demandado *****, como arrendatario, respecto del *****, perteneciente al Municipio de Aguascalientes, así como de dos bienes muebles, siendo estos, *****; que se pactó como contraprestación por el uso de dichos bienes, una renta anual de setenta mil pesos más el impuesto al valor agregado, **los cuales, fueron pagados a la firma del contrato;** con una vigencia de un año, misma comenzaría el dieciséis de mayo de dos mil dieciocho y concluiría el quince de mayo de dos mil diecinueve, fecha en la cual, el arrendatario debería entregar el inmueble totalmente desocupado y vacío, y los tractores funcionando; que el arrendatario se obligó a pagar la renta por adelantado dentro de los primeros cinco días de cada mes en la localidad de *****; y, que el pago de los servicios de agua y energía eléctrica, serían cubiertos por el arrendatario.

Dicha documental no fue objetada en juicio, sino que por el contrario, la misma se robustece con la confesión realizada por el demandado *****, al dar contestación a la demanda incoada en su contra, pues de reconoció como cierto, la existencia del contrato de arrendamiento base de la acción, así como los términos y condiciones en que éste fue celebrado; confesión que merece valor probatorio pleno en términos de lo dispuesto por los artículos 247, 337 y 338 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Ahora bien, no obstante el actor ofreció como medios de prueba, las **confesionales** a cargo del demandado y del tercero llamado a juicio, así con la **testimonial**, las mismas en nada le benefician a sus intereses, pues según se desprende de la audiencia celebrada el cinco de abril de dos mil veintiuno *-foja ciento cuarenta y ocho a la ciento cincuenta-*, las mismas fueron desechadas, ello de conformidad con lo dispuesto por el artículo 359 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Finalmente, ofreció como pruebas de su parte la **instrumental de actuaciones** y la **presuncional en su doble aspecto de legal y humana**, las cuales y para efecto de la acción de terminación de contrato por



vencimiento del plazo, merecen valor probatorio pleno a su favor en términos de lo dispuesto por los artículos 339 y 341 del Código Adjetivo Civil.

Lo anterior es así, pues con los medios de prueba valorados en párrafos que anteceden, se demostró la existencia del contrato base de la acción, así como los términos y condiciones en que éste fue celebrado, entre ellos, la vigencia que las partes acordaron tendría el mismo, esto es, del dieciséis de mayo de dos mil dieciocho al quince de mayo de dos mil diecinueve.

Asociado a lo anterior, resulta importante resaltar que en el caso particular, no opera la tácita reconducción *–presunción de consentimiento para la renovación del arrendamiento–*, pues conforme a lo dispuesto por el artículo 2358 del Código Civil del Estado transcrito en párrafos que anteceden, para que opere la misma, no es suficiente la permanencia del inquilino *–situación que sí acontece en la especie, pues pese a que concluyó la vigencia el contrato, el demandado omitió hacer entrega de la posesión de los bienes objeto del arrendamiento–*, sino que es indispensable que el arrendador no se haya opuesto en ningún forma a que se siga ocupando el inmueble objeto del convenio.

Por otro lado, no obstante que nuestra legislación sustantiva, no señala el momento en que el arrendador debe manifestar esta oposición, empero, la Suprema Corte de Justicia de la Nación, al efecto estableció que la oposición debe ser manifestada después del vencimiento del contrato, dentro de un término prudente, que se consideró mínimo de diez días, los cuales deben ser computados a partir del día siguiente de la fecha del vencimiento del contrato, tiempo suficiente para que se expresará la voluntad del arrendador.

Sustenta la anterior consideración, la Tesis Aislada, Registro digital: 223701, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Octava Época, Materia(s): Civil, Tesis: II.1o.73 C, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Tomo VII, Enero de 1991, página 143, que lleva por rubro y texto:

“ARRENDAMIENTO, TACITA RECONDUCCION DEL CONTRATO DE. Los requisitos esenciales para que opere la tácita reconducción, según los artículos 2486 y 2487 del Código Civil para el Distrito Federal, son: la continuación del inquilino en el uso y disfrute de la cosa arrendada, después del vencimiento del contrato, y la falta de oposición del arrendador. La ley no precisa el plazo dentro del cual debe llevarse a cabo la oposición, por lo que se ha considerado prudente fijar el de diez días, contados a partir de la fecha de vencimiento del contrato”.

Ahora bien, tal y como se precisó en párrafos que anteceden, el contrato base de la acción celebrado entre las partes litigantes, terminó su vigencia el quince de mayo de dos mil diecinueve; en tanto, que el escrito inicial de demanda, según se desprende del sello de recepción puesto por la Oficialía de Partes del Poder Judicial del Estado de Aguascalientes, al cual, se le concede valor probatorio pleno en términos de lo dispuesto por los artículos 281 y 341 del Código Procesal de la materia, fue presentado el dieciséis de mayo de dos mil diecinueve; acto que pone en evidencia la oposición del arrendador para que el arrendatario continúe en el uso y disfrute de la cosa arrendada después del vencimiento, ello asociado, a que tal oposición se realizó dentro del plazo de diez días, contados a partir del siguiente al de su terminación, lo que destruye la presunción de la existencia del consentimiento tácito.

Resulta aplicable la Contradicción de tesis 50/99-PS., Registro digital: 189248, Instancia: Primera Sala, Novena Época, Materia(s): Civil, Tesis: 1a./J. 31/2001, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XIV, Julio de 2001, página 352, Tipo: Jurisprudencia, que lleva por rubro y texto:

“TÁCITA RECONDUCCIÓN. LA OPOSICIÓN DEL ARRENDADOR PARA QUE NO OPERE AQUÉLLA, DEBE MANIFESTARSE DENTRO DEL TÉRMINO DE DIEZ DÍAS CONTADOS A PARTIR DEL SIGUIENTE AL DE VENCIMIENTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. Si se toma en consideración que la tácita reconducción es el resultado de una presunción de consentimiento para la renovación del contrato de arrendamiento, y que dicha presunción inicia una vez que éste ha vencido, resulta inconcuso que todo hecho incompatible con la voluntad de consentir esa novación (actos de oposición que pueden destruir esa presunción), debe manifestarse después del vencimiento de dicho contrato, ya que hasta que ocurra el vencimiento se inicia el término de la presunción a favor del inquilino para que opere esa figura jurídica y, por tanto, no puede legalmente manifestarse oposición cuando todavía está vigente el contrato respectivo, pues sostener lo contrario sería tanto como desnaturalizar la figura jurídica de la tácita reconducción. Por consiguiente, la oposición para la continuación del arriendo debe ser manifestada por el arrendador después del vencimiento del contrato, pero dentro del término prudente que señalan las jurisprudencias 122 y 765, publicadas en el Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-1995, Tomo IV, Materia Civil, páginas 81 y 557, respectivamente, de rubros: “ARRENDAMIENTO, TÁCITA RECONDUCCIÓN DEL CONTRATO DE.” y “TÁCITA RECONDUCCIÓN. REQUISITOS PARA QUE NO OPERE.”, que se ha fijado de diez días contados a partir del siguiente al de vencimiento del contrato”.

Bajo esa tesitura, es evidente que la parte actora no tiene por qué dar aviso o notificar su voluntad de dar por terminado el contrato de arrendamiento base de la acción, como requisito de procedibilidad porque no se esta en el caso de arrendamiento por tiempo indeterminado, y por ende, no es aplicable el artículo 2349 del Código Civil del Estado.



Por lo anterior, es dable concluir que el actor acreditó los elementos de la acción de **terminación de contrato por vencimiento del plazo**, pues demostró que el diecisiete de mayo de dos mil diecisiete, celebró el contrato de arrendamiento base de la acción; que expiró el término de dicho contrato *–quince de mayo de dos mil diecinueve–*; y, que en su carácter de arrendador, se opuso a la continuidad del arrendamiento, dentro del término de diez días que los Tribunales Federales han establecido como prudente para manifestar su inconformidad.

Ahora bien, por lo que respecta a la acción de **rescisión de contrato**, esta autoridad estima que los medios de prueba valorados en párrafos que anteceden, sí favorecen a los intereses de la parte actora.

Esto es así, porque como ya se puntualizó en párrafos que anteceden, con los medios de prueba aportados por el accionante, se demostró tanto la existencia del contrato base de la acción, los términos y condiciones en que fue celebrado.

Por su parte, el demandado *********, opuso como excepción la de **falta de acción y de derecho**, misma que hace consistir:

- En que el arrendador y él como arrendatario, terminaron por adelantado el contrato de arrendamiento base de la acción, ya que en el periodo señalado en el mismo, se cumplió con todo lo establecido en este, y su obligación terminó el día en que entregó la posesión del inmueble a *********, mediante contrato de comodato sobre bienes inmuebles entre personas físicas el veintiséis de abril de dos mil diecinueve, por lo que, el actor carece de acción para reclamarle las prestaciones que exige en su escrito inicial de demanda.

Excepción que resulta infundada e improcedente.

Lo anterior, es así toda vez que aun y cuando la parte demandada ofreció diversos medios de prueba a fin de acreditar su excepción, las mismas resultan insuficientes para tal efecto.

Esto, si se toma en cuenta que por lo que respecta a la **documental pública**, consistente en el poder notarial amplio que consta en el instrumento público *********, otorgado ante la fe del notario público ********* de los del Estado, licenciado *********, visible de la foja veinticinco a la veintiocho de autos, la misma prueba plenamente en su contra en términos de lo dispuesto por el artículo 345 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, ya que si bien demuestra que el actor otorgó a su favor un poder, sin embargo, de una lectura integral del mismo,

se advierte que este le fue concedido de forma limitada, única y exclusivamente para pleitos y cobranzas, más no así para ejercer actos de dominio, tales como, el contrato de comodato que dice haber celebrado con el tercero llamado a juicio.

En cuanto a la **documental pública en vía de informe**, rendida por el **Notario Público ***** del Estado**, visible de la foja ciento cuarenta a la ciento cuarenta y tres de autos; que se valora en términos de lo dispuesto por los numerales 281 y 341 del Código Procesal de la materia, la misma tampoco beneficie a sus intereses, pues aun y cuando, la fedataria en mención, al rendir su informe, señala que efectivamente el poder descrito en el párrafo inmediato anterior fue otorgado ante su notaria, y que éste aun no ha sido revocado por ninguna de las partes ante esa notaria, empero, como ya se señaló al valorar la documental que antecede, el poder en cuestión, únicamente se otorgó para pleitos y cobranzas, y no para ejercer actos de dominio sobre el inmueble objeto el contrato de arrendamiento base de la acción.

Ahora bien, por cuanto hace a la **documental privada**, consistente en el contrato de comodato ratificado ante el Notario Público **cincuenta** del Estado, visible de la foja veintinueve a la treinta y tres de autos; el cual, carece de valor probatorio a favor de su oferente en términos de lo dispuesto por los artículos 342, 343 y 344 del Código Adjetivo de la materia, pues pese a que la parte demandada ofreció la prueba de **reconocimiento de contenido y firma**, la misma no le fue admitida por los razonamientos expuestos en el auto admisorio de pruebas de nueve de marzo de dos mil veintiuno, por lo cual, al no existir medio de prueba con el cual se robustezca su contenido, no resulta procedente concederle valor probatorio alguno.

Lo anterior, si se toma en cuenta que aun y cuando, el documento motivo de valoración fue ratificado por sus otorgantes ante notario público, empero, ello no le atribuye el carácter de haber sido otorgado ante dicho fedatario, ya que lo único que hace fe, es que ante él se presentó un contrato privado, pero no que ese acto haya sido autorizado por aquel¹.

¹ Tesis Aislada, Registro digital: 196697, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época, Materia(s): Civil, Tesis: XX.1o.157 C, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo VII, Marzo de 1998, página 779, que lleva por rubro y texto:

“CONTRATO PRIVADO RATIFICADO ANTE NOTARIO POR SUS OTORGANTES, VALOR DEL. La circunstancia de que un contrato privado sea ratificado por sus otorgantes ante notario público y que éste haya intervenido dando fe de que las firmas y huellas que calzan el documento en comento fueron puestas en su presencia, no le atribuye el carácter de haber sido otorgado ante dicho fedatario, en virtud de que de lo único que hace fe, es que ante él se presentó un contrato privado, pero no que ese acto haya sido autorizado por aquél”.



- En que el actor carece totalmente de derecho para demandarlo en la vía y ejercitando la acción entablada, toda vez que en su carácter de arrendatario del contrato exhibido por el demandante, cumplió con todos y cada una de sus partes, liquidando el concepto de la renta a la firma del contrato de arrendamiento, tal y como lo estipula la cláusula segunda de dicho contrato, donde las partes acordaron que la cantidad de setenta mil pesos anuales, más el impuesto al valor agregado, se pagaba a la firma del contrato.

Excepción que resulta parcialmente fundada, acorde a las siguientes consideraciones:

A consideración de esta autoridad, resulta pertinente la transcripción de las cláusulas segunda y tercera del contrato base de la acción, que a la letra señalan:

“SEGUNDA.- *Ambas partes pactan la cantidad de \$70,000.00 (setenta mil pesos, cero centavos moneda nacional) anuales, mas el Impuesto al Valor Agregado (IVA), que se pagan a la firma del presente contrato”.*

“TERCERA.- *Se fija como término del arrendamiento el de 1 año, cuya vigencia comenzará a partir del día 16 de Mayo de 2018 y concluirá el día 15 de mayo del 2019, fecha en la cual el arrendatario deberá entregar el inmueble y tractores al arrendador totalmente desocupado, vacío, y funcionando sin que para ello se requiera mandato judicial”.*

De lo anterior, se obtiene que por lo que respecta a la obligación del arrendatario de cubrir la pensión rentística del periodo comprendido del dieciséis de mayo de dos mil dieciocho al quince de mayo de dos mil diecinueve, se encuentra cubierta, en virtud de que así se desprende del contrato de arrendamiento base de la acción, pues en el mismo, las partes pactaron que en relación a dicho periodo, el monto anual acordado como contraprestación por el uso del inmueble, se pagaba a la firma del contrato, sin que en autos se hubiere ofrecido medio de prueba alguno a fin de demostrar lo contrario.

Ahora bien, no obstante que el demandado al dar contestación a la demanda incoada en su contra, argumentó que no le es imputable el incumplimiento del pago de rentas generadas respecto del inmueble objeto del contrato base de la acción, en virtud del contrato de comodato que en su carácter de apoderado del actor celebró con el tercero llamado a juicio, sin embargo, como se desprende de párrafos que anteceden, los elementos de prueba ofrecidos al efecto fueron insuficientes.

Por lo antes expuesto, resulta evidente que la obligación de pago del demandado subsiste hasta en tanto restituya la posesión del inmueble que le fue dado en arrendamiento.

Ahora bien, dado que de autos se advierte que la parte actora por conducto de su apoderada, reconoció que el inmueble objeto del contrato de arrendamiento le fue entregado el veinticinco de marzo de dos mil veintiuno, manifestación que constituye una confesión en su contra, con valor probatorio pleno en términos de lo dispuesto por el artículo 338 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, el demandado deberá acreditar que cumplió con su obligación de pago hasta esa fecha, pues a él a quien corresponde la carga de la prueba en ese sentido.

El criterio relativo a las cargas probatorias, se apoya en la jurisprudencia firme que emitiera la desaparecida Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, página 205 del Apéndice de 1995, Sexta Época, Tercera Sala, Tomo IV, Parte SCJN, Tesis 305, cuyo rubro y texto es el siguiente:

“PAGO O CUMPLIMIENTO, CARGA DE LA PRUEBA. *El pago o cumplimiento de las obligaciones corresponde demostrarlo al obligado y no el incumplimiento al actor”.*

Así como en la jurisprudencia con los siguientes datos de localización; Época: Novena Época, Registro: 166732, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tipo de Tesis: Jurisprudencia, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXX, Agosto de 2009, Materia(s): Civil, Tesis: I.11o.C. J/18, Página: 1258, cuyo epígrafe es el siguiente:

“ARRENDAMIENTO. PAGO DE RENTAS. CORRESPONDE AL ARRENDATARIO DEMOSTRAR SU CUMPLIMIENTO. *Cuando el arrendador demanda la rescisión del contrato de arrendamiento basada en la falta de pago de las rentas convenidas o cuando se demanda el pago de rentas, para que prospere su acción sólo debe acreditar la relación contractual con el demandado y afirmar que el deudor no ha cumplido con sus obligaciones, puesto que al ser un hecho negativo la ausencia del pago, no se le puede obligar a probarlo, toda vez que ello iría en contra de la lógica y del derecho; por tanto, corresponde al deudor probar un hecho positivo, esto es, que pagó las rentas que se le reclaman o, en su defecto, probar los hechos que justifiquen el impago”.*

No obstante lo anterior, con ninguno de los medios de prueba aportados por la parte demandada, se demostró el cumplimiento de la obligación de pago en relación a las pensiones rentísticas generadas a partir del dieciséis de mayo de dos mil diecinueve a la fecha en que fue entregada al actor la posesión del inmueble, es decir, al veinticinco de marzo de dos mil veintiuno.



Por todo lo anterior, resulta procedente la acción intentada por la parte actora.

VI.- En contexto de todo lo expuesto, se declara que resultó procedente la vía única civil, que en ella, el actor *****, acreditó los elementos constitutivos de la acción de terminación de contrato (**por vencimiento del plazo y por rescisión derivado del incumplimiento del contrato**); el demandado *****, dio contestación a la demanda incoada en su contra, ofreció pruebas y acreditó parcialmente su excepción de falta de acción; en tanto, que el tercero llamado a juicio *****, omitió contestar el traslado que le ordenó esta autoridad.

En consecuencia, se declara legalmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes el **diecisiete de mayo de dos mil dieciocho**, respecto del ***** perteneciente al Municipio de Aguascalientes, Estado de Aguascalientes, sin que se proceda a ordenar la entrega de dicho inmueble, puesto que de las constancias que obran en autos, se advierte que el mismo le fue entregado el veinticinco de marzo de dos mil veintiuno.

Se condena al demandado ***** a cubrir los adeudos que por los de servicios de agua, energía eléctrica o cualquier otro que se hubiere generado durante el tiempo en que permaneció en posesión del inmueble, mismos que serán cuantificados en ejecución de sentencia.

Se condena al demandado *****, al pago de la cantidad de las pensiones rentísticas pactadas en el contrato base de la acción, y generadas del periodo comprendido del dieciséis de mayo de dos mil diecinueve al veinticinco de marzo de dos mil veintiuno, respecto del ***** perteneciente al Municipio de Aguascalientes, Estado de Aguascalientes, cuyo monto se regulará en ejecución de sentencia, en términos de la cláusula segunda del fundatorio.

Asimismo, dado que de las cláusulas primera y tercera del contrato base de la acción, se advierte que el objeto del arrendamiento lo constituía, no solo el inmueble aludido en párrafos que anteceden, sino además diversos bienes muebles, entre ellos, el tractor marca ***** serie *****, el cual, debería restituirse una vez se entregará dicho inmueble, se condena al demandado *****, a devolver el mismo al actor *****.

Se condena al demandado *****, al pago de intereses moratorios a razón del nueve por ciento anual *-interés legal-*, sobre el monto

de las pensiones rentísticas adeudadas, generados a partir del **diecisiete de mayo de dos mil diecinueve** –día siguiente a la primer pensión rentística reclamada por la parte actora-, y hasta el pago total del adeudo, cuyo monto se cuantificará en ejecución de sentencia.

Se condena a ambas partes a restituirse recíprocamente los gastos y costas del juicio, cuyo monto se cuantificará en ejecución de sentencia, debiendo tomar en cuenta las prestaciones que resultaron procedentes e improcedentes a la parte actora, ello de acuerdo a las siguientes consideraciones:

Lo anterior es así, porque el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, dispone que:

“La parte que pierde debe reembolsar a su contraria las costas del proceso. Se considera que pierde una parte cuando el tribunal acoge o parcialmente las pretensiones de la contraria”.

Del precepto legal se desprende, que la parte que pierde debe reembolsar a su contraria las costas del proceso, que se considera que pierde alguna o algunas de las partes cuando el Tribunal acoge parcial o totalmente las pretensiones de su contraria.

En ese tenor, la frase “parte que pierde” se refiere a cualesquiera de las partes, es decir, tanto a la actora como a la demandada, mientras que la expresión “acoge total o parcialmente las pretensiones de la contraria” está aludiendo por igual a las pretensiones reclamadas por la actora en su demanda, como a las excepciones y defensas opuestas por la parte demandada al dar contestación a la misma.

En el caso que nos ocupa ambas partes resultaron parcialmente ganadores y, a la vez, parcialmente perdedoras, ya que la actora obtuvo sentencia favorable en relación con la acción de terminación de contrato por vencimiento del plazo y rescisión por incumplimiento, el pago de las pensiones rentísticas adeudadas, e intereses moratorios, mientras que el fallo le resultó desfavorable en lo que respecta a la totalidad del pago de las pensiones rentísticas reclamadas.

Por lo tanto, la condena al pago de gastos y costas debe ser recíproca.

Sin que sea obstáculo que el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, no prevean su texto, el tercer párrafo que se contiene en el numeral séptimo del Código Federal de Procedimientos Civiles, en el que se prevé la hipótesis de partes perdedoras recíprocamente; puesto que se puntualizó el artículo 128 sí establece la posibilidad de condena recíproca al pago de costas, al señalar es porción normativa que se



estima que una parte pierde cuando el Tribunal acoge total o parcialmente las pretensiones de la contraria.

Resulta aplicable al caso, la Tesis sustentada por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicada en la Página número 177, volumen LX, Cuarta Parte, Sexta Época, del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, con número de Registro Ius 270760, al tenor y cubro siguiente:

“COSTAS, SISTEMA PARA LA CONDENAS EN (CODIGO FEDERAL DE PROCEDIMIENTOS CIVILES). El artículo 7 del **Código Federal de Procedimientos Civiles**, establece como regla general para el pago de **costas**, que éstas son a cargo de la parte que pierde. Adopta el **sistema** del vencimiento, pero explica: Se considera que pierde una parte, cuando el Juez acoge parcial o totalmente las pretensiones de la parte contraria, y agrega: si las dos partes pierden recíprocamente, el tribunal puede exonerarlas en todo o en parte de la obligación que impone la regla general, facultándolo para imponer un reembolso parcial contra cualquiera de ellas según las proporciones recíprocas de las pérdidas. Entonces, en el caso en que las dos partes pierden recíprocamente, como sucede cuando el tribunal acoge parcialmente pretensiones de cada una de ellas, el artículo permite que el Juez se aparte de la regla general. En ese supuesto, el Juez debe usar el arbitrio considerando las circunstancias, tomando en cuenta la forma en que los hechos acontecieron, porque el arbitrio debe ser racional. Conforme al artículo 8 no se condenará en **costas** la parte que pierde, si no le es imputable la falta de composición voluntaria de la controversia, y si, además, limitó su actuación en el desarrollo del proceso a lo estrictamente indispensable para hacer posible la definitiva resolución del negocio; y determina que no es imputable a la parte la falta de composición voluntaria de la controversia: cuando la ley ordena que se decide necesariamente por autoridad judicial; cuando consista en una mera cuestión del derecho dudoso; en sustituir el arbitrio judicial a la voluntad de las partes; o tratándose de la demandada, cuando haya sido llamada a juicio sin necesidad. Según puede advertirse, la ley protege a quien no da origen a litigio, al que busca una composición, una transacción, un arreglo judicial, sobre aquél que lo provoca, que elude la composición y que origina el procedimiento, la controversia. Toma en cuenta la conducta previa al proceso, y considera que ésta debe ser jurídica y arreglada a las normas que rigen una sociedad civilizada. Todas esas circunstancias son los principios que sirven para juzgar la conducta de las partes y determinar las **costas** en los juicios del orden **federal**. En esencia, cuando se trata de condenas parciales, no rige el **sistema** del vencimiento, sino la doctrina de la temeridad, ya que debe tomarse en cuenta ésta, la buena o mala fe, la conducta procesal de las partes. Por eso, aunque la ley de potestad de arbitrio al Juez, disponiendo que podrá y puede ejecutar una cosa o la otra, debe tener en cuenta las circunstancias. Si estas son dudosas, el Juez puede ejercitar su arbitrio sin tomarlas en cuenta; pero cuando la actitud de una de las partes da origen a la conducta de la otra, y es manifiesto que se provocó un estado antijurídico dañoso, la potestad del Juez deberá ejercitarse limitada a las circunstancias”.

Criterio similar se sostuvo al resolver el juicio de amparo directo 0498/2017, promovido ante el Primer Tribunal Colegiado del Trigésimo Circuito, cuyo cumplimiento de ejecutoria de amparo correspondió a esta autoridad.

Por lo anteriormente expuesto, con fundamento en lo que disponen los artículos 79 fracción III, 81, 83, 84 85, 86 y 89 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se resuelve:

Primero.- El suscrito Juez es competente para conocer del presente juicio.

Segundo.- Se declara procedente la vía única civil por los razonamiento vertidos en el considerando III de esta sentencia.

Tercero.- Se declara que el actor *****, acreditó los elementos constitutivos de la acción de terminación de contrato (**por vencimiento del plazo y por rescisión derivado del incumplimiento del contrato**); el demandado *****, dio contestación a la demanda incoada en su contra, ofreció pruebas y acreditó parcialmente su excepción de falta de acción; en tanto, que el tercero llamado a juicio *****, omitió contestar el traslado que le ordenó esta autoridad.

Cuarto.- En consecuencia, se declara legalmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes el **diecisiete de mayo de dos mil dieciocho**, respecto del *****, perteneciente al Municipio de Aguascalientes, Estado de Aguascalientes, sin que se proceda a ordenar la entrega de dicho inmueble, puesto que de las constancias que obran en autos, se advierte que el mismo le fue entregado el veinticinco de marzo de dos mil veintiuno.

Quinto.- Se condena al demandado ***** a cubrir los adeudos que por los de servicios de agua, energía eléctrica o cualquier otro que se hubiere generado durante el tiempo en que permaneció en posesión del inmueble, mismos que serán cuantificados en ejecución de sentencia.

Sexto.- Se condena al demandado *****, al pago de la cantidad de las pensiones rentísticas pactadas en el contrato base de la acción, y generadas del periodo comprendido del dieciséis de mayo de dos mil diecinueve al veinticinco de marzo de dos mil veintiuno, respecto del *****, perteneciente al Municipio de Aguascalientes, Estado de Aguascalientes, cuyo monto se regulará en ejecución de sentencia, en términos de la cláusula segunda del fundatorio.

Séptimo.- Se condena al demandado *****, a devolver al actor *****, el tractor marca ***** serie *****.

Octavo.- Se condena al demandado *****, al pago de intereses moratorios a razón del nueve por ciento anual *-interés legal-*, sobre el monto de las pensiones rentísticas adeudadas, generados a partir del **diecisiete de mayo de dos mil diecinueve** *-día siguiente a la primer*



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

pensión rentística reclamada por la parte actora-, y hasta el pago total del adeudo, cuyo monto se cuantificará en ejecución de sentencia.

Noveno.- Se condena a ambas partes a restituirse recíprocamente los gastos y costas del juicio, cuyo monto se cuantificará en ejecución de sentencia, debiendo tomar en cuenta las prestaciones que resultaron procedentes e improcedentes a la parte actora.

Décimo.- En términos de lo previsto en el artículo 73 fracción III, de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, misma que fue publicada en el Diario Oficial de la Federación, el trece de agosto de dos mil veinte, se ordena se proceda a la elaboración y publicación de la versión pública de la presente sentencia, siguiendo lo establecido en los Lineamientos para la Elaboración de Versiones Públicas de Sentencias y Resoluciones dictadas por los Juzgados y Salas del Poder Judicial del Estado de Aguascalientes.

Décimo primero.- Notifíquese personalmente y cúmplase.

A S I, lo sentenció y firma el **Juez Tercero Civil, licenciado Honorio Herrera Robles**, ante su Secretaria de Acuerdos, licenciada Fabiola Morales Romo, que autoriza.- Doy Fe.

Juez Tercero Civil

Lic. Honorio Herrera Robles

Secretaria de Acuerdos

Lic. Fabiola Morales Romo

La Secretaria de Acuerdos, licenciada Fabiola Morales Romo, hace constar que la sentencia que antecede se publica en lista de acuerdos el **primero de junio de dos mil veintiuno**.

L'MCMC

La licenciada **María del Carmen Montañez Casilla**, Secretaria de Estudio y Proyecto, adscrita al **Juzgado Tercero Civil** del Primer Partido Judicial del Estado de Aguascalientes, **hago constar y certifico**: que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia **0606/2019**, dictada en fecha **treinta y uno de mayo de dos mil veintiuno** por el Juez Tercero Civil del Estado, constando de **diecisiete** fojas útiles.

Versión pública elaborada de conformidad a lo previsto por los artículos 3 fracciones XII y XXV; 69 y 70 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Aguascalientes y sus Municipios, 113 y 116 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública; así como del trigésimo octavo de los Lineamientos Generales en Materia de Clasificación y Desclasificación de la Información; así como para la elaboración de Versiones Públicas, se suprimió **el nombre de las partes, ubicación del inmueble, datos de vehículo**, información que se considera legalmente como confidencial/reservada por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.-