

SENTENCIA DEFINITIVA

Aguascalientes, Aguascalientes, a **ocho de marzo de dos mil veintiuno.**

V i s t o s, para resolver los autos del expediente número **1536/2019**, que en la vía **única civil**, en ejercicio de las acciones de **rescisión del contrato de arrendamiento y de pago de rentas**, promovió ********* en contra de *********, 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 vigente para el 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 de debate. Cuando éstos hubieren sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos.

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

II.- Esta autoridad es competente para conocer del presente juicio, de conformidad con el artículo 14. Fracción IV del Código de Procedimientos Civiles, pues el domicilio del demandado, se encuentra ubicado en esta ciudad de Aguascalientes.

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

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

“A).- Para que por sentencia definitiva que se dicte en el presente juicio, se declare Terminado el Contrato de Arrendamiento

VERBAL de fecha 1 de Agosto del año 2018, celebrado entre ***** en su carácter de Arrendador y ***** en su carácter de Arrendatario, respecto del ***** de esta ciudad.

B).- Para que por sentencia definitiva que se dicte en el presente juicio por su Señoría y como consecuencia de lo anterior se condene al demandado a la ENTREGA REAL Y MATERIAL DEL 50% del INMUEBLE DADO EN ARRENDAMIENTO lado SUR en el mismo y buen estado en que lo recibió.

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

D).- Para que por sentencia definitiva se condene al arrendatario al pago de todas y cada una de las rentas insolutas a partir del mes de ***** a razón de \$***** (***** pesos m.n.) mensuales cada una de ellas, pues a la fecha (12 meses) me adeuda la cantidad de \$*****.00 (***** pesos m.r.) más las que se sigan venciendo **hasta la entrega real y material del inmueble en cuestión materia del presente juicio.**

E).- Para que por sentencia definitiva se condene a los demandados al pago de los gastos y costas del presente juicio”.

Los hechos en que se fundamenta la acción, se tienen por reproducidos en este espacio como si a la letra se insertaran, en obvio de repetición, 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 de Procedimientos Civiles del Estado.

V.- El demandado ***** , dio contestación a la demanda instaurada en su contra, al efecto, señaló en lo esencial, que su contraria carece de acción y derecho para demandarle las prestaciones reclamadas, ya que no tiene celebrado contrato de arrendamiento alguno con el actor respecto del inmueble objeto de la controversia y que resulta improcedente condenar al pago de gastos y costas, debiendo ser su contraria quien deberá ser

condenado a pagarle los montos que por tales conceptos se generen

Los hechos en que fundó su contestación a la demanda, se tienen por reproducidos en este espacio como si a la letra se insertaran, en obvio de repetición, ya que su transcripción no es un requisito formal que de forma indispensable deba contener esta determinación, conforme lo dispone el numeral 83 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

En los anteriores términos quedó fijada la litis, correspondiéndole a la parte actora probar los hechos constitutivos de su acción y a la demandada los de sus excepciones y defensas, ello de conformidad con el artículo 235 del ordenamiento legal antes invocado.

VI.- Previo al análisis de la acción principal, se procede al estudio de la **defensa** de previo y especial pronunciamiento opuesta por el demandado *****, lo cual se realiza de la siguiente forma:

El numeral 371 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, dispone: *“Al pronunciarse la sentencia se estudiarán previamente las excepciones que no desvirtúan la acción, y, si alguna de estas se declara procedente, se abstendrán los tribunales de entrar al fondo del negocio, dejando a salvo los derechos del actor. Si dichas excepciones no se declaran procedentes se decidirá sobre el fondo del negocio, condenando o absolviendo, en todo o en parte, según el resultado de la valuación de las pruebas que haga el Tribunal”.*

Del enunciado normativo transcrito se desprende, la obligación de los órganos jurisdiccionales de estudiar, previo al pronunciamiento de la sentencia definitiva, la procedencia o improcedencia de las excepciones dilatorias, porque de ser procedente alguna de ellas, se imposibilita a la autoridad jurisdiccional a entrar al estudio y análisis del fondo del asunto, y que en dado caso, se debe dejar a salvo los derechos de la parte actora, ó en caso contrario, decidir sobre la controversia de merito,

dictando sentencia condenatoria o absolutoria, según la valoración de las pruebas aportadas por las partes.

En cumplimiento a dicha disposición, se analiza la **defensa**, que se desprende del escrito de contestación de demanda de *****, la cual hizo consistir en lo esencial en que **los hechos contenidos en el punto marcado con el número tres, le dejan en total estado de indefensión al no poder controvertirlos con forma a derecho, ya que no se narran las circunstancias de tiempo, modo y lugar, en donde se supone se celebró el contrato base de la acción, esto es, el día, la hora y el lugar donde se llevó a cabo el mismo.**

Defensa que resulta infundada e improcedente, toda vez que del escrito inicial de demanda, se advierte que la parte actora dio cabal cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 223 fracción V del Código de Procedimientos Civiles del Estado, ya que expresó los hechos en que funda su petición, numerándolos y narrándolos sucintamente; además, **por lo que se refiere específicamente al hecho marcado con el número tres**, se advierte que **el actor refirió que el primero de agosto de dos mil dieciocho, celebró el contrato base, que el plazo del referido contrato lo sería por dos años y que se encontraban presentes al momento de la celebración, además de los contratantes, *******. En tal virtud, le es dable a este juzgador, considerar que en forma alguna se deja a la parte demandada en estado de indefensión; máxime, que el demandado *****, dio contestación a tiempo y forma a la demanda entablada, en la cual opuso excepciones y defensas, y dio contestación a cada uno de los hechos manifestados por el accionante, por tal motivo, es de deducirse que la redacción del escrito principal fue suficientemente clara y precisa para que pudiera llevar a cabo una adecuada defensa, con lo cual queda de manifiesto que el escrito inicial de demanda no adolece de los vicios señalados por el demandado.

Sirve de apoyo a la anterior consideración, por su argumento rector, la jurisprudencia en materia laboral V.10. J/29

de la Octava Época, emitida por el Primer Tribunal Colegiado del Quinto Circuito, cuyo rubro y texto señalan:

“OBSCURIDAD, EXCEPCION DE. PROCEDENCIA. *Para la procedencia de la excepción de obscuridad y defecto en la forma de plantear la demanda, se hace necesario que ésta se redacte de tal forma, que se imposibilite entender ante quien se demanda, porqué se demanda y sus fundamentos legales, por lo que no transgrede garantías individuales, la responsable que declara improcedente la excepción de obscuridad y defecto de la demanda, con el argumento de que del escrito relativo se desprenden datos y elementos suficientes para que la demandada pudiese controvertir la demanda, tanto más cuando de las constancias que integran el acto reclamado, se advierte que la demandada ofreció prueba pericial tendiente a acreditar que el trabajador no padece lesiones que produzcan disminución o alteración de sus facultades orgánicas y solicitó a la Junta designara un perito tercero en discordia, por lo que resulta claro que entendió el contenido y alcance de la demanda entablada en su contra y rindió los medios de prueba para impugnarla”.¹*

Así como, la Tesis Aislada en materia laboral, de la Octava Época, emitida por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia de Trabajo del Primer Circuito, la cual a la letra reza:

“DEMANDA, EXCEPCION DE OBSCURIDAD DE LA. CUANDO ES IMPROCEDENTE. *Si del texto del escrito de contestación a la demanda se aprecia que la demandada advirtió con claridad la acción que fue intentada, puesto que indicó en qué consistió negando le asistiera derecho a la parte actora para reclamarle las prestaciones que le demandó y precisó los datos o requisitos concretos y los fundamentos contractuales de los que consideró adolecía el escrito de reclamación y que a su juicio debía contener éste; ante tal apreciación de la reclamación, la Junta debió tener por improcedente la excepción de obscuridad opuesta a la demanda y estudiar las pruebas ofrecidas en autos para determinar*

¹ Tesis: V.1o. J/29, Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, Tribunales Colegiados de Circuito, núm. 81, Septiembre de 1994, p. 62, reg.210330.

la procedencia de la acción hecha valer o de las demás excepciones que fueran opuestas”.²

VII.- Enseguida, se procede al estudio de la acción de rescisión del contrato de arrendamiento, deducida por *****, en contra de *****.

Al respecto, resulta conveniente puntualizar el contenido de los numerales 2269, 2270, 2296 fracción I, 2298, 2323, 2354 fracción IV, 2355 y 2360 fracción I del Código Civil vigente para el Estado, los cuales disponen lo siguiente:

“Artículo 2269. Hay arrendamiento cuando las dos partes contratan el uso o goce tiempo al 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 2296.- El arrendatario está obligado:

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

“Artículo 2298.- La renta será pagada en el lugar convenido y a falta de convenio en la casa, habitación o despacho del arrendatario”.

“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 2354.- El arrendamiento puede terminar:

IV.- Por rescisión.”

“Artículo 2355.- Si el arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado, concluye en el día prefijado. Si no se ha

² Tesis, Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, Tribunales Colegiados de Circuito, t. III, Segunda Parte-1, Enero-Junio de 1989, p. 263, reg. 228293.

señalado tiempo, se observará lo que disponen los artículos 2349 y 2350”.

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

I.- Por la falta de pago de la renta en los términos previstos en los artículos 2323 y 2325”.

Ahora bien, corresponde a la parte actora la carga probatoria a fin de demostrar la existencia del contrato de arrendamiento a que hace mención, y para tal efecto, existen los siguientes medios probatorios:

Documental pública, consistente en las copias certificadas de la escritura pública *****, pasada ante la fe del licenciado *****, Notario Público número ***** del Estado, que obra de la foja treinta a la treinta y tres de los autos y que tiene pleno valor probatorio, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 281 en relación con el 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

De la probanza que se valora, se obtiene, en lo concerniente al litigio, que el veintiséis de marzo de mil novecientos setenta y nueve, *****, como vendedor, y ***** en carácter de comprador, celebraron un contrato de compraventa respecto del cincuenta por ciento de los derechos de propiedad de ***** y las medidas y linderos que de dicho documento se desprenden.

Asimismo, se encuentra la **documental pública**, consistente en el acta de defunción de *****, la cual se encuentra visible en la foja sesenta y cinco del expediente, que tiene valor probatorio pleno, atento a lo que al respecto dispone el numeral 281 en relación con el diverso 341 del Código Procesal Civil de la Entidad. De la prueba que se justiprecia, se desprende, en lo esencial al juicio, que ***** falleció en *****, el *****.

Obra la **documental pública**, consistente en legajo de copias certificadas del expediente 1131/2016 del índice del Juzgado ***** del Estado, que se encuentra visible de la foja treinta y cuatro a la treinta y siete de los autos, de la que se obtiene, en lo que interesa, que dicho expediente se ventiló respecto del juicio

*****, que por auto del veintidós de mayo de dos mil dieciocho, entre otras personas, se declaró como heredero de dicha sucesión al actor en el presente, *****, **quien también fue nombrado albacea de la sucesión**; cargo que se tuvo por discernido en el mismo acto.

Probanza con valor probatorio pleno, de conformidad con lo dispuesto por los numerales 281 en relación con el 341 del Código Procesal Civil del Estado

Se encuentra la **documental pública**, consistente en la escritura pública *****, pasada ante la fe del licenciado *****, notario público ***** de los del Estado, que se encuentra visible de la foja veinticinco a la veintisiete de los autos, la cual tiene pleno valor probatorio atento a lo dispuesto por los numerales 281 en relación con el 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, y de la que únicamente se obtiene que el actor en el juicio *****, adquirió por medio de un contrato de donación pura y simple que en su favor realizó *****, el cincuenta por ciento de los derechos de propiedad del inmueble que se integra con *****, de esta ciudad, con una superficie de ***** y los linderos descritos en el antecedente único de dicha escritura.

Asimismo, la **inspección judicial**, consistente en la que se realizó respecto del inmueble ubicado en la *****, **de esta ciudad**, la cual en términos de lo dispuesto por el numeral 348 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, hace prueba plena a favor de su oferente y de la que se desprende que una vez que este juzgador se constituyó en el referido domicilio, **se constató que el inmueble motivo de inspección se encuentra ocupado; que el mismo, se encuentra ocupado en su totalidad, es decir al cien por ciento; que el tipo de giro que tiene el negocio en el inmueble motivo de inspección *****.**

Se aprecia, la prueba **confesional**, a cargo del demandado *****, desahogada en audiencia celebrada el tres de noviembre de dos mil veinte *-fojas setenta y cinco y setenta y seis de los autos-*. Prueba que se valora de conformidad con el artículo 339 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, en la cual,

ante la inasistencia del absolvente, se hizo efectivo el apercibimiento decretado por proveído del ocho de julio de dos mil veinte y se tuvo al demandado, por confeso de las posiciones calificadas de legales al tenor del pliego de posiciones exhibido por su contraria -foja setenta y dos a la setenta y cuatro de los autos-, obteniéndose, en lo que interesa al presente, que se le declaró confeso fictamente, respecto a que conoce al actor del juicio *****, así como a *****; que se encuentra ocupando el inmueble objeto del juicio y que reconoce que ***** es ***** , objeto de la controversia -posiciones de la uno a cinco de las contenidas en el pliego-.

Asimismo, respecto a que tiene tratos contractuales respecto del cincuenta por ciento de la propiedad de *****, derivados del arrendamiento del inmueble ubicado en *****, de esta ciudad; que el arrendamiento que celebró con el referido ***** lo tiene hace más de ***** años y que ha poseído el inmueble objeto de la controversia por más de diez años -posiciones seis a la nueve-.

Por otro lado, se le tuvo por reconocido, que de igual forma **ha tenido tratos contractuales verbales con el actor ***** , derivados del arrendamiento del cincuenta por ciento del ***** ; que el ***** formularon dicho contrato de arrendamiento verbal, siendo la suma pactada la cantidad mensual de ***** pesos cero centavos moneda nacional; que ha recibido recibos de pago correspondientes a los meses de agosto y septiembre de dos mil dieciocho; que la vigencia del referido contrato lo sería por dos años, hasta ***** ; que anterior al arrendamiento que formuló con el actor ***** , ya ocupaba el ***** y que tiene un negocio comercial en el inmueble de mérito** -posiciones de la marcada con el número diez a la dieciocho de las contenidas en el respectivo pliego-.

También, se le tuvo por confeso, respecto a que se encuentra ocupando el ubicado en *****, de esta ciudad, propiedad ***** *****; que también se encuentra ocupando el cincuenta por ciento del inmueble ***** y que su posesión se deriva de un arrendamiento realizado a través de ***** persona que representa al referido *****; que Ezequiel Guzmán Rodríguez falleció y que a

quien le paga las pensiones rentísticas de la totalidad del inmueble lo es a ***** -posiciones veinte a la veintinueve-.

Así, esta prueba con valor presuncional que no fue destruida en juicio, le beneficia al accionante para demostrar su acción, pues cuando no comparecen sin justa causa las personas que hayan de absolver posiciones, incurren en violación al deber de contestar el interrogatorio formulado por su adversario, y por ello no puede interpretarse, salvo prueba en contrario, sino como admisión de los hechos que son legalmente objeto de un interrogatorio.

Sirve además de apoyo jurídico a la anterior consideración, la tesis aislada civil de la Séptima Época, emitida por la extinta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, cuyo epígrafe y texto disponen:

“CONFESION FICTA, EFICACIA DE LA.- La Suprema Corte de Justicia de la Nación no comparte el criterio en el sentido de que la confesión ficta carece de eficacia, cuando al contestar la demanda la misma parte a quien se declara confesa, ha negado expresamente los hechos materia de la confesión. El hecho de negar la demanda produce como efecto jurídico armar sobre el actor la carga de la prueba de todos los elementos de su acción, y entre las pruebas admitidas por la ley se encuentra la confesión ficta, cuya eficacia no puede desconocerse por la circunstancia de que la demanda haya sido negada expresamente. Cuando no comparece sin justa causa la persona que haya de absolver posiciones incurre en violación del deber de contestar el interrogatorio formulado por su adversario, y ello no puede interpretarse, salvo prueba en contrario, sino como admisión de los hechos que son legalmente objeto del interrogatorio; el no comparecer viene a probar que carece de valor para presentarse a admitir un hecho y un pretexto para no reconocer una verdad que redundaría en su perjuicio; en efecto, el silencio del interrogado se atribuye a la conciencia de no poder negar un hecho ante la presencia judicial y bajo protesta de decir verdad, pues según se ha afirmado, la confesión es un fenómeno contrario a la naturaleza del hombre, siempre presto a huir de lo que puede

dañarle. Como la parte demandada en el momento de negar la demanda no se enfrenta al dilema de mentir o de aceptar la verdad ante el Juez, bajo protesta, sino sólo persigue el propósito de obligar a su contrario a que pruebe sus aseveraciones, tal negativa no puede constituir ninguna presunción contraria a los hechos admitidos como ciertos por virtud de la confesión ficta”.³

La **testimonial**, consistente en el dicho de *****, que fue desahogada en audiencia celebrada el siete de diciembre de dos mil veinte –fojas ochenta y cuatro a la ochenta y seis-, a la cual, conforme a lo dispuesto por el artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se le concede valor probatorio a favor de su oferente, con base en las siguientes consideraciones:

El primero de dichos atestes refirió conocer a ***** del juicio, desde hace como tres años, porque asiste regularmente al despacho del *****, asimismo que conoce al *****, desde hace tres años, puesto que lo ha visto en el ***** y que sabe que el actor y el demandado formularon un contrato verbal de arrendamiento, respecto de *****, que en el momento de la celebración se encontraba presente, que el señor ***** y el señor ***** se encontraban discutiendo en qué lugar le entregaba una renta al señor ***** y que en ese momento el señor ***** le pidió la *****, quien le dijo que no le quitara *****, que él ocupaba solo la mitad, que le pagaría ***** mensuales y que entonces aceptó el señor ***** dándole un recibo por la misma cantidad y aceptándolo.

Dijo saber que dicho contrato de arrendamiento lo celebraron el *****, ya que recuerda que en esa fecha falleció ***** y por tal motivo se encontraba presente, por haberles ido a avisar del deceso, ya que también tenía amistad con ellos; asimismo aseguró que únicamente se firmó un recibo del dinero, que se encontraba presente viendo cuando fue la entrega del capital referido así como la suscripción del respectivo recibo, lo que aconteció el mismo día de la celebración del contrato y que escuchó los pagos de renta se realizarían los primeros cinco días del mes.

³ Tesis, Semanario Judicial de la Federación, Séptima Época, Tercera Sala, vol. 70, cuarta parte, p. 33, reg. 241577.

En cuanto al segundo de los atestes *****, manifestó conocer al actor desde hace diez años, ya que le lleva asuntos *****, asimismo aseguró conocer al ***** de vista, porque se celebró un contrato de una *****, con *****, hace como unos dos años; que el actor le rentó al ahora demandado una *****; asimismo, puntualizó que se encontraba presente en el momento de la celebración del contrato y por ello se percató de que ***** le demostró al ahora demandado, que era el dueño de la bodega, y le rentó una parte de dicha *****, que ***** le dijo que no fuera mala onda, que le siguiera rentando, porque ya tenía muchos años rentándole a otra persona.

Aseguró, que el contrato lo celebraron *****, que se pactó una renta mensual de *****, pagaderos los primeros cinco días de cada mes, que se celebró de forma verbal y se encontraban en presentes en el *****, asimismo, refirió que acordaron que el pago de las pensiones rentísticas se realizaría en el referido *****.

Lo anterior se sostiene, ya que de lo expuesto se obtiene que los atestes fueron coincidentes en su declaración, además, justificaron su presencia en el lugar de los hechos y el motivo por el cual tenían certeza sobre lo declarado, por lo cual le es dable a este juzgador, otorgar valor probatorio a su dicho, lo anterior, máxime que de autos se desprende la existencia de **diversas probanzas (confesional e inspección judicial)** con las cuales se presume la veracidad de lo manifestado.

Apoya la anterior consideración, el siguiente criterio jurisprudencial, número de tesis I.80.C. J/24, de la Novena Época emitida por el Octavo Tribunal Colegiado en materia civil del Primer Circuito, que a la letra dispone:

“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.”⁴

Finalmente, ofreció como pruebas de su parte la **instrumental de actuaciones y presuncional en su doble aspecto de legal y humana** que en términos de los numerales 341 y 352 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, gozan de valor probatorio, toda vez que con las probanzas justipreciadas quedó acreditado que *****, celebraron un contrato de arrendamiento de forma verbal, respecto del ***** del inmueble causa del juicio; que la pensión rentística mensual pactada fue de ***** cero centavos moneda nacional y que la vigencia del referido contrato lo sería por dos años, hasta el ***** y que en el inmueble objeto de la controversia el *****, tiene un *****.

VIII.- Enseguida se procede al análisis de las **excepciones**, opuestas por el *****, siendo éstas las siguientes:

A).- Excepción de **falta de acción y derecho**, que se hace consistir, en que la parte actora carece de acción y derecho para demandar la terminación de un contrato de arrendamiento que no existe porque jamás lo celebraron, la cual conforme al criterio de este juzgador **debe considerarse únicamente como afirmaciones sin sustento factico**, puesto que al respecto no obra probanza alguna, con la cual se pueda tener por acreditada dicha excepción.

B).- La **excepción prevista en el artículo 2274 del Código Civil del Estado**, que se hace consistir en que el actor, no tiene la autorización del o los demás copropietarios para dar en arrendamiento su parte alícuota, ya que la copropiedad mientras no se termine forma un bien indivisible.

⁴ Tesis I.8o.C. J/24, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Octavo Tribunal Colegiado en materia civil del Primer Circuito, t. XXXI, junio de 2010, p. 808, reg. 164440.

Al respecto, se puntualiza, que si bien el *****, omitió ofertar probanza alguna para acreditar la excepción que se analiza, no pasa desapercibido para este juzgador, que del propio escrito inicial de demanda, así como de las probanzas valoradas en párrafos que anteceden, se obtiene que el ***** **celebró el contrato de arrendamiento base de la acción el *****, sin embargo, obtuvo la propiedad del *******, tal como se desprende del testimonio notarial *****, celebrado ante la fe del Notario Público ***** del Estado, ***** la referida, por lo que al momento de la celebración del contrato no tenía el carácter de propietario.

Asimismo, de las constancias que obran en autos se obtiene que el *****, consolidó el cincuenta por ciento de los derechos de propiedad del inmueble que se integra con la bodega y el lote donde se construyó, identificado con el número *****, derivado de la adjudicación de los bienes pertenecientes a *****, sucesión de la cual *****, por lo que podría considerarse que el contrato fue celebrado por el actor en carácter de copropietario del inmueble objeto de la controversia, en el caso, aún cuando el artículo 2274 del Código Civil del Estado, estatuye que no puede arrendar el copropietario de cosa indivisa sin consentimiento de los otros copropietarios, **la nulidad a que se refieren las disposiciones invocadas sólo puede ser reclamada por el o los copropietarios que no hayan dado su consentimiento para la celebración del contrato por uno solo de los copropietarios, pero no el inquilino que contrató con el copropietario que lo hizo sin la autorización de los condueños.**

Las anteriores consideraciones, encuentran sustento en la tesis I.8o.C.101 C, de la Novena Época, emitido por el Octavo Tribunal Colegiado en materia civil del Primer Circuito, disponible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, que a la letra dispone:

“ARRENDAMIENTO. LA NULIDAD DEL CONTRATO NO DEMANDADA POR COPROPIETARIOS ES IMPROCEDENTE.

Aún cuando el artículo 8o. del Código Civil para el Distrito Federal ordena que los actos ejecutados contra el tenor de las leyes

*prohibitivas serán nulos, excepto en los casos en que la ley ordene lo contrario, y el precepto 2403 del mismo Código estatuye que no puede arrendar el copropietario de cosa indivisa sin consentimiento de los otros copropietarios, la nulidad a que se refieren las disposiciones invocadas **sólo puede ser reclamada por el o los copropietarios que no hayan dado su consentimiento para la celebración del contrato por uno solo de los copropietarios, pero no el inquilino que contrató con el copropietario que lo hizo sin la autorización de los condueños.***⁵ (El énfasis es propio de esta autoridad).

Además, con la celebración de un contrato, es dable considerar que, los contratantes se reconocen la personalidad que ostentan las partes, por lo que la celebración, implica una aceptación tácita o expresa, del carácter con el cual fue celebrado el acuerdo de voluntades, por lo que, si posteriormente surge un conflicto que acarrea la tramitación de un juicio, bastará la acreditación de la celebración del contrato para justificar la personería de las partes contratantes.

Lo anterior, tiene su fundamento en el **respeto al principio de buena fe de los contratantes, puesto que no es jurídicamente aceptable el desconocimiento de la personalidad que expresamente fue aceptada en el momento de contratar, además, quien la desconoce estaría actuando contra sus propios actos**, es decir, el pacto de reconocimiento mutuo de personalidad trae consigo la actualización del principio *res inter alios acta* que surte efectos entre las partes, aunque sólo sea para ese negocio jurídico, porque **no es admisible que después de haber aprovechado los efectos de la contratación en una etapa no contenciosa de la relación jurídica, el demandado pretenda ser exonerado de toda responsabilidad por el posible incumplimiento de las obligaciones contraídas, alegando que la otra parte carece de personalidad, pues ello constituiría una**

⁵ Tesis: I.8o.C.101 C, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tribunales Colegiados de Circuito, t. V, febrero de 1997, pág. 709, reg. 199275.

actitud contraria a la probidad y buena fe que debe guardarse en los contratos.

Los argumentos anteriores, tienen apoyo, por analogía, en la tesis 2a. CXLVII/2003, de la Novena Época, emitida por la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, que a la letra estatuye:

“PERSONALIDAD. NO PUEDE DESCONOCERSE EN UNA ETAPA CONTENCIOSA LA QUE EXPRESAMENTE FUE ACEPTADA AL FORMALIZAR UN CONTRATO. El hecho de que al celebrarse un contrato en representación de una sociedad mercantil el contratante reconozca a quien comparece a nombre de aquélla la personalidad con que se ostenta, consignándose ese carácter en el documento en que aquél se formaliza, implica una aceptación expresa en términos del artículo 1003 del Código Civil Federal. Ahora bien, si posteriormente surge un conflicto que acarrea la tramitación de un juicio, bastará la exhibición del mencionado contrato para justificar la personería de quien representó a dicha sociedad, aun cuando no se exhiban los documentos en que conste el otorgamiento de la facultad de representación. Lo anterior tiene su fundamento en el respeto al principio de buena fe de los contratantes, puesto que no es jurídicamente aceptable el desconocimiento de la personalidad que expresamente fue aceptada en el momento de contratar, además de que quien la desconoce estaría actuando contra sus propios actos, ya que la aceptación de la representación en el acto de la firma implica un conocimiento cierto de que quien compareció a nombre de la sociedad está facultado para ejercer esa representación, es decir, el pacto de reconocimiento mutuo de personalidad trae consigo la actualización del principio *res inter alios acta* que surte efectos entre las partes, aunque sólo sea para ese negocio jurídico. Esto es, no es admisible que después de haber aprovechado los efectos de la contratación en una etapa no contenciosa de la relación jurídica, el demandado pretenda ser exonerado de toda responsabilidad por el posible incumplimiento de las obligaciones contraídas, alegando que la otra parte carece de personalidad, pues ello constituiría una

actividad contraria a la probidad y buena fe que debe guardarse en los contratos.”⁶

En tal virtud, y al haber quedado acreditado el contrato base de la acción, así como el incumplimiento por parte de ***** de su obligación de pago de las correspondientes pensiones rentísticas (ya que al efecto no obra probanza alguna), **queda de manifiesto que la excepción que se analiza resulta infundada e improcedente.**

IX.- Como consecuencia de todo lo expuesto, se estiman procedentes las acciones de **rescisión del contrato de arrendamiento y de pago de rentas, ejercitadas por la parte actora**, toda vez que el demandado omitió acreditar que se encuentra al corriente en el pago de las pensiones rentísticas reclamadas, siendo que a ***** correspondía la carga de la prueba para acreditar el pago de las rentas y no a la parte actora su incumplimiento.

Sirve como apoyo a la anterior consideración, la Tesis Aislada de la Novena Época, cuyo rubro y texto son los siguientes:

“PAGO O CUMPLIMIENTO, CARGA DE LA PRUEBA. *El pago o cumplimiento de las obligaciones corresponde demostrarlo al obligado y no el incumplimiento al actor”.*⁷

En contexto de todo lo expuesto, se declara que resultó procedente la vía **única civil**, que en ella el ***** , probó su **acción de rescisión del contrato de arrendamiento y de pago de rentas**; por su parte, el ***** , dio contestación a la demanda entablada en su contra, sin embargo, omitió acreditar sus excepciones y defensas.

Se declara la rescisión del contrato de arrendamiento celebrado el ***** , entre ***** , como arrendador y ***** , en calidad de arrendatario; **respecto del *****.**

Se condena ***** , a la desocupación y entrega real y material del inmueble arrendado a favor del ***** , en las

⁶ Tesis: 2a. CXLVII/2003, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Segunda Sala, t. XVIII, diciembre de 2003, pág. 109, reg. 182575.

⁷ Tesis: VI.2o.28 K, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tribunales Colegiados de Circuito, t. III, Marzo de 1996, p. 982, reg. 203017.

condiciones en que lo recibió, salvo el demérito normal generado por el uso del mismo.

Se condena al *****, al **pago de las pensiones rentísticas adeudadas a partir del mes de ***** y las que se sigan generando hasta la entrega del inmueble arrendado**, cada una a razón de *****; cuyo monto deberá ser regulado en ejecución de sentencia.

Con base en lo dispuesto en el artículo 128 del Código Procesal Civil del Estado, se condena al *****, al pago de los **gastos y costas**, generados en el presente juicio; mismos que deberán ser regulados en ejecución de sentencia.

Se absuelve al *** del pago de los servicios de agua potable, energía eléctrica, servicio telefónico, que reclama el actor en el inciso **C)** del capítulo de prestaciones del escrito de demanda; lo anterior porque del escrito inicial de demanda no se advierte, que se haya realizado manifestación alguna respecto a que, al celebrar el contrato base, los contratantes hubiesen pactado que el pago de dichos servicios correría a cargo ***** , y en ese sentido, ninguna prueba podría subsanar las deficiencias al respecto contenidas en el escrito inicial.

Sirve como apoyo a la anterior consideración, la Jurisprudencia, de la Época, emitida por el Segundo Tribunal Colegiado en materia civil del Sexto Circuito, cuyo epígrafe y texto es el siguiente:

“PRUEBAS. CARECEN DE EFICACIA SI REFIEREN HECHOS NO MENCIONADOS EN LA DEMANDA O CONTESTACIÓN. *Cuando no se precisan los hechos en que se hace descansar una acción o una excepción, aun cuando las pruebas que se hayan aportado en el juicio se hubieran referido a los omitidos, no podrían tener como efecto subsanar las deficiencias de la demanda o de su contestación, ya que es en éstas donde deben plasmarse, respectivamente, la acción y las excepciones, así como los hechos de los que se hacen derivar, siendo la base de donde las partes deben y pueden desplegar su acción o defensa; por tanto, pretender perfeccionar o subsanar tales deficiencias a través del resultado de*

*cualesquier prueba, sería antijurídico o traería como consecuencia que el juzgador resolviera sobre hechos no controvertidos”.*⁸

En el caso concreto, debe decirse, que procede la **condena recíproca en costas.**

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

Artículo 128.- *La parte que pierde debe reembolsar a su contraria las costas del proceso. Se considera que pierde una parte cuando el tribunal acoge, total o parcialmente las pretensiones de la parte contraria.*

Las costas del proceso consisten en la suma que, según la apreciación del tribunal y de acuerdo con las disposiciones arancelarias, debió o habría debido desembolsar la parte triunfadora, excluido el gasto de todo acto y forma de defensa considerados superfluos.

Todo gasto inútil es a cargo de la parte que lo haya ocasionado, sea que gane o pierda el juicio.”

Del precepto legal en comento, en la porción normativa que interesa, se desprende que la parte que pierde debe reembolsar a su contraria las costas del proceso y 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 respecto a **la rescisión del**

⁸ Tesis: VI.2o.C. J/229, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tribunales Colegiados de Circuito, t. XVII, abril de 2003, pág. 994, reg.184429.

contrato de arrendamiento base de la acción, así como respecto del pago de las pensiones rentísticas reclamadas; empero, a su vez, resultó parte perdedora por cuanto ve a la prestación reclamada con el inciso **C)** del capítulo de prestaciones de la demanda, ya que la misma no resultó procedente, conforme a las consideraciones al efecto expuestas. **En tal virtud, la condena al pago de gastos y costas debe ser recíproca.**

Lo anterior, sin que sea obstáculo que el referido numeral 128 del Código Procesal de la Materia del Estado, no prevea en su texto, el tercer párrafo que se contiene en el numeral séptimo del Código Federal de Procedimientos Civiles, en el que específicamente se preve la hipótesis de partes perdedoras recíprocamente; puesto que, como se puntualizó, el artículo 128 sí establece la posibilidad de condena recíproca al pago de costas, al señalar, que se estima que una parte pierde cuando el *tribunal acoge total o parcialmente las pretensiones de la contraria.*

Sirve como apoyo a la anterior consideración la tesis aislada, de la Sexta Época, emitida por la extinta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, cuyo epígrafe y texto son los subsecuentes:

“COSTAS, SISTEMA PARA LA CONDENA EN (CÓDIGO 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 de 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".⁹

Por lo anterior, se condena a la parte ***** y al ***** a **restituirse recíprocamente los gastos y costas** del juicio, cuyo monto se cuantificará en ejecución de sentencia, debiendo tomar

⁹ Tesis, Semanario Judicial de la Federación, Sexta Época, Tercera Sala, vol. LX, cuarta parte, pág. 177, reg. 270760.

en cuenta las prestaciones que resultaron procedentes e improcedentes a la parte actora.

Criterio similar fue sustentado por el Primer Tribunal Colegiado del Trigésimo Circuito, dentro del amparo directo civil 0498/2017, determinación realizada dentro del expediente número 0658/2015 del índice de éste Juzgado.

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

Primero.- El suscrito Jueces competente para conocer del presente juicio.

Segundo.- Se declara procedente la vía **única civil** por los razonamientos vertidos en esta sentencia.

Tercero.- Se declara que el actor *********, probó su **acción de rescisión del contrato de arrendamiento y de pago de rentas**; por su parte, el *********, dio contestación a la demanda entablada en su contra, sin embargo, omitió acreditar sus excepciones y defensas.

Cuarto.- Se declara la rescisión del contrato de arrendamiento celebrado el *********, entre *********, como arrendador y *********, en calidad de arrendatario; **respecto del *******

Quinto.- Se condena al *********, a la desocupación y entrega real y material del inmueble arrendado a favor de ********* en las condiciones en que lo recibió, salvo el demérito normal generado por el uso del mismo.

Sexto.- Se condena al *********, al **pago de las pensiones rentísticas adeudadas a partir del mes de ***** y las que se sigan generando hasta la entrega del inmueble arrendado**, cada una a razón de *********; cuyo monto deberá ser regulado en ejecución de sentencia.

Séptimo.- Se absuelve al *********, del pago de los servicios de agua potable, energía eléctrica, servicio telefónico, que reclama el ********* en el inciso **C)** del capítulo de prestaciones del escrito de demanda.

Octavo.- Se condena a la parte ***** y al *****, 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.

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

Décimo.- Notifíquese personalmente y cúmplase.

Así, lo sentencio el **Juez Tercero Civil, licenciado Honorio Herrera Robles**, asistido de su Secretaria de Acuerdos, licenciada **Fabiola Morales Romo**, con quien actúa, da fe y autoriza.- Doy Fe.-

JUEZ TERCERO DE LO CIVIL
LIC. HONORIO HERRERA ROBLES

SECRETARIA DE ACUERDOS
LIC. FABIOLA MORALES ROMO

La Secretaria de Acuerdos, Licenciada **Fabiola Morales Romo**, hace constar que la presente resolución se publica con fecha **nueve de marzo de dos mil veintiuno.-** Conste.-

L´HHR/jro

La **Licenciada Fabiola Morales Romo**, Secretaria de Acuerdos, 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 **1536/2019**, dictada en fecha **ocho de marzo de dos mil veintiuno** por el Juez Tercero Civil del Estado, constando de **veintiséis** 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, testigos, datos generales, datos personales, y demás datos sensibles, que permitieran la identificación de los intervinientes**, información que se considera legalmente como confidencial/reservada por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.