



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

SENTENCIA

Aguascalientes, Aguascalientes, **veinticuatro de mayo de dos mil veintiuno.**

V I S T O S, para resolver los autos del expediente **1772/2018** que en la vía **única civil**, en ejercicio de la acción de cumplimiento de contrato de arrendamiento, promovió ***** en contra de ***** y ***** , así como la reconvenición interpuesta por ***** , en ejercicio de la acción de rescisión de contrato de arrendamiento, en contra de ***** y ***** , 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 dispuesto por el artículo 142 fracción II del Código Procesal antes mencionado, que establece que es Juez competente el del lugar señalado en el contrato, siendo que de la cláusula vigésima segunda del contrato fundatorio de la acción, se advierte que las partes se sometieron a los tribunales competentes de esta ciudad, de donde deriva la competencia de éste Juzgador.

III.- La vía única civil resulta procedente, toda vez que la acción ejercitada por la parte actora, no se encuentra prevista dentro de los procedimientos especiales consignados por el Título Undécimo del Código de Procedimientos Civiles.

IV.- El actor ***** , compareció a demandar a ***** y ***** , por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones:

“A).- Para que por medio de sentencia definitiva se declare que el Contrato de Subarrendamiento y de Prestación de

Servicios de fecha doce de mayo de dos mil diecisiete celebrado entre el suscrito y los hoy demandados ha quedado sin efectos por no cumplirse las condición suspensiva toda vez que conforme al párrafo tercero de la CLÁUSULA SEGUNDA del mismo Contrato, al no haberse dado la condición suspensiva de no haber concluido las obras de Construcción del ***** en el plazo fijado para tal efecto, es que el contrato quedó sin ningún efecto, más sin embargo los demandados tienen la obligación de restituirme las cantidades recibidas.

B) Para que por medio de sentencia definitiva y como consecuencia del punto anterior, se condene al demandado *** al pago a favor del suscrito de la cantidad de \$40,530.60 m/n (CUARENTA MIL QUINIENTOS TREINTA 60/100 M.N.) más IVA, por concepto de devolución de depósito en garantía** que el suscrito le entregue a la suscripción del Contrato de Subarrendamiento y Prestación de Servicios de fecha doce de mayo de dos mil diecisiete, toda vez que dicho contrato ha quedado sin efectos y a la entrega del inmueble a los hoy demandados no hubo daños ni quedaron adeudos pendientes en el ***** objeto de dicho contrato, sino que al contrario se le hicieron mejoras que se han dejado en el Local Comercial ya mencionado.

C) Para que por medio de sentencia definitiva se condene al demandado *** al pago de la cantidad de \$145,099.55 m/n (CIENTO CUARENTA Y CINCO MIL NOVENTA Y NUEVE PESOS 55/1000 M.N.) más IVA (\$23,215.92 m/n DE IVA), por concepto de devolución de siete rentas mensuales o pensión rentística** correspondiente a los meses de marzo, abril, mayo, junio y julio, así como las dos primeras mensualidades que pagué por adelantado a la suscripción del Contrato de Subarrendamiento y Prestación de Servicios de fecha doce de mayo de dos mil diecisiete, toda vez que el suscrito pague dichas rentas con motivo de la suscripción de dicho contrato y al no haber terminado el demandado las obras de construcción del ***** en el plazo fijado, es que dicho contrato quedó sin efectos y los hoy demandados tiene la obligación legal según la cláusula SEGUNDA del contrato de restituirme dichas cantidades íntegramente, puesto



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

que dichas rentas mensuales las recibieron del suscrito con motivo de las suscripción del Contrato ya mencionado.

D) Para que por medio de sentencia definitiva se condene al demandado *** al pago a favor del suscrito de la cantidad de \$24,683.19 (VEINTICUATRO MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y TRES 19/100 M.N.) por concepto de devolución del pago de siete cuotas de mantenimiento del local ***** correspondiente a los meses de marzo, abril, mayo, junio y julio del 2018, así como las dos primeras mensualidades que pague por adelantado a la suscripción del Contrato de Subarrendamiento y Prestación de Servicios de fecha doce de mayo del dos mil diecisiete, toda vez que el suscrito pague dichas cuotas con motivo de la suscripción de dicho contrato y al no haber terminado el demandado las obras de construcción del ***** en el plazo fijado, es que dicho contrato quedó sin efectos y según la CLÁUSULA SEGUNDA en su tercer párrafo, el demandado tiene la obligación de restituirme dichas cantidades íntegramente.**

E) Por el pago de los intereses moratorios legales a razón del nueve por ciento anual sobre las cantidades que dejaron los demandados de pagar puntualmente, contabilizados a partir desde el momento en que se constituyeron en mora hasta la total liquidación del adeudo.

F) Por el pago de gastos y costas que se generen con motivo de la tramitación del presente juicio, toda vez que por su culpa me vi obligado a promoverlo.

Por su parte, la demandada ***** , dio contestación a la demanda incoada en su contra, y opuso diversas excepciones en relación a la demanda interpuesta en su contra, según se desprende del escrito que obra de la foja ciento veinte a la ciento treinta y siete de autos; escrito en el cual, interpuso demanda reconventional en ejercicio de la acción de rescisión de contrato en contra de la parte actora en el principal ***** , por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones:

“A) Para que por sentencia definitiva se declare que los CC. *** en su carácter de OBLIGADO PRINCIPAL y ***** en su carácter de OBLIGADO SOLIDARIO, han incumplido con las obligaciones inherentes al contrato de**

subarrendamiento y de prestación de servicios que celebramos respecto del inmueble ubicado en el local comercial número ***** que se encuentra en *****), de esta ciudad.

B) Para que por sentencia definitiva se declare que los **CC. ******* en su carácter de **OBLIGADO PRINCIPAL** y ***** en su carácter de **OBLIGADO SOLIDARIO**, han incumplido con el término fijo y forzoso que se pactó en la cláusula TERCERA del contrato base de la acción y en el punto “UNO” del adendum de fecha 26 de Mayo del 2017.

C) Para que mediante el fallo que resuelva la presente controversia se haga la declarativa de que los ahora demandados reconconvencionales omitieron dar cumplimiento con la obligación que tenían de pagar las pensiones rentísticas respecto del bien descrito en el inciso A) de este apartado, ello en lo que se refiere al mes de Agosto del 2018.

D) Como consecuencia de los incumplimientos ya señalados, para que por sentencia definitiva se declare la rescisión del contrato de subarrendamiento y prestación de servicios de fecha 12 de Mayo del 2017 y su adendum de fecha 26 de Mayo de 2017, ello por causas imputables, única y exclusivamente a las personas señaladas como demandadas en el presente escrito.

E) Derivado de lo expuesto en el punto inmediato que antecede para que mediante sentencia definitiva se condene a los demandados al pago de la pena convencional equivalente a 5 (cinco) meses de pensiones rentísticas, es decir, por la cantidad de **\$101,326.50 (CIENTO UN MIL TRESCIENTOS VEINTISEIS PESOS 50/100 M.N.)**, lo anterior en cumplimiento de lo pactado en la cláusula DÉCIMA del contrato base de la acción celebrado entre las partes del presente juicio.

F) Para que se condene a los demandados al pago de la pensión rentística correspondiente al mes de agosto del dos mil dieciocho, por la cantidad de **\$20,265.30 (VEINTE MIL DOSCIENTOS SESENTA Y CINCO PESOS 30/100 M.N.)** más I.V.A., conforme a lo estipulado en la cláusula CUARTA del contrato base de la acción, ello al haber constancia en autos de que los reos estuvieron en posesión del bien inmueble que les fue dado en subarrendamiento hasta dicho mes.



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

G) Para que por sentencia definitiva condene a los demandados al pago de cuota de mantenimiento correspondiente al mes de agosto del dos mil dieciocho por la cantidad de **\$3,039.80 (TRES MIL TREINTA Y NUEVE PESOS 80/100 M.N.)** más I.V.A., conforme a lo establecido en la cláusula CUARTA del contrato base de la acción.

H) Para que se condene a los demandados al pago de intereses moratorios generados por la omisión en el pago de la pensión rentística y la cuota de mantenimiento correspondientes al mes de agosto del dos mil dieciocho señaladas en los incisos B) y C) de las prestaciones de esta demanda; intereses que se habrán de calcular a razón del **3% (TRES POR CIENTO)** mensual sobre el monto total, ello conforme a lo pactado en la cláusula SEXTA del contrato base de la acción, en el entendido de que se pactó que los mismos se generarían con independencia de las penas establecidas en el basal.

I) Motivado en los daños sufridos por el bien que fue dado en arrendamiento por nuestra representada a los demandados reconventionales, para que por sentencia definitiva se faculte a la ahora actora reconvenional, para que por sentencia definitiva se faculte a la ahora actora reconvenional a disponer de la cantidad dada en garantía por los reos en términos de lo que hace contar en la cláusula CUARTA del contrato de subarrendamiento y prestación de servicios base de la acción.

K) Por el pago de los gastos y costas que se generen con motivo de la tramitación del presente juicio”.

Los demandados reconventionistas ********* y *********, dieron contestación a la demanda incoada en su contra, y opusieron excepciones en relación a la demanda interpuesta en su contra, según se desprende del escrito que obra de la foja doscientos setenta y nueve a la doscientos ochenta y nueve de autos.

Lo manifestado por las partes tanto en el principal como en la reconvenición, 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.

En los anteriores términos quedo fijada la litis planteada en el presente juicio.

V.- Enseguida, por cuestión de metodología, previo al estudio de la acción, esta autoridad en cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, que señala que las sentencias deberán decidir todos los puntos litigiosos que hubieren sido objeto de debate, se procede en primer lugar a fijar la litis, excluyendo para ello los hechos no controvertidos en los escritos de demanda, contestación a ésta, demanda reconvenzional y contestación a dicha reconvencción.

A ese efecto el numeral 247 del Código Procesal de la materia¹, señala que la confesión puede ser expresa o tácita, la primera cuando se hace de forma clara y precisa, ya al formular o contestar la demanda, articulando o absolviendo posiciones, en tanto que la segunda se presume en los casos señalados por la ley.

Por su parte, el ordenamiento legal antes invocado en su numeral 338² dispone, que los hechos aseverados por las partes en la demanda, contestación o en cualquier otro acto del juicio, hacen prueba plena en contra de quien lo asevere, sin necesidad de ofrecerse como prueba.

En ese tenor, los hechos afirmados por las partes en la demanda y en su contestación constituyen confesión expresa, por tanto, los hechos aseverados por la actora en su demanda y aceptados por la parte demandada en su contestación a la misma, demuestran lo siguiente:

- Que el doce de mayo de dos mil diecisiete, celebraron contrato de subarrendamiento y de prestación de servicios, respecto del local comercial señalado como local *****, en el cual, compareció la persona moral *****, como subarrendadora, *****, como prestadora de servicios, *****, como subarrendatario, y *****, como fiador.

¹ “Artículo 247.- La confesión puede ser expresa o tácita; expresa la que se hace clara y precisa, ya al formular o contestar la demanda, ya articulando o absolviendo posiciones, o en cualquier otro acto del proceso; tácita, la que se presume en los casos señalados por la ley”.

² “Artículo 338.- Los hechos propios de las partes, aseverados en la demanda, en la contestación o en cualquier otro acto del juicio, harán prueba plena en contra de quien lo asevere, sin necesidad de ofrecerlos como prueba”.



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

- Que en el citado contrato, las partes intervinientes acordaron que en virtud de que a la fecha de su suscripción, aun no se había concluido la construcción del *****, dicho contrato únicamente surtiría efectos si las obras del citado centro comercial, se concluían por completo en plazo fijado, y de lo contrario el mismo quedaría sin efecto, obligándose el subarrendador y el prestador de servicios a devolver al subarrendatario en un plazo de treinta días las cantidades recibidas con motivo del referido contrato.
- Que en el contrato ya mencionado, las partes pactaron que la entrega física del local comercial, sería el treinta de junio de dos mil diecisiete, es decir, dos meses antes del inicio de vigencia de dicho contrato.
- Que en el contrato en mención, las partes acordaron que el subarrendador pagaría una renta mensual por la cantidad de veinte mil doscientos sesenta y cinco pesos treinta centavos moneda nacional, más el correspondiente Impuesto al Valor Agregado.
- Que a la firma del citado contrato, el subarrendatario entregó al subarrendador, quien recibió de conformidad, la cantidad de cuarenta mil quinientos treinta pesos sesenta centavos moneda nacional, como pago anticipado por las dos primeras rentas mensuales, es decir, por los meses de septiembre y octubre de dos mil diecisiete.
- Que a la firma del ya mencionado contrato, el subarrendatario entregó al subarrendador, quien recibió de conformidad, la cantidad de cuarenta mil quinientos treinta pesos sesenta centavos moneda nacional, en calidad de depósito en garantía.
- Que a la firma del contrato en mención, el subarrendatario entregó a la prestadora de servicios, quien recibió de conformidad, la cantidad de seis mil setenta y nueve pesos sesenta centavos moneda nacional, como pago anticipado del primer mes del pago mensual de servicios y mantenimiento de áreas comunes.
- Que el veintiséis de mayo de dos mil diecisiete, se firmó un adendum al contrato de prestación de subarrendamiento y

prestación de servicios de doce de mayo del mismo año, en el cual, se acordó que en relación a las cláusulas segunda y tercera, la nueva fecha de terminación de obra del centro comercial, sería el treinta y uno de octubre de dos mil diecisiete, por lo que, la nueva fecha de inicio de vigencia del referido contrato, sería a partir del primero de noviembre de dos mil diecisiete, y la entrega del local comercial, el treinta y uno de agosto de dicho año.

- Que en el adendum señalado en el punto inmediato anterior, las partes acordaron un periodo de gracia hasta de sesenta días naturales después del treinta y uno de octubre de dos mil diecisiete para que el subarrendador terminara las obras de construcción del centro comercial, siendo por ende, la fecha límite de terminación de las obras, el treinta y uno de diciembre del mismo año.

- Que el seis de noviembre de dos mil diecisiete, le fue entregado físicamente al subarrendatario el local comercial objeto del citado contrato de subarrendamiento y prestación de servicios.

- Que el cinco de marzo, tres de abril, siete de mayo, cinco de junio, y cinco de julio, todos de dos mil dieciocho, el subarrendatario realizó depósitos a la cuenta ***** del *****, a favor de la demandada *****, por concepto de renta mensual, cada uno por la cantidad de veintitrés mil quinientos un pesos noventa y cinco centavos moneda nacional; pagos que se acreditan respectivamente con las facturas con números de folio A10, A19, A25, A42 y A80, expedidas a favor de dicha persona moral; ello por concepto de pago de las rentas correspondientes a los meses de marzo, abril, mayo, junio y julio de dos mil dieciocho.

- Que el cinco de marzo, cuatro de abril, siete de mayo, cinco de junio, y cinco de julio, todos de dos mil dieciocho, el subarrendatario realizó depósitos a favor de la demandada *****, por concepto de cuota de mantenimiento del local *****, cada uno por la cantidad de tres mil quinientos veintiséis pesos diecisiete centavos moneda nacional; pagos que se acreditan respectivamente con las facturas con números de folio A18, A24, A46, A89 y A139, expedidas a favor de dicha persona



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

moral; ello por concepto de pago de las rentas correspondientes a los meses de marzo, abril, mayo, junio y julio de dos mil dieciocho.

Lo anterior constituye confesión expresa de ambas partes, a la cual, se le concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 247 y 338 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por lo cual, conforme a lo expuesto en párrafos que anteceden, ya no serán motivo de prueba.

Las confesiones relativas a la celebración del contrato de subarrendamiento y de prestación de servicios, se encuentran robustecidas con las **documentales privadas**, consistentes en la copia certificada del contrato de subarrendamiento y de prestación de servicios, y copia certificada del adendum al contrato de subarrendamiento y de prestación de servicios, visibles de la foja once a la veintiséis, y cuarenta y uno de autos; a las cuales, se les concede eficacia probatoria plena en términos de los numerales 342, 343 y 344 del Código Procesal de la materia.

En cuanto a las confesiones realizadas por las partes en cuanto al pago de rentas y cuotas de mantenimiento efectuados a favor de las personas morales demandadas, se encuentran robustecidas con las **documentales privadas**, consistentes en las facturas electrónicas con números de folio, A10 de seis de marzo de dos mil dieciocho; A18 de seis de marzo de dos mil dieciocho; A19 de tres de abril de dos mil dieciocho; A24 cuatro de abril de dos mil dieciocho; A25 de cinco de mayo de dos mil dieciocho; A46 de cinco de mayo de dos mil dieciocho; A42 de cuatro de junio de dos mil dieciocho; A89 de cuatro de junio de dos mil dieciocho; A80 de veintiséis de julio de dos mil dieciocho; A139 de veinte de julio de dos mil dieciocho, visibles de la foja ochenta y cinco a noventa y cuatro de autos; mismas que fueron reconocidas por las personas morales demandadas, al desahogar las pruebas de **ratificación de contenido y firma**, ofrecidas a su cargo, según se desprende de la audiencia celebrada el veinticinco de septiembre de dos mil veinte -foja cuatrocientos ochenta y uno a la cuatrocientos ochenta y nueve-, y por ende, se les otorga valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 342, 343 y 344 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

En adición a lo anterior, se destaca que todos y cada una de los documentos valorados en el párrafo inmediato anterior, reúnen los requisitos para ser considerados como documentos electrónicos, pues contienen la cadena original y el sello digital.

Sustenta la anterior consideración, la Tesis Aislada, con Número de Registro 2015428, Época: Décima Época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación Libro 47, Octubre de 2017, Tomo IV, Materia(s): Común, Tesis: XXI.1o.P.A.11 K (10a.), Página: 2434, siendo su rubro y texto, el siguiente:

“DOCUMENTO ELECTRÓNICO. SI CUENTA CON CADENA ORIGINAL, SELLO O FIRMA DIGITAL QUE GENERE CONVICCIÓN EN CUANTO A SU AUTENTICIDAD, SU EFICACIA PROBATORIA ES PLENA. De conformidad con el artículo 210-A del Código Federal de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria a la Ley de Amparo, la información generada o comunicada que conste en medios electrónicos, ópticos o en cualquier otra tecnología, constituye un medio de prueba que debe valorarse conforme a las reglas específicas contenidas en el propio precepto y no con base en las reglas generales aplicables a las copias simples de documentos públicos o privados impresos. Así, para establecer la fuerza probatoria de aquella información, conocida como documento electrónico, debe atenderse a la fiabilidad del método en que se generó, comunicó, recibió o archivó y, en su caso, si es posible atribuir su contenido a las personas obligadas e, igualmente, si es accesible para su ulterior consulta. En congruencia con ello, si el documento electrónico, por ejemplo, una factura, cuenta con cadena original, sello o firma digital que genere convicción en cuanto a su autenticidad, su eficacia probatoria es plena y, por ende, queda a cargo de quien lo objete aportar las pruebas necesarias o agotar los medios pertinentes para desvirtuarla”.

Asimismo, dichas confesiones en cuanto a los pagos referidos en el párrafo inmediato anterior, se encuentran adiniculadas con la **documental privada**, consistente en todos y cada uno de los tickets y Boucher de depósitos, visibles de la foja setenta y siete a ochenta y dos de autos; a la cual, se le concede eficacia probatoria de conformidad con lo dispuesto por el numeral 346 del Código Adjetivo Civil.

VI.- Preciado que fue lo anterior, procede este juzgador al estudio de la acción de **cumplimiento de contrato**, deducida por *********, conforme a lo siguiente:

El Código Civil vigente para el Estado de Aguascalientes, señala:



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

“Artículo 1673.- Convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones”.

“Artículo 1674.- Los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos toman el nombre de contratos”.

“Artículo 1675.- Para la existencia del contrato se requiere:

I.- Consentimiento;

II.- Objeto que pueda ser materia del contrato”.

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

“Artículo 1820.- La facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliere lo que le incumbe.

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

De los artículos precitados se colige, que para la existencia de un contrato basta el consentimiento de las partes y el objeto que pueda ser materia del contrato, así mismo, que las obligaciones son recíprocas, cuando ambas partes se comprometen a dar, hacer o no hacer algo, es decir, son acreedor y deudor al mismo tiempo, ya que ambos contratantes tienen que cumplir con su obligación, y cuando uno de ellos incumple, su contraparte puede optar por el cumplimiento o la resolución de lo obligado.

Ahora, excluyendo los hechos que han quedado demostrados con las confesiones realizadas por las partes litigantes, del escrito inicial de demanda se advierte que el actor demanda el cumplimiento del contrato celebrado con el demandado, es decir, que este ha quedado sin efectos por no cumplirse la condición suspensiva, y como consecuencia de ello, la devolución de las cantidades entregadas por concepto de depósito en garantía, de siete pensiones rentísticas y siete cuotas de mantenimiento, correspondientes a los meses de marzo, abril, mayo, junio y julio de dos mil dieciocho.

Lo anterior, pues señala que en la cláusula segunda del contrato base de la acción, se acordó que el mismo surtiría efectos única y exclusivamente, si las obras del ***** , se concluían

por completo en el plazo fijado en el mismo, pues de lo contrario los demandados le regresarían todas y cada una de las cantidades recibidas con motivo de dicho contrato.

No obstante lo anterior, refiere que el veintiséis de mayo de dos mil diecisiete, se tuvo que firmar un adendum, en virtud de que las obras aun no habían concluido; adendum en el cual, se pactaron nuevas fechas de terminación *-treinta y uno de octubre de dos mil diecisiete-* y de vigencia del contrato *-la cual iniciaría a partir del uno de noviembre de dos mil diecisiete-*, así como de entrega física del inmueble *-treinta y uno de agosto de dos mil diecisiete-*, mismas que no fueron cumplidas por las personas morales demandadas, ya que si bien le fue entregado el local en cuestión, ello aconteció hasta el seis de noviembre de dos mil diecisiete, y la construcción del centro comercial, a la fecha de presentación de la demanda que dio origen al negocio que nos ocupa *-seis de noviembre de dos mil dieciocho-*, aun no ha concluido, pese a que en el adendum se estipuló como fecha límite de terminación de las obras de construcción, el treinta y uno de diciembre de dos mil diecisiete.

Asimismo, refiere que a la fecha en que fue le entregado el local, es decir, el seis de noviembre de dos mil diecisiete, las obras de construcción aun estaban en curso, pues incluso afuera de dicho local se encontraban pilas de arena y personas trabajando en la construcción, las cuales impedían el acceso a clientes y locatarios.

Señala que así fueron transcurriendo los meses, por lo que con la finalidad de que los demandados no argumentaran incumplimiento de su parte, realizó depósitos tanto de las rentas como de las cuotas de mantenimiento.

Por su parte, las personas morales demandadas refieren que si bien es cierto, en el contrato fundatorio se pactó que el mismo quedaría sujeto a la condición suspensiva de terminar la construcción del centro comercial, sin embargo, es falso que a la fecha aun no esté terminada, y por ende, en ningún momento se ha incumplido con el referido contrato, pues el veintiséis de mayo de dos mil diecisiete, se firmó un adendum, en el cual se estableció una nueva fecha de terminación.



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

Asimismo, refieren que el actor recibió a su entera satisfacción el local comercial objeto indirecto del basal, y dispuso del mismo, tal y como consta en el acta de entrega recepción; el adendum realizado el veintisiete de marzo de dos mil dieciocho; y, la fe de hechos de veintitrés de agosto de dos mil dieciocho, de la que se desprende que el demandante no solo se benefició del local en cuestión, sino que no dio al mismo el uso convenido, generándose así con los documentos aludidos, una presunción a su favor, en cuanto a que efectivamente el centro comercial fue terminado, pues de no ser así, evidentemente no habría podido instalar su negociación el accionante ni tampoco recibido de conformidad, además de que en el adendum, se acordó que la fecha de entrega sería el primero de noviembre de dos mil diecisiete, y si se le entregó el seis del mismo mes y año, fue debido a que hasta esa fecha fue que acudió a recibir la posesión.

En cuanto a que se encontraban pilas de arena y personal trabajando afuera del local comercial, refieren que es falso, tan es así que ya estaba abierto al público y se encontraba operando, sin ningún tipo de obstáculo.

Siendo importante señalar además que en lo manifestado por la parte actora, se contiene una confesión expresa, puesto que la obligación de pagar las pensiones rentísticas, se daría hasta el momento en que fuera terminada la construcción del centro comercial punto cuarenta y cinco, por lo que, si alega haber pagado rentas hasta julio de dos mil dieciocho, ello implica una confesión en cuanto a la finalización de las obras, pues de no haber estado terminado el centro comercial, podía no haberlo recibido; además de que las mismas fueron pagadas a su favor en cumplimiento de lo establecido en el fundatorio, ya que la actora estaba haciendo uso del inmueble.

Finalmente, refiere que al haber entregado el local comercial con diversos daños ocasionados por el actor y detallados en la fe de hechos de veintitrés de agosto de dos mil dieciocho, como lo son hoyos en las paredes de tabla roca, lámparas y focos desmantelados, lavabo desinstalado, cables cortados, también fueron incumplidas las obligaciones contenidas en la cláusula décima cuarta en relación con la décima novena, resulta

improcedente la acción instada, pues era obligación del actor contratar un seguro de responsabilidad civil que garantizara los daños, y por ende, no es posible que la cantidad destinada como depósito sea entregada, pues la misma se otorgó a efecto de que se cubrieran ese tipo de desperfectos, así como adeudos que llegaran a presentar, en este caso la pensión rentística y cuota de mantenimiento correspondiente al mes de agosto de dos mil dieciocho.

Conforme a lo expuesto, a criterio de esta autoridad resulta necesario precisar las cargas probatorias de cada una de las partes.

Luego, dado que el pago o cumplimiento de las obligaciones corresponde demostrarlo al obligado y no el incumplimiento al actor, la parte demandada tendría la carga de la prueba a fin de demostrar que dio cumplimiento con las obligaciones a su cargo y que asumió en el contrato base de la acción y su adendum, es decir, que concluyó la construcción del centro comercial y entregó el local comercial objeto indirecto de dicho contrato en los plazos y términos pactados en dichos actos jurídicos.

Sustenta la anterior consideración, la Jurisprudencia firme que sustenta la H. Suprema Corte de Justicia de la Nación, visible a fojas 955 de la Jurisprudencia y Tesis Sobresalientes 1984-1987, actualización IX-X Civil, Mayo Ediciones, cuyo epígrafe 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”.*

No obstante lo anterior, dado que la parte actora asegura que la parte demandada fue quien incumplió con el contrato de subarrendamiento base de la acción y su adendum, a consideración de esta autoridad, dicha negativa envuelve una afirmación y por tanto, corresponde a esta la carga probatoria para acreditar los extremos de la misma, esto acorde a lo dispuesto por



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

los artículos 235 y 236 fracción I del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado³.

En ese tenor, la parte actora a fin de acreditar los extremos de la acción intentada, ofreció como medios de prueba, los siguientes:

La **documental privada**, consistente en la copia certificada del contrato del subarrendamiento y de prestación de servicios, celebrado por *********, en su carácter de subarrendador; *********, en su carácter de subarrendatario y la prestadora de servicios *********, y que obra de la foja once a la veintiséis de autos; a la 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, al haber reconocido su existencia ambas partes litigantes; acreditándose con el mismo, lo siguiente:

- Que a la fecha de celebración de dicho contrato *–doce de mayo de dos mil diecisiete–*, se encontraba en curso la construcción del centro comercial denominado *********, y en virtud de ello, el citado contrato y todas las consecuencias de derecho que de este emanaren quedaban sujetas a la expresa condición suspensiva, consistente en el que subarrendador terminare la construcción o edificación del centro comercial;

- Que para el caso de que no se terminaren las obras antes del treinta y uno de agosto de dos mil diecisiete, se pactaba un plazo de hasta sesenta días naturales para que se cumpliera dicha condición suspensiva, después del cual, el contrato quedaría sin ningún efecto, obligándose en tal caso, el subarrendador y la prestadora de servicios a devolver en un plazo de treinta días, las cantidades recibidas con motivo de su suscripción.

- Que las partes acordaron que una vez que se actualizara la condición suspensiva, es decir, la construcción del centro comercial, la duración del contrato sería de treinta y seis meses forzosos, siendo su vigencia a partir del uno de septiembre de dos mil diecisiete hasta el treinta y uno de agosto de dos mil veinte, acordándose además, que la entrega física del local

³ **“Artículo 235.-** El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el demandado los de sus excepciones”.

“Artículo 236.- El que niega sólo está obligado a probar:

I.- Cuando la negación envuelva la afirmación expresa de un hecho;...”.

comercial sería el treinta de junio de dos mil diecisiete, es decir, dos meses antes de su inicio de vigencia, por lo que, los dos primeros meses no se generaría pensión rentística, y serían para que el subarrendatario realizara las adecuaciones pendientes al local comercial;

- Que para el caso de que no se actualizara dicha condición en la fecha límite, se acordaba un periodo hasta de sesenta días después de esa fecha para que la condición se actualizara, **acordando en tal caso pactar nuevas fechas de inicio y fin de la vigencia del contrato, nuevas fechas de entrega física y de apertura del local, mediante un adendum;**

- Que las obligaciones de pago pactadas en el contrato *-pago de pensiones rentísticas y cuotas de mantenimiento-*, se encontrarían sujetas, al igual que el término de vigencia, a la condición suspensiva de la finalización de la construcción y la entrega física del inmueble, por lo que, de concluir en plazo la construcción en los términos pactados, iniciarían y terminarían los días pactados en la cláusula tercera; conceptos que deberían ser pagados íntegramente, aun y cuando el subarrendatario solo ocupare el bien inmueble solo por un día o parte del mes; y,

- Que el subarrendatario se obligó a destinar el local comercial a fines lícitos y para uso exclusivo del giro comercial de venta de ropa y accesorios de vestir, bajo el nombre de Mission Brand, sin que pudiere variar su fin según su conveniencia, a menos que por escrito otorgare su consentimiento el subarrendador.

Consta, la **documental privada**, consistente en la copia certificada del adendum al contrato de subarrendamiento y de prestación de servicios, visible en la foja cuarenta y uno de autos; con valor probatorio pleno en términos de lo dispuesto por los artículos 342, 343 y 344 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues las partes litigantes en los escritos que fijan la litis reconocieron su existencia; acreditándose con la misma, que efectivamente, que el veintiséis de mayo de dos mil diecisiete, se celebró dicho adendum, en el que pactó en relación a las cláusulas segunda y tercera, que la nueva fecha de terminación de obra para el centro comercial, sería el **treinta y uno de octubre de dos mil**



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

diecisiete, por lo que, la fecha de inicio de vigencia del referido contrato, sería a partir del **primero de noviembre de dos mil diecisiete**, con término al **treinta y uno de octubre de dos mil veinte**, y por ese motivo, la entrega física del local se efectuaría dos meses antes de la terminación de la obra, es decir, el **treinta y uno de agosto de dos mil diecisiete**.

Asimismo, se demuestra que se acordó un periodo de gracia de hasta sesenta días naturales después del treinta y uno de octubre de dos mil diecisiete, para que el subarrendador terminara las obras de construcción del centro comercial.

Obra también, la **documental privada**, consistente en la copia certificada del adendum al contrato de subarrendamiento y de la prestación de servicios, y que obra en la foja cuarenta y dos de autos; a la cual, se le otorga valor probatorio pleno en términos de lo dispuesto por los artículos 342, 343 y 344 del Código Procesal de la materia, ya que su contenido fue reconocido por la demandada *********, al dar contestación al hecho dos de la demanda interpuesta en su contra, en tanto, que la demandada *********, al desahogar la prueba de **ratificación de contenido y firma**, en audiencia celebrada el veinticinco de septiembre de dos mil veinte *-foja cuatrocientos ochenta y uno a la cuatrocientos ochenta y nueve-*, reconoció la firma que obra en dicha documental, sin embargo, el mismo en nada beneficia a los intereses de su oferente.

Lo anterior, si se toma en cuenta que aun y cuando, con el mismo se demuestra, que el veintisiete de marzo de dos mil dieciocho, se pretendió realizar un segundo adendum al contrato base de la acción, en el que además se intentó modificar la fecha de inicio de vigencia del referido contrato *-primero de julio de dos mil dieciocho al treinta de junio de dos mil veintiuno-*, empero, de este en forma alguna se advierte que se haya señalado una fecha cierta de conclusión de la obra del centro comercial, pues únicamente se indicó que a la fecha de su suscripción, la obra de dicho centro comercial había quedado concluida, sin señalar una fecha en específico.

Ofertó además, la **documental privada**, consistente en la impresión del correo electrónico de once de diciembre de dos mil

diecisiete, visible en la foja trescientos cuarenta y cuatro de autos; al cual, se le niega valor probatorio en términos de lo dispuesto en los numerales 342, 343 y 344 del Código Procesal de la materia, pues aun y cuando se ofreció la **ratificación de contenido**, a cargo de la demandada *********, a fin de robustecer su contenido, sin embargo, en audiencia celebrada el veinticinco de septiembre de dos mil veinte *-foja cuatrocientos ochenta y uno a la cuatrocientos ochenta y nueve-*, el representante de dicha persona moral, desconoció el contenido del mismo.

Por lo antes expuesto, resulta innecesario entrar al estudio de la objeción planteada por la parte demandada en relación a la documental descrita en el párrafo que antecede.

Consta, la **documental privada**, consistente en la impresión del memorándum informativo de nueve de marzo de dos mil dieciocho, y que obra en la foja trescientos cuarenta y cinco de autos; con eficacia probatoria plena en términos de los numerales 342, 343 y 344 del Código Adjetivo de la materia, pues su contenido fue debidamente reconocido por la representante de la persona moral denominada *********, en audiencia celebrada el veinticinco de septiembre de dos mil veinte *-foja cuatrocientos ochenta y uno a la cuatrocientos ochenta y nueve-*.

Luego entonces, con dicha documental se tiene por acreditado que al **once de marzo de dos mil dieciocho**, el centro comercial denominado *********, aun no había concluido.

Lo anterior, si se toma en cuenta que aun y cuando el documento motivo de valoración carece de fecha de expedición, empero, en el mismo expresamente se indicó que el once de marzo de dos mil dieciocho, se procedería a realizar la limpieza de la cisterna, **debido al proceso constructivo que aun continuaba en la plaza.**

Sin que pase desapercibido para esta autoridad, que aun y cuando la apoderada de dicha persona moral al desahogar la prueba de ratificación ofrecida a su cargo respecto de la documental motivo de estudio, señaló que la mención que se hace en el documento respecto a que se dio mantenimiento a la cisterna fue debido a que en su momento se generaron desechos de obra que los obligaron como plaza a proporcionarles agua en



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

condiciones cien por ciento potable, y por ende, cuando señaló proceso constructivo quiso referirse a los desechos de obra que en su momento se generaron, más no que estuviere en obra, sin embargo, dicha manifestación en nada desvirtúa el contenido del documento motivo de estudio, pues como ya se precisó en párrafos que anteceden, su contenido fue reconocido por la representante de la persona moral demandada que lo expidió, máxime que ningún medio de prueba se ofreció a efecto de desvirtuar su contenido o en su caso para demostrar lo alegado por dicha representante.

Ahora, pese a que la parte demandada objeto la documental motivo de valoración, esta autoridad estima innecesario entrar a su estudio, pues la representante de *********, reconoció de forma expresa su contenido.

La **documental en vía de informe**, consistente en el rendido por la **Secretaría de Desarrollo Urbano Municipal de Aguascalientes**, visible de la foja quinientos cincuenta y dos a la quinientos cincuenta y siete de autos; con eficacia probatoria plena en términos de los numerales 281 y 341 del Código Procesal de la materia, ya que con la información rendida por dicha dependencia, se acredita que respecto de las obras de construcción del *********, se solicitaron ocho licencias de construcción, siendo estas, *********, *********, *********, *********, *********, *********, ********* y *********, la primera de ellas la principal, y el resto complementos, otorgadas respectivamente el treinta de noviembre de dos mil quince, veintiuno de diciembre de dos mil quince –segunda y tercera-, veinte de abril de dos mil dieciséis, doce de abril de dos mil diecisiete, dieciocho de abril de dos mil diecisiete, veintinueve de junio de dos mil diecisiete, y diecinueve de julio de dos mil dieciocho; que de las licencias señaladas, únicamente la última de ellas se encuentra vigente, con fecha de diecinueve de junio de dos mil dieciocho al diecinueve de junio de dos mil veintiuno, sin embargo, conforme al apartado anterior, ya se expidió la constancia de terminación de obra desde el once de enero de dos mil diecinueve; que localizó la solicitud de terminación *********, con fecha de solicitud **cinco de diciembre de dos mil**

dieciocho y fecha de resolución once de enero de dos mil diecinueve.

En cuanto a la objeción planteada por la parte demandada en relación a la documental valorada en el párrafo inmediato anterior, la misma resulta infundada e improcedente, conforme a los siguientes razonamientos:

- Por lo que respecta a que del informe que se rinde, no se advierte que dicha institución informará respecto de las dos partes por las que está compuesto el centro comercial, es decir, en cuanto a las oficinas y que están en este centro comercial, y por otro lado, en cuanto a la parte a la que el público en general tiene acceso con fines comerciales, luego, al no hacerse diferencia entre estos, no pueden tomarse en cuenta las fechas que se mencionan en el mismo como de terminación de la obra; dicha oposición es infundada e improcedente, ya que si bien, conforme a lo dispuesto por el artículo 242 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, los terceros se encuentran obligados en todo tiempo a prestar auxilio a los tribunales en la averiguación de la verdad, sin embargo, también lo es que nadie está obligado a lo imposible, por lo que, si tal información no fue solicitada por el oferente y mucho menos requerida por esta autoridad, tal dependencia no se encontraba obligada a rendirla.

- En cuanto a que del documento nombrado como “*****”, se advierte la existencia de un documento, en el cual, no solo se habla de que a la fecha de dos mil dieciocho, ya se encontraba concluido el ***** , sino que la construcción fue reportada para que dicha autoridad otorgara la licencia, solamente para efecto de modificar dos locales en sus fachadas, es decir, los marcados con los números ciento veintitrés y ciento veinticuatro.

En adición a lo anterior, del mismo documento, se puede apreciar que la licencia de construcción que se encontraba vigente, era solamente para efectos del edificio marcado con el número cuatro, motivo por el cual, tampoco se puede actualizar el supuesto que pretende el actor y demandado reconvencionista acreditar la existencia o al menos que se actualice, pues del informe rendido no se puede concluir que lo manifestado en el escrito inicial de



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

demanda sea lo cierto, ello en cuanto a las fechas y construcción referidas.

Oposición que resulta infundada e improcedente, puesto que si bien como lo señala, del archivo referente a la licencia ***** -última tramitada por la demandada *****-, se advierte que la misma se solicitó para realizar cambios a la fachada poniente, específicamente de los locales ciento veintitrés y ciento veinticuatro, sin que ello afectara la estructura principal ni modificar el área construida, empero, también lo es que dentro del archivo denominado ***** , obran diversos documentos, entre ellos, uno que fue denominado libro-bitácora para el control y supervisión de las obras en el desarrollo especial ***** , del que se desprende, que según la nota setenta y cuatro, las obras del Centro Comercial se terminaron el cinco de diciembre de dos mil dieciocho.

Ahora, pese a que efectivamente no se hace la distinción que refiere la parte demandada, empero, también lo es que ello resultaba innecesario, pues tal y como se desprende de la cláusula segunda del contrato base de la acción, las partes pactaron que para que este surtiera efectos, el subarrendador debía terminar la construcción o edificación del citado centro comercial, sin que se especificara si ello debería efectuarse sobre determinadas partes del centro o de este en su conjunto, de lo que se colige, que las partes acordaron que ello sería hasta que se terminara en su totalidad, pues de pretender lo contrario, así lo hubieran acordado.

- Finalmente, respecto a la objeción planteada en cuanto a que la información contenida en el CD, no puede valorarse a su favor, dado que no se encuentra certificada debidamente por la autoridad informante para rendirse mediante un medio electrónico que carece de indubitable proceder y/o manipulación alguna, lo cual hace deficiente la prueba; oposición que se estima infundada e improcedente, pues de la norma procesal aplicable no se desprende disposición alguna en ese sentido, pues conforme al numeral 242 del Código Procesal de la materia, única y exclusivamente, establece como obligación de los terceros, el exhibir los documentos, cosas y archivos electrónicos que tengan en su poder, más no así la certificación de estos, pues tal obligación, acorde a lo

dispuesto por el numeral 329 del ordenamiento legal antes invocado, únicamente se impone a las partes litigantes; máxime que el archivo electrónico, fue enviado por una dependencia gubernamental, y por tanto, éste tiene valor probatorio al existir la certidumbre de la fuente que remitió dicho comunicado.

Obra, la **documental en vía de informe**, consistente en el rendido por el **Instituto Mexicano del Seguro Social**, visible de la foja quinientos doce a la quinientos diecinueve de autos; a la cual, se le otorga valor probatorio pleno en términos de lo dispuesto por los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues con la misma se demuestra que ante dicho organismo si se cuenta con registro de la obra para la construcción del *********, con fecha de inicio el primero de febrero de dos mil dieciséis, y terminación el treinta y uno de mayo de dos mil diecinueve, conforme al formato de consulta de incidencias de obras.

Por lo que respecta a la objeción planteada en relación a la documental que antecede, la misma es infundada e improcedente, por las siguientes razones:

- En cuanto a que del informe no se puede advertir que dicha institución informara respecto de las dos partes por las que está compuesto el centro comercial, es decir, en cuanto a las oficinas y que están en este dicho centro comercial, y por otro lado, en cuanto a la parte a la que el público en general tiene acceso con fines comerciales, por lo que, al no hacer diferencia entre estos, no puede tomarse en cuenta las fechas que se mencionan como terminación de la obra; dicha oposición es infundada e improcedente, ya que si bien, conforme a lo dispuesto por el artículo 242 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, los terceros se encuentran obligados en todo tiempo a prestar auxilio a los tribunales en la averiguación de la verdad, sin embargo, también lo es que nadie está obligado a lo imposible, por lo que, si tal información no fue solicitada por el oferente y mucho menos requerida por esta autoridad, tal organismo no se encontraba obligado a rendirla.

- En cuanto a que los trabajadores de conformidad al rubro de categoría y subcategoría, eran en su mayoría ayudantes o



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

peones, y la fecha o periodo en el cual se encontraban asegurados, es decir, que contaban con el beneficio de la seguridad social subrogada al citado instituto, no implica que hasta ese entonces se siguieran los trabajos de la obra, sino que solo demuestra que hasta esa fecha continuaban asegurados, por lo que, de ello no puede concluirse que estuvieran construyendo el centro comercial en ese momento, sumado a que señala que dichos trabajadores llevaban además después de concluir la obra diversas labores a favor de su representada pero en sus oficinas, los cuales eran meramente de acondicionamiento y detalles que no implicaban la obra materia de este juicio y del contrato basal; oposición que se estima infundada e improcedente, pues si bien anexó a su informe, un documento que contiene datos en relación al tipo de trabajadores, empero, contrario a lo señalado por la parte demandada, del informe rendido en forma alguna se desprende que el organismo a cuyo cargo se ofreció, hubiere realizado tales manifestaciones, ya que inclusive los incisos en los que se le solicitó informara cuestiones inherentes al trabajador o trabajadores dados de alta en dicha obra, la fecha en que fueron dados de alta y dados de baja, expresamente señaló que no cuenta con tales datos, pues ello fue por medio de subcontratación.

La **documental pública**, consistente en el instrumento notarial *****, volumen *****, de veintisiete de agosto de dos mil dieciocho, tirada ante la fe de la licenciada *****, Notario Público *****, y que obra en la foja noventa y cinco de autos; misma que se valora en términos de lo dispuesto por los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, con la cual, se acredita únicamente que en la fecha antes mencionada, se hizo entrega a la gerente del *****, *****, de la carta de término de contrato de subarrendamiento del local *****, ubicado en dicho centro comercial.

Lo anterior, si se toma en cuenta que la persona moral demandada *****, al dar contestación a la demanda incoada en su contra, reconoció que le fue entregado el local en mención; hecho que igualmente fue reconocido por la demandada

*****), al desahogar la confesional ofrecida a su cargo, según se evidenciara en párrafos posteriores.

En cuanto a que a la fecha en que se realizó por parte del actor, la entrega de la posesión del local comercial, ello se efectuó con las mejoras que éste realizó en el mismo; que el centro comercial en general se encuentra sin terminar, al faltarle terminados de obra, elevadores, medidas de seguridad, y que en vista de tales carencias y falta de terminación de obra y apoyo de los dueños del centro comercial, fue decisión del demandante dar por terminado el contrato de subarrendamiento que tiene celebrado con *****; dicha documental carece de valor probatorio a favor de su oferente, pues lo señalado por el fedatario en tal sentido, sólo hace prueba plena de que ante el notario que dio fe de los hechos que dice haber visto y oído, se realizaron las manifestaciones ahí vertidas, mas nunca pueden probar que lo ahí manifestado sea la verdad jurídica y es por ello que dichas manifestaciones se equiparan a una prueba testimonial rendida fuera de juicio y ante un funcionario no apto para recepcionarla, ya que la fe pública que tienen los notarios no sirve para demostrar lo que está fuera de sus funciones, ni menos para invadir terrenos reservados a la autoridad judicial, como evidentemente lo están la recepción de declaraciones y las vistas de ojos, ya que estas pruebas deben prepararse en tiempo y recibirse por el Juez con citación de la contraria, para que ésta se halle en condiciones de repreguntar o tachar a los testigos y hacer las observaciones que en las inspecciones oculares estime oportunas, lo que no aconteció en la especie⁴.

Ofertó además, la **testimonial**, a ***** y *****), desahogada en audiencia celebrada el doce de

⁴ Sirve como apoyo a la anterior consideración la Tesis Aislada, con Registro digital: 232905, Instancia: Pleno, Séptima Época, Materia(s): Común, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Volumen 76, Primera Parte, página 51, que lleva por rubro y texto:

"NOTARIOS. SU INTERVENCION EN MATERIA JUDICIAL. La prueba documental consistente en una copia certificada de escrituras notariales sólo hace prueba plena de que ante el notario que dio fe de los hechos que dice haber visto y oído, se realizaron las manifestaciones ahí vertidas, mas nunca pueden probar que lo ahí manifestado sea la verdad jurídica y es por ello que dichas manifestaciones se equiparan a una prueba testimonial rendida fuera de juicio y ante un funcionario no apto para recepcionarla y, por ello, consecuentemente, la misma no satisface los requisitos del artículo 151 de la Ley Reglamentaria de los Artículos 103 y 107 de la Constitución Federal. Sobre esta materia, la Tercera Sala de esta H. Suprema Corte de Justicia, a fojas 723, del Apéndice de Jurisprudencia de 1917-1965, bajo el número 228, publica la jurisprudencia con el rubro "NOTARIOS. SU INTERVENCION EN MATERIA JUDICIAL", que dice: "La fe pública que tienen los notarios no sirve para demostrar lo que está fuera de sus funciones, ni menos para invadir terrenos reservados a la autoridad judicial, como evidentemente lo están la recepción de declaraciones y las vistas de ojos, ya que estas pruebas deben prepararse en tiempo y recibirse por el Juez con citación de la contraria, para que ésta se halle en condiciones de repreguntar o tachar a los testigos y hacer las observaciones que en las inspecciones oculares estime oportunas".



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

noviembre de dos mil veinte –foja quinientos veinticinco a la quinientos treinta y dos–.

Previo a la valoración de dicha probanza, se procede a resolver el incidente de tachas propuesto por la parte demandada, mismo que hace consistir en, que respecto del ateste, licenciado ***** , específicamente de sus manifestaciones en el desahogo de la prueba testimonial, las cuales de forma reiterada dejo en claro que tiene un evidente interés en que en este juicio no se vean afectados los derechos de la parte actora y demandada reconconvencionista, esto es, en virtud de que se negaba a contestar las cuestiones que se le presentaban, y al manifestar claramente que conoce la litis de este juicio o más bien supone hacerlo, intentando con ello evadir la respuesta a la pregunta número tres formulada por la demandada, aun y cuando como perito en la materia, éste sabe y conoce que no puede intervenir en esa medida, pues su carácter en esta causa es de tercero y no parte, además intentando evadir otra respuesta reiteró no ser perito en la materia de medidas y/o aproximaciones, las cuales se le solicitó expresara, en la inteligencia que como ateste manifestó haber percibido todo ello por medio de sus sentidos, luego entonces, resulta incluso risible que no pueda manifestar aproximaciones en medidas argumentando no ser perito, aunado a que sabe perfectamente que no se le llama en tal carácter, insistiendo que se le llama como tercero.

Asimismo, señala que respecto del ateste ***** , resulta evidente su aleccionamiento, pues no obstante responde las cuestiones, de sus manifestaciones se advierte su aleccionamiento y falta de congruencia con la realidad fáctica, de espacio y de tiempo, en la inteligencia de que no concuerda su dicho con las descripciones y suposiciones que realiza.

Incidencia que resulta parcialmente fundada pero improcedente.

Lo anterior, pues aun y cuando, es cierto lo señalado por la parte demandada en el incidente cuyo estudio nos ocupa, respecto a que el primero de los atestes al rendir su declaración realizó las manifestaciones alegadas; ello asociado a que, diversos criterios de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, sostienen

que deberá restársele valor probatorio a la testimonial ofrecida por cualquiera de las partes litigantes, cuando de las declaraciones vertidas por los atestes se advierta que tienen interés en que el fallo resulte favorable a quien ofreció su testimonio, sin embargo, en el caso cuya resolución nos ocupa, dicho supuesto en forma alguna cobra aplicación, puesto que de la declaración del referido testigo, no se desprende que tenga interés en el presente juicio que pudiera afectar la credibilidad de su dicho, además de que si bien, existen otros juicios en los que el deponente ha intervenido conjuntamente con los abogados autorizados por la parte actora en el negocio que nos ocupa, tal y como puede advertirse de la **documental en vía de informe**, ofrecida a cargo del **H. Supremo Tribunal de Justicia del Estado** –foja quinientos cuarenta-, con valor probatorio pleno en términos de los numerales 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, ello en forma alguna demuestra el beneficio que pudiera traerle el resultado de este juicio.

Ahora, respecto a los señalamientos vertidos en relación a la segunda de los deponentes, contrario a lo manifestado por la parte demandada, no se advierte causa alguna que demerite o reste valor probatorio a la declaración de dicha ateste; máxime que de una interpretación del numeral 310 del Código Adjetivo Civil⁵, se puede sostener que el legislador al suprimir los impedimentos para que una persona pueda fungir como testigo, permite que cualquiera lo pueda ser, siempre y cuando tenga conocimiento de los hechos que las partes pretendan demostrar, tal y como aconteció con la referida ateste.

Sirve como apoyo a la anterior consideración, por analogía la Tesis Jurisprudencial, con Número de Registro: 182332, Materia(s): Civil. Novena Época. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. XIX, Enero de 2004. Tesis: VI.2o.C.371 C. Página: 1596, cuyo epígrafe y texto es el siguiente:

**“PRUEBA TESTIMONIAL. CUANDO SE RIGE
POR LAS DISPOSICIONES DEL CÓDIGO DE COMERCIO
REFORMADO, NO LE SON APLICABLES EN FORMA
SUPLETORIA LAS NORMAS DEL DERECHO PROCESAL**

⁵ “Artículo 310.- Todos los que tengan conocimiento de los hechos que las partes deben de probar, están obligados a declarar como testigos”.



COMÚN EN CUANTO AL IMPEDIMENTO DE LOS TESTIGOS. El artículo 1261 del Código de Comercio, anterior a las reformas publicadas en el Diario Oficial de la Federación el veinticuatro de mayo de mil novecientos noventa y seis establecía que: "Todo el que no tenga impedimento legal está obligado a declarar como testigo.", en tanto que esa misma disposición legal después de esa reforma establece que: "Todos los que tengan conocimiento de los hechos que las partes deben de probar están obligados a declarar como testigos.". De una interpretación histórica de ese precepto se puede sostener que el legislador federal al suprimir los impedimentos para que una persona pueda fungir como testigo en un juicio mercantil, permite que cualquiera lo pueda ser siempre y cuando tenga conocimiento de los hechos que las partes pretendan demostrar, por ello, cuando el procedimiento se rige por las disposiciones del citado código, posterior a las reformas analizadas, en tratándose de la prueba testimonial no le serán aplicables las causas de impedimento que prevé la legislación procesal local, pues ésta sólo debe aplicarse en forma supletoria si el juicio se rige por el texto de esa codificación anterior a la citada reforma".

Resuelto que fue lo anterior, se procede a valorar dicha probanza; a la cual, se le otorga valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 349 del Código Procesal de la materia, pues de las declaraciones vertidas por ambos atestes, se advierte que fueron contestes respecto a que conocen al actor y el negocio que éste tenía ubicado en el centro comercial denominado *****, el cual, llevaba por nombre *****; y que a la última fecha en que ellos acudieron a dicho local, el primero en agosto de dos mil dieciocho y la segunda en julio del mismo año, el centro comercial aun se encontraba en construcción, ya que inclusive había material de construcción.

Consta, la **confesional**, a cargo de ***** , desahogada en audiencia celebrada el veinticinco de septiembre de dos mil veinte -foja cuatrocientos ochenta y uno a la cuatrocientos ochenta y nueve-, al tenor del pliego exhibido -fojas cuatrocientos setenta y tres y cuatrocientos setenta y cuatro-, a la cual se le concede eficacia probatoria plena en términos de lo dispuesto por los artículos 247 y 337 del Código Procesal de la materia, pues además de reconocer algunos de los hechos que fueron excluidos de la litis, por haber sido reconocidos por ambas partes litigantes, el representante de la absolvente, reconoció como cierto, que ***** , cumplió con todos y cada uno de los pagos de renta y servicios del local comercial objeto del contrato base de la acción.

La **confesional**, a cargo de *********, desahogada en audiencia celebrada el doce de noviembre de dos mil veinte *-foja quinientos veinticinco a la quinientos treinta y dos-*, al tenor del pliego exhibido *-quinientos veintidós y quinientos veintitrés-*, a la cual se le concede eficacia probatoria plena en términos de lo dispuesto por los artículos 247 y 337 del Código Procesal de la materia, pues la representante de la absolvente reconoció como ciertos diversos hechos, tales como la celebración del contrato base de la acción, la condición suspensiva en el pactada, la celebración del adendum de dicho contrato, y la entrega del local comercial al actor, así como la entrega que éste le realizó del mismo; hechos que incluso fueron reconocidos por el absolvente en la contestación de demanda, y que fueron abordados mas exhaustivamente en el considerando en el que se excluyeron los hechos controvertidos.

Ofertó también, las **Fotografías**, consistente en dos fotografías y su formato digital contenido de USB que en sobre cerrado fue exhibido; a la que, se le niega valor probatorio en términos de lo dispuesto por el numeral 351 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, ya que si bien para su desahogo se proporcionaron a esta autoridad los medios electrónicos necesarios, y al desahogar la misma en audiencia celebrada el quince de febrero de dos mil veintiuno *-foja seiscientos a la seiscientos seis-*, se dio que las imágenes contenidas en el formato USB, son las mismas que obran en autos, y que en el apartado de detalles del archivo digital de cada una de ellas, respecto de la que obra enseguida de la foja trescientos cuarenta y siete, aparece como fecha de captura el diecisiete de agosto de dos mil dieciocho a las cinco con cincuenta y dos minutos, y la que obra en la foja anterior a la trescientos cuarenta y ocho, tiene como fecha de captura el diecisiete de agosto de dos mil dieciocho, a las cinco con cincuenta y dos minutos, sin embargo, carecen de la certificación correspondiente que acredite el lugar y circunstancias en que fueron tomadas, luego, en forma alguna existe certeza sobre la veracidad de su contenido.

Por lo antes expuesto, resulta innecesario entrar al estudio de la objeción planteada por la parte demandada en relación a la prueba valorada en el párrafo inmediato anterior.



Por otro lado, cabe señalar que si bien en párrafos que anteceden, se resolvió lo conducente a las cargas probatorias, concluyéndose que sería a la parte actora, la obligada a demostrar el incumplimiento de la parte demandada, en virtud de que lo manifestado en ese sentido envolvía una afirmación de su parte, sin embargo, la parte demandada a efecto de desvirtuar lo señalado por la parte actora, ofreció diversos medios de prueba, y por tanto, esta autoridad en cumplimiento al principio de exhaustividad contenido en nuestra Constitución, que impone a los tribunales la obligación de decidir todas las cuestiones atinentes al proceso puesto en su conocimiento, tomando en cuenta los argumentos aducidos tanto en la demanda como en aquellos en los que se sustenta la contestación y demás pretensiones hechas valer oportunamente en el juicio, de tal forma que emita resolución condenando o absolviendo a las prestaciones reclamadas, resolviendo sobre todos y cada uno de los puntos litigiosos que hubieran sido materia del debate⁶, esta autoridad debe proceder a

⁶ Tesis Aislada, con Número de Registro: 2005968, Época: Décima Época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación Libro 4, Marzo de 2014, Tomo II, Materia(s): Constitucional, Tesis: I.4o.C.2 K (10a.), Página: 1772, cuyo rubro y texto es el siguiente:

“EXHAUSTIVIDAD. SU EXIGENCIA IMPLICA LA MAYOR CALIDAD POSIBLE DE LAS SENTENCIAS, PARA CUMPLIR CON LA PLENITUD EXIGIDA POR EL ARTÍCULO 17 CONSTITUCIONAL. El artículo 17 constitucional consigna los principios rectores de la impartición de justicia, para hacer efectivo el derecho a la jurisdicción. Uno de estos principios es el de la completitud, que impone al juzgador la obligación de resolver todos los litigios que se presenten para su conocimiento en su integridad, sin dejar nada pendiente, con el objeto de que el fallo que se dicte declare el derecho y deje abierto el camino franco para su ejecución o cumplimiento, sin necesidad de nuevos procedimientos judiciales o administrativos. Para cumplir cabalmente con la completitud exigida por la Constitución, se impone a los tribunales la obligación de examinar con exhaustividad todas las cuestiones atinentes al proceso puesto en su conocimiento, y esto se refleja en un examen acucioso, detenido, profundo, al que no escape nada de lo que pueda ser significativo para encontrar la verdad sobre los hechos controvertidos, o de las posibilidades que ofrezca cada medio probatorio. El vocablo exhaustivo es un adjetivo para expresar algo que se agota o apura por completo. El vocablo agotar hace referencia a llevar una acción de la manera más completa y total, sin dejarla inconclusa ni en la más mínima parte o expresión como lo ilustra el Diccionario de la Lengua Española: “Extraer todo el líquido que hay en una capacidad cualquiera; gastar del todo, consumir, agotar el caudal de las provisiones, el ingenio, la paciencia, agotarse una edición; cansar extremadamente”. Sobre el verbo apurar, el diccionario expone, entre otros, los siguientes conceptos: “Averiguar o desentrañar la verdad ahincadamente o exponerla sin omisión; extremar, llevar hasta el cabo; acabar, agotar; purificar o reducir algo al estado de pureza separando lo impuro o extraño; examinar atentamente”. La correlación de los significados destacados, con miras a su aplicación al documento en que se asienta una decisión judicial, guía hacia una exigencia cualitativa, consistente en que el juzgador no sólo se ocupe de cada cuestión planteada en el litigio, de una manera o forma cualquiera, sino que lo haga a profundidad, explore y enfrente todas las cuestiones atinentes a cada tópico, despeje cualquier incógnita que pueda generar inconsistencias en su discurso, enfrente las diversas posibilidades advertibles de cada punto de los temas sujetos a decisión, exponga todas las razones que tenga en la asunción de un criterio, sin reservarse ninguna, y en general, que diga todo lo que le sirvió para adoptar una interpretación jurídica, integrar una ley, valorar el material probatorio, acoger o desestimar un argumento de las partes o una consideración de las autoridades que se ocuparon antes del asunto, esto último cuando la sentencia recaiga a un medio impugnativo de cualquier naturaleza. El principio de exhaustividad se orienta, pues, a que las consideraciones de estudio de la sentencia se revistan de la más alta calidad posible, de completitud y de consistencia argumentativa”.

Jurisprudencia, con Número de Registro: 182221, Época: Novena Época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XIX, Febrero de 2004, Materia(s): Laboral, Tesis: IV.2o.T. J/44, Página: 888, cuyo epígrafe y texto es el siguiente:

“CONGRUENCIA Y EXHAUSTIVIDAD, PRINCIPIOS DE. SUS DIFERENCIAS Y CASO EN QUE EL LAUDO INCUMPLE EL SEGUNDO DE ELLOS. Del artículo 842 de la Ley Federal del Trabajo se advierte la existencia de dos principios fundamentales o requisitos de fondo que deben observarse en el dictado del laudo: el de congruencia y el de exhaustividad. El primero es explícito, en tanto que el segundo queda imbíbido en la disposición legal. Así, el principio de congruencia está referido a que el laudo debe ser congruente no sólo consigo mismo, sino también con la litis tal como haya quedado establecida en la etapa oportuna; de ahí que se hable, por un lado, de congruencia interna, entendida como aquella característica de que el laudo no contenga resoluciones o afirmaciones que se contradigan entre sí y, por otro, de congruencia externa, que en sí atañe a la concordancia que debe haber con la demanda y contestación formuladas por las partes, esto es, que el laudo no distorsione o altere lo pedido o lo alegado en la defensa, sino que sólo se ocupe de las pretensiones de las partes y de éstas, sin introducir cuestión alguna que no se hubiere reclamado, ni de condenar o de absolver a alguien que no fue parte en el juicio laboral. Mientras que el de exhaustividad está relacionado con el examen que debe efectuar la autoridad respecto de todas las cuestiones o puntos litigiosos, sin omitir ninguno de ellos, es decir, dicho principio implica la obligación del juzgador de decidir las controversias que se sometan a su conocimiento tomando en cuenta los argumentos aducidos tanto en la demanda como en aquellos en los que se sustenta la contestación y demás pretensiones hechas valer

la valoración del material probatorio ofrecido por la parte demandada.

Ahora bien, no obstante que las personas morales demandadas, ofrecieron cada una por su parte elementos de prueba, sin embargo, de un análisis de dichos medios probatorios, se advierte que en su mayoría son los mismos, por lo cual, se entrará a su estudio de forma conjunta, lo que se realiza en los siguientes términos:

Las **documentales privadas**, consistentes en la copia certificada del contrato del subarrendamiento y de prestación de servicios; y, la copia certificada del adendum al contrato de subarrendamiento y de prestación de servicios, visibles de la foja once a la veintiséis, y cuarenta y uno de autos; las cuales, prueban plenamente en su contra en términos del numeral 345 del Código Procesal de la materia.

Lo anterior, si se toma en cuenta que con la primera de dichas documentales, se demuestra que para que el acto jurídico consignado en esta, surtiera efectos, debía actualizarse una condición suspensiva, es decir, la construcción del centro comercial denominado *********, y dentro del cual, se encontraría el local objeto de dicho contrato, estableciendo para tal fin, fechas de terminación de dicho centro comercial, de vigencia del contrato, y de entrega del local comercial, las cuales, para el caso de que a la fecha de terminación, no se llegará a concluir la construcción, se firmaría un adendum; hecho que así aconteció, tal y como se obtiene del segundo de los documentos motivo de valoración, en el cual, se acordó que la nueva fecha de terminación de obra para el centro comercial, sería el **treinta y uno de octubre de dos mil diecisiete**, por lo que, la fecha de inicio de vigencia del referido contrato, sería a partir del **primero de noviembre de dos mil diecisiete**, con término al **treinta y uno de octubre de dos mil veinte**, y por ese motivo, la entrega física del local se

oportunamente en el juicio, de tal forma que se condene o absuelva al demandado, resolviendo sobre todos y cada uno de los puntos litigiosos que hubieran sido materia del debate. Por tanto, cuando la autoridad laboral dicta un laudo sin resolver sobre algún punto litigioso, en realidad no resulta contrario al principio de congruencia, sino al de exhaustividad, pues lejos de distorsionar o alterar la litis, su proceder se reduce a omitir el examen y pronunciamiento de una cuestión controvertida que oportunamente se le planteó, lo que permite, entonces, hablar de un laudo propiamente incompleto, falto de exhaustividad, precisamente porque la congruencia -externa- significa que sólo debe ocuparse de las personas que contendieron como partes y de sus pretensiones; mientras que la exhaustividad implica que el laudo ha de ocuparse de todos los puntos discutibles. Consecuentemente, si el laudo no satisface esto último es inconcuso que resulta contrario al principio de exhaustividad que emerge del artículo 842 de la Ley Federal del Trabajo, traduciéndose en un laudo incompleto, con la consiguiente violación a las garantías consagradas en los artículos 14 y 16 de la Constitución Federal”.



efectuaría dos meses antes de la terminación de la obra, es decir, el **treinta y uno de agosto de dos mil diecisiete**, y no obstante ello, con las pruebas ofrecidas por la parte actora, quedó debidamente demostrado *–incluso reconocido por la parte demandada–*, que la entrega del local comercial, aconteció hasta el seis de noviembre de dos mil diecisiete, ello asociado a que igualmente se demostró que la fecha de terminación del centro comercial, fue mucho tiempo después al acordado en el referido adendum.

De lo anterior, se obtiene que al haber incumplido la parte demandada lo acordado, no surtió efectos el contrato de subarrendamiento y prestación de servicios, y por ende, tal y como sostiene la parte actora, en estricto cumplimiento a lo acordado en dicho contrato, se encuentra obligada a restituirle las cantidades recibidas con motivo de la celebración del referido contrato.

Asimismo, ofrecieron la **documental privada**, consistente en el adendum al contrato de subarrendamiento y de la prestación de servicios, y que obra en la foja cuarenta y dos de autos; a la cual, se le niega valor probatorio a favor de su oferente, conforme a los siguientes razonamientos:

A efecto de evidenciar lo anterior, resulta pertinente la transcripción de los preceptos legales que se contemplan en el Código Civil del Estado *–los artículos 1673 y 1674 del Código Civil, se tienen por reproducidos en obviada de tiempo y espacio–*, siendo estos los siguientes:

“Artículo 1675. Para la existencia del contrato se requiere:

I.- Consentimiento;

II.- Objeto que pueda ser materia del contrato”.

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

“Artículo 1678.- La validez y el cumplimiento de los contratos no puede dejarse al arbitrio de uno de los contratantes”.

“Artículo 1684.- El consentimiento existe cuando las partes convienen en un mismo objeto y unas mismas condiciones. Puede ser expreso o tácito, para ello se estará a lo siguiente:

I.- Será expreso cuando la voluntad se manifiesta verbalmente, por escrito, por medios electrónicos, ópticos, magnéticos o por cualquier otra tecnología, o por signos inequívocos; y

II.- El tácito resultará de hechos o de actos que lo presupongan o que autoricen a presumirlo, excepto en los casos en que por ley o por convenio la voluntad deba manifestarse expresamente”.

“Artículo 1715. En los contratos civiles cada uno se obliga en la manera y términos que aparezcan que quiso obligarse sin que para la validez del contrato, se requieran formalidades determinadas, fuera de los casos expresamente designados por la ley”.

*“Artículo 2095.- El acto jurídico **inexistente por falta de consentimiento u objeto que pueda ser materia de él, no producirá efecto legal alguno.** No es susceptible de valer por confirmación ni por prescripción; su inexistencia puede invocarse por todo interesado”.*

De los artículos transcritos, se obtiene que un convenio es el acuerdo de voluntades de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones y que los convenios que crean o transfieren obligaciones, toman el nombre de contratos.

Así también, se obtiene que para la existencia de un contrato se requiere del consentimiento de ambas partes y de un objeto que pueda ser materia de éste, por lo que es dable concluir que en tanto no exista uno u otro elemento de existencia, el acuerdo no producirá efecto legal alguno y que no es susceptible de valer por confirmación ni por prescripción.

En ese tenor, Bejarano sostiene que el contrato es un acto jurídico, una manifestación exterior de voluntad tendiente a la producción de efectos de derecho sancionados por la ley. **Al consistir en una doble manifestación de voluntad, la de ambos contratantes que se ponen de acuerdo, es un acto jurídico bilateral o plurilateral: su integración y existencia depende forzosamente de la concertación de dos o más voluntades jurídicas, lo que en derecho se conoce como consentimiento⁷.**

Asimismo, señala que el contrato como fuente de obligación debe cumplir o reunir ciertas condiciones para formarse, que son presupuestos de su existencia y de su eficacia, entre ellos, la voluntad y un objeto posible hacia el cual se dirige esa voluntad, pues sin esos elementos, el acto jurídico no se forma, no nace y, consecuentemente, no produce los efectos esperados.

⁷ Bejarano Sánchez, M. Obligaciones Civiles, Tercera Edición. HARLA. México.



Refiere que la voluntad es el elemento esencial, ya que cualquier acto jurídico en el que no esté presente la decisión voluntaria de celebrarlo, no puede formarse, y nunca podrá existir.

Sostiene que en los contratos, esa voluntad se llama **consentimiento** y es un elemento complejo formado por la integración **de dos voluntades que se conciertan. Es un acuerdo de voluntades: dos querer que se reúnen y constituyen una voluntad común.**

Luego entonces, se requiere de dos emisiones de voluntad sucesivas, dos declaraciones unilaterales: la oferta y la aceptación, por ende, el consentimiento no es la oferta sola ni es la aceptación sola. Ambas se reúnen y se funden. **El acuerdo de voluntades se forma cuando una oferta vigente es aceptada lisa y llanamente,** por ende, a partir de que se logra el acuerdo, surge el consentimiento, **nace el contrato y empieza a producir efectos legales,** pues antes de su formación no hay contrato ni obligaciones.

Finalmente, a mayor abundamiento, tanto el autor Bejarano Sánchez, como la Ley Sustantiva aplicable a la materia en su numeral 1684⁸, coinciden en que la comunicación de las partes puede establecerse de manera expresa o tácita. La expresa consiste en manifestarse por palabra, por la escritura o por signos inequívocos. La tácita se exterioriza por una conducta que autorice a inferir de ella la voluntad negocial, la intención de contratar. **El consentimiento tácito** es el que **proviene** no de de una declaración por medio del lenguaje o de un signo inequívoco, sino **de una actitud o conducta que revela la intención de contratar.**

De lo anterior, se tiene que para un acto jurídico –contrato– produzca efectos legales, se requiere que el consentimiento en el otorgado se forme con la integración de dos voluntades que se reúnan y constituyan como una voluntad común, circunstancia esta que acontece, cuando una de las partes dirige a otra persona determinada una propuesta –oferta–, y esta es aceptada.

En las relatadas condiciones, es de concluirse que el adendum a que se refiere la documental motivo de estudio, es carente de todo valor probatorio, pues de un análisis integral, se advierte que carece no solo de la firma del representante de la demandada *****, sino también del actor *****, y por tanto, lo establecido en esta, en nada obliga al demandante, al no haber otorgado su consentimiento de forma expresa *-firma (signo inequívoco de la voluntad)-*, ni tacita.

Consta, la **documental privada**, consistente en el acta de entrega recepción del inmueble objeto del presente juicio, visible en la foja setenta y seis de autos; la cual, prueba plenamente en contra de su oferente en términos del numeral 345 del Código Procesal de la materia, pues tal y como se precisó en párrafos que anteceden, conforme a lo pactado en el contrato base de la acción y su adendum, la entrega del local comercial debió efectuarse a más tardar el treinta y uno de agosto de dos mil diecisiete, y pese a ello, el mismo se entregó hasta el seis de noviembre del mismo año, con lo que se evidencia el incumplimiento de la parte demandada.

La **confesional**, a cargo de *****, desahogada en audiencia celebrada el quince de febrero de dos mil veintiuno *-foja seiscientos a la seiscientos seis-*; al tenor de los pliegos exhibidos *-foja quinientos ochenta y siete a la quinientos noventa y dos-*; que se valora en términos de lo dispuesto por los artículos 247 y 337 del Código Adjetivo de la materia, misma que en nada le beneficia a su oferente, pues el absolvente única y exclusivamente reconoció hechos en relación a la celebración del contrato base de la acción, mismos que ya que no forman parte de la litis por haberse excluido de los hechos controvertidos.

En cuanto a las posiciones que le fueron formuladas en relación al giro comercial y el nombre que llevaría la negociación del actor, en párrafos posteriores se resolverá lo conducente, pues las mismas son en relación a la acción reconvencional, y por tanto se entrará a su estudio, una vez que se analice tal acción.

Las **confesionales**, a cargo *****, desahogadas en audiencia celebrada el veinticinco de septiembre de dos mil veinte *-foja cuatrocientos ochenta y uno a la cuatrocientos ochenta y nueve-*, al tenor de los pliegos exhibidos *-foja cuatrocientos setenta y*



cinco a la cuatrocientos ochenta-; que se valora en términos de lo dispuesto por los artículos 247 y 337 del Código Adjetivo de la materia, misma que en nada le beneficia a su oferente, pues el absolvente única y exclusivamente reconoció hechos en relación a la celebración del contrato base de la acción, mismos que ya que no forman parte de la litis por haberse excluido de los hechos controvertidos.

Obra, la **documental en vía de informe**, consistente en el rendido por la persona moral denominada *********, visible de la foja cuatrocientos cincuenta y dos a la cuatrocientos sesenta y seis de autos; a la cual, se le niega valor probatorio a su oferente en términos de lo dispuesto por el artículo 336 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Lo anterior, toda vez que aun y cuando, la prueba motivo de estudio fue rendida en tiempo y forma, sin embargo, de un análisis integral de su ofrecimiento y desahogo, se advierte que lo pretendido por el oferente fue el desahogo de una prueba testimonial a través de un informe, ya que los puntos objeto de este en realidad se equiparan a un interrogatorio, y por tanto, ningún valor probatorio puede otorgársele, pues en todo caso, tal interrogatorio debió ofrecerse la misma conforme a las reglas que para la testimonial prevé la norma procesal aplicable.

Sirven como apoyo a la anterior consideración por su argumento rector, los criterios siguientes:

Tesis Aislada, Registro digital: 2001447, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Décima Época, Materia(s): Común, Tesis: VI.1o.P.1 K (10a.), Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Libro XI, Agosto de 2012, Tomo 2, página 1943, que lleva por rubro y texto:

“PRUEBA OFRECIDA COMO DOCUMENTAL PRIVADA EN EL AMPARO. SI EL QUEJOSO SOLICITA UN INFORME PARA QUE UNA PERSONA MORAL NO OFICIAL RESPONDA A PREGUNTAS QUE CONSTITUYEN PROPIAMENTE UN INTERROGATORIO, SE EQUIPARA A UNA TESTIMONIAL, POR LO QUE SU OFRECIMIENTO DEBE REGIRSE POR EL ARTÍCULO 151 DE LA LEY DE LA MATERIA. Si el quejoso ofrece como prueba la documental privada, consistente en el informe que una persona moral no oficial debe rendir al Juez de amparo, en el que solicita dé respuesta a preguntas concretas por él formuladas, pero por la forma en que se encuentran redactadas constituyen propiamente un interrogatorio, aquélla debe equipararse a una prueba

testimonial y ofrecerse en términos del artículo [151 de la Ley de Amparo](#)".

Contradicción de tesis 43/2009, Registro digital: 167410, Instancia: Segunda Sala, Novena Época, Materia(s): Común, Tesis: 2a./J. 32/2009, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXIX, Abril de 2009, página 721, con epígrafe y texto:

“PRUEBAS EN EL AMPARO. EL INFORME SOLICITADO A UN FUNCIONARIO O AUTORIDAD QUE NO ES PARTE EN EL JUICIO, SOBRE ALGUNA CIRCUNSTANCIA DESCONOCIDA PARA LAS PARTES, ES EQUIPARABLE A UNA TESTIMONIAL. De acuerdo con el artículo [150 de la Ley de Amparo](#), en el juicio de garantías es admisible toda clase de pruebas, excepto la de posiciones y las que fueren contra la moral o el derecho. En esos términos, será admisible como prueba el informe solicitado a cualquier funcionario o autoridad, aun cuando sea distinta de la responsable, respecto de los hechos que conozca o haya conocido por virtud de sus funciones. Ahora bien, para determinar las condiciones en que éste debe presentarse ante el Juez de Distrito, cabe señalar que gramatical y etimológicamente el informe puede definirse como el medio por el cual se transmite una comunicación antes desconocida. De esa manera, si lo pretendido es aportar alguna copia o documento en poder de aquéllos y de cuya existencia el oferente tenía un conocimiento previo, aun cuando éste solicite que se remita "vía informe", ese medio de convicción tendrá la naturaleza de una prueba documental, sujeta a las reglas que para tal efecto establece el artículo [152 de la Ley de Amparo](#). En cambio, cuando se pretenda que dicho funcionario o autoridad haga del conocimiento del Juez de Distrito algún suceso o circunstancia, hasta ese momento desconocido por las partes, pero del que puede dar noticia por ser una cuestión relativa a su competencia legal, conforme a los artículos [127, 169, 171 y 174 del Código Federal de Procedimientos Civiles](#), aplicados en lo conducente de manera supletoria, ese informe, rendido por oficio, puede equipararse a una prueba testimonial y, por tanto, su anuncio debe llenar requisitos de tiempo y forma que es necesario observar para los efectos de su admisión y preparación, conforme al [párrafo segundo del artículo 151 de la Ley de Amparo](#). En la inteligencia de que, en caso de considerar el Juez de Distrito que dicho informe no satisface el requisito de idoneidad para demostrar los hechos que se pretenden, está facultado para desecharlo desde su anuncio y no esperar hasta la celebración de la audiencia constitucional”.

Obran, las **documentales en vía de informe**, consistentes en aquellos que habrán de rendir las personas morales *********, y *********, así como la **inspección judicial**, consistente en aquella que debería efectuarse en local objeto del contrato base de la acción; las cuales, en nada benefician a los intereses de la parte demandada, pues de la diligencia llevada a cabo el trece de abril de dos mil veintiuno –



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

foja seiscientos cincuenta y dos a la seiscientos cincuenta y cuatro-, le fueron desechadas en términos de lo dispuesto por el artículo 359 del Código Adjetivo de la materia, ello ante la inasistencia de su oferente, y por ende, para solicitar lo conducente.

Ofertó además, las **confesionales expresas**, consistentes en las manifestaciones vertidas tanto en la demanda inicial como en el escrito de contestación a la demanda reconvencional; mismas que carecen de valor probatorio a favor de su oferente en términos de lo dispuesto por los artículos 247, 337 y 338 del Código Adjetivo de la materia, pues aun y cuando, el actor en los escritos aludidos, reconoció haber realizado el pago de diversas pensiones rentísticas, empero, contrario a lo señalado por la parte oferente, la manifestación vertida en tal sentido, en forma alguna trae como consecuencia la aceptación de que la construcción fue terminada en tiempo y forma, ya que del escrito inicial de demanda se desprende con toda claridad que el demandante, señaló que tales pagos los efectuó con la finalidad de evitar incurrir en algún tipo de incumplimiento que pudiera atribuirle la contraria; ello asociado, a que si bien con el cúmulo probatorio ha quedado demostrado, que el pago de las pensiones rentísticas, se actualizaría una vez que concluyera la terminación de la construcción del centro comercial, empero, con el cúmulo probatorio quedó demostrado que la parte demandada incumplió con lo pactado en ese aspecto, pues a la fecha en que se entregó el local comercial, e inclusive a la fecha en que se interpuso el escrito que dio origen al negocio que nos ocupa, aun no habían concluido las obras de dicho centro comercial.

Asimismo, ofreció la **testimonial**, a cargo de ***** y ***** , desahogada en audiencia celebrada el diecisiete de marzo de dos mil veintiuno -foja seiscientos quince a la seiscientos veintiséis-.

Previo a la valoración de dicha probanza, se procede a resolver el incidente de tachas propuesto por la parte actora, mismos que hace consistir en que las atestes de nombres ***** y ***** , manifestaron expresamente laborar actualmente para los señores ***** y ***** , ambos de apellidos ***** , así como también reconocieron percibir un salario por parte de ellos y en virtud de que las personas antes

mencionadas resultan ser socios de la persona moral ***** , la cual es demandada en el presente juicio, es por ello que desde luego los testigos tienen un interés directo en el presente juicio y trataran de cuidar los intereses de sus patronos, así mismo los tres testigos fueron incongruentes con su dicho y por lo tanto se presume la falsedad con la que se condujeron en sus declaraciones.

Incidencia que resulta parcialmente fundada pero improcedente.

Lo anterior, toda vez que si bien es cierto la segunda y tercera de las atestes, manifestaron laborar para las personas que comparecieron en su carácter de presidente y secretario del Consejo de Administración de la demandada ***** , empero, también lo es que el numeral 310 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, dispone que todos aquellos que tengan conocimiento de los hechos que las partes pretenden probar, están obligados a declarar como testigos, hipótesis que se actualiza en el caso que nos ocupa, pues de las declaraciones vertidas por los referidos atestes se desprende que conocieron por sí los hechos sobre los cuales emitieron testimonio.

Resuelto que fue lo anterior, se procede a valorar dicha probanza, y dado que la valoración de la testimonial queda al prudente arbitrio del juzgador, esta autoridad le niega valor probatorio a la misma en términos del artículo 349 del Código Adjetivo de la materia, pues aun y cuando, todos y cada uno de los testigos fueron contestes respecto a que conocen a las partes litigantes; que la parte actora tenía un local comercial dentro del ***** , sin embargo, y para efecto de demostrar el cumplimiento de la condición suspensiva a que se encontraba sujeto el contrato base de la acción, por lo que respecta al primero de los atestes, la misma carece de valor probatorio, pues omitió señalar la fecha en que se concluyó con las obras de construcción de dicho centro comercial.

En cuanto a las dos testigos restantes, su testimonio prueba plenamente en contra de su propio oferente, pues la ateste ***** , manifestó que ello aconteció en octubre de dos mil diecisiete, y ***** , señaló que ello sucedió entre agosto y



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

octubre de dos mil dieciocho, es decir, ambas señalaron una fecha posterior a aquella en la que la parte demandada se obligó a concluir la construcción, esto es, el treinta y uno de agosto de dos mil diecisiete.

Finalmente, ambas partes litigantes ofrecieron como pruebas de su parte la **instrumental de actuaciones** y la **presuncional en su doble aspecto de legal y humana**, que se valoran en términos de lo dispuesto por los artículos 339 y 341 del Código Adjetivo Civil, a las cuales se les concede valor probatorio a favor de la actora.

Lo anterior, toda vez que con las confesiones realizadas por ambas partes litigantes, así como con el cúmulo probatorio valorado en autos, quedó demostrado la procedencia de la acción de cumplimiento de contrato instada por la parte actora.

Esto es así, porque se acreditó la existencia del contrato base de la acción, y su adendum, así como los términos y condiciones en que estos fueron celebrados, es decir, se probó que las partes litigantes al celebrar el fundatorio acordaron que en virtud de que el centro comercial en donde se encontraría el local comercial objeto de dicho contrato, se encontraba en construcción, todas las consecuencias de derecho que dé el emanaran, quedarían sujetas a la condición suspensiva, consistente en que *********, terminara las obras de construcción del centro comercial antes del treinta y uno de agosto de dos mil diecisiete, acordándose un plazo de gracia de hasta sesenta días naturales para que se cumpliera dicha condición, después de lo cual, el citado acuerdo de voluntades quedaría sin ningún efecto, obligándose la parte demandada a devolver en un plazo máximo de treinta días las cantidades recibidas con motivo de la suscripción del contrato.

Asimismo, se demostró que en el fundatorio las partes acordaron que en caso de que no se terminara la construcción del centro comercial en la fecha límite, es decir, el treinta y uno de agosto de dos mil diecisiete, o dentro del plazo de gracia, se pactarían nuevas fechas de inicio y fin de la vigencia del contrato, nuevas fechas de entrega física y apertura del local comercial, **mediante un adendum.**

También se probó que la entrega física del local comercial, sería el treinta de junio de dos mil diecisiete, es decir, dos meses antes del inicio de vigencia *–primero de septiembre de dos mil diecisiete al treinta y uno de agosto de dos mil veinte–*, meses durante los cuales no se generaría pensión rentística, obligación esta, el mantenimiento mensual, y la vigencia del contrato, se encontrarían sujetas a la condición suspensiva de **la construcción y la entrega física del inmueble.**

De igual modo, se demostró que las partes celebraron un adendum del contrato, el cual data del veintiséis de mayo de dos mil diecisiete, por lo que, en cumplimiento a lo expresamente pactado en el fundatorio, se acordó como nueva fecha de terminación de la construcción del centro comercial el **treinta y uno de octubre de dos mil diecisiete**, con fecha de vigencia de primero de noviembre de dos mil diecisiete al treinta y uno de octubre de dos mil veinte, y entrega física del local comercial, igualmente dos meses antes de la terminación de la obra, es decir, el **treinta y uno de agosto de dos mil diecisiete**, pactándose también un periodo de gracia de hasta sesenta días naturales después del treinta y uno de agosto de dos mil diecisiete, para que se terminaran las obras de construcción del centro comercial, ratificando en todo lo demás el contenido del documento base de la acción.

Finalmente, se demostró que la entrega del local comercial objeto el contrato base de la acción aconteció hasta el seis de noviembre de dos mil diecisiete, y que la construcción del centro comercial a la fecha de interposición de la demanda que dio origen al negocio que nos ocupa, aun no había concluido, demostrándose con ello el incumplimiento de la parte demandada a lo pactado en dicho contrato, y su adendum.

Lo anterior, pues omitió entregar el local comercial en tiempo y forma; en concluir las obras de construcción del centro comercial en el plazo pactado; y en devolver las cantidades recibidas por el actor tanto por concepto de pensiones rentísticas y mantenimiento, señaladas en el fundatorio, así como aquellas que el demandante entregó con posterioridad, y respecto de las cuales, la parte demandada reconoció haber recibido, ello en estricto



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

cumplimiento a lo pactado por las partes en el documento base de la acción, pues tal y como se precisó en párrafos que anteceden, no se cumplió la condición suspensiva.

No pasa inadvertido para esta autoridad, que si bien del contrato base de la acción se advierte que las partes contratantes fueron omisas en pactar lugar de pago para la devolución de las cantidades entregadas por el actor a la parte demandada, para el caso de que el contrato quedara sin efectos por no actualizarse la condición suspensiva a que este se encontraba sujeta, sin embargo, también lo es, que el diverso numeral 1953 del Código Civil del Estado, dispone que cuando no se ha señalado éste, el pago deberá efectuarse en el domicilio del deudor.

Ahora bien, no obstante que de autos en forma alguna se advierte que el actor haya requerido a la parte demandada por el pago de la cantidad adeudada, también lo es, que el requerimiento puede hacerse válidamente mediante el emplazamiento, ya que de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 226 fracción IV del Código Procesal de la materia, el cual hace las veces de interpelación judicial si por otros medios el deudor aun no se hubiera constituido en mora, por lo tanto, el hecho de que el demandante haya omitido realizar tal requerimiento por el pago de dicha cantidad, y que por ende, aun no incurriera en mora, esto en nada afecta la procedencia de la acción, porque a partir del emplazamiento tuvo pleno conocimiento de que era voluntad del accionante que diera cumplimiento a las obligaciones que contrajo en el fundatorio.

Sirve como apoyo a la anterior consideración, la Tesis Aislada, con Número de Registro: 172842, Época: Novena Época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXV, Abril de 2007, Materia(s): Civil, Tesis: XI.2o.145 C, Página: 1653, cuyo epígrafe y texto es el siguiente:

“ACCIÓN DE PAGO DERIVADA DE UN CONTRATO BILATERAL RECÍPROCO. PARA SU PROCEDENCIA BASTA QUE EL PLAZO DE LA OBLIGACIÓN ESTÉ VENCIDO Y QUE, PREVIO REQUERIMIENTO DEL ACREEDOR A TRAVÉS DEL EMPLAZAMIENTO, NO SE HAYA CUBIERTO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MICHOACÁN).
Conforme a las jurisprudencias 1a./J. 146/2005 y 1a./J. 66/2006 de la Primera Sala de la Suprema Corte de

Justicia de la Nación, publicadas en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomos XXII, diciembre de 2005 y XXIV, noviembre de 2006, páginas 63 y 102, respectivamente, cuyos rubros son: "ARRENDAMIENTO. LA RESCISIÓN DEL CONTRATO RELATIVO Y EL RECLAMO DE LAS RENTAS INSOLUTAS, SON ACCIONES INDEPENDIENTES QUE PUEDEN PLANTEARSE EN LA MISMA DEMANDA." y "ARRENDAMIENTO. PARA SU PROCEDENCIA, LA ACCIÓN DE PAGO DE LAS RENTAS INSOLUTAS NO REQUIERE QUE SE ACREDITE QUE EL ARRENDATARIO SE CONSTITUYÓ EN MORA.", en las que se ha precisado que para la procedencia de la acción de pago de rentas basta que éstas estén vencidas y que previo requerimiento del arrendador no hayan sido cubiertas, en la inteligencia de que dicho requerimiento puede hacerse válidamente por medio del emplazamiento a juicio; y haciendo una reconsideración sobre el tema, se abandona el criterio anterior sustentado por este Tribunal Colegiado en la tesis XI.2o.64 C, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo X, julio de 1999, página 840, de rubro: "ARRENDAMIENTO. CASO EN QUE EL EMPLAZAMIENTO NO HACE LAS VECES DE INTERPELACIÓN JUDICIAL (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MICHOACÁN).", en el sentido de que los efectos del emplazamiento -aunque producen todas las consecuencias de la interpelación judicial- no podían tornar procedente la acción ejercitada dentro del procedimiento civil si no se demostraba el previo requerimiento a la parte demandada, dado que la obligación se hacía exigible en el momento en que se requería del pago al deudor y que mientras no se requiriera a éste en su domicilio no podía nacer a la vida jurídica la acción, ya que el emplazamiento efectuado no podía servir de base para establecer el incumplimiento de una obligación o la mora, para ahora sostener que -en acatamiento a la obligatoriedad de la jurisprudencia emanada de la Suprema Corte de Justicia de la Nación- cuando se pretenda resolver sobre el incumplimiento de una obligación estipulada en un contrato bilateral recíproco, basta que la parte que sí cumplió con su respectiva obligación, demuestre el previo requerimiento del cumplimiento a su contraparte, ya sea previo a la presentación de la demanda o durante el emplazamiento efectuado al demandado. Lo anterior porque el artículo 341, fracción V, del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Michoacán establece que dicho emplazamiento produce los efectos de una interpelación judicial; de ahí que para la procedencia de la acción de pago (derivado de una compraventa, arrendamiento u otro contrato bilateral recíproco) basta que el plazo de la obligación esté vencido y que, previo requerimiento del acreedor, no haya sido cubierto, en la inteligencia de que dicho requerimiento puede hacerse válidamente por medio del emplazamiento a juicio, por producir éste los efectos de una interpelación judicial".

Criterio similar se sostuvo al resolver el toca civil 0955/2015-I, formado con motivo del recurso de apelación interpuesto respecto de la sentencia definitiva dictada por esta autoridad dentro de los autos del expediente 0745/2014.



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

Por lo antes expuesto, las excepciones de **falta de acción y derecho**, y la de **inexigibilidad del adeudo**, interpuestas por la parte demandada, resultan infundadas e improcedentes.

VII.- Enseguida, se procede al estudio de la acción reconvenzional de **rescisión de contrato *****y *******, misma que a consideración de esta autoridad resulta improcedente.

Lo anterior, porque en el caso cuya resolución nos ocupa, a consideración de este Juzgador, el supuesto a que hace referencia el artículo 1820 del Código Civil del Estado, cobra aplicación por lo que hace a la acción motivo de estudio.

Esto es así, si se toma en cuenta que por las características que reviste el contrato base de la acción, este es de aquellos considerados como bilateral y sinalagmático.

A ese efecto conviene puntualizar que un contrato es bilateral, no por la circunstancia de que en él intervengan dos partes, sino por la pluralidad de sus efectos, caracterizado por la existencia de un ligamen recíproco entre la prestación y la contraprestación, ergo, cuando falta esa recíproca dependencia entre las obligaciones de los contratantes (sinalagma) no se está en presencia de un contrato bilateral, aun cuando del acuerdo de voluntades surjan obligaciones a cargo de ambas partes.

Conforme a lo expuesto, se tiene que la bilateralidad del contrato de arrendamiento deriva precisamente en que las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto, es decir, la obligación del arrendatario de pagar un precio cierto y en dinero por el uso y goce de un bien, y la obligación del arrendador de conceder el uso y goce temporal de una cosa.

Ahora bien, dado que el arrendamiento es un contrato de tracto sucesivo, el arrendatario se obliga a seguir pagando la renta por el uso y goce del bien, en la forma y términos pactados en el contrato, mientras tenga el uso y goce de la cosa arrendada, siempre y cuando ésta se encuentre en condiciones de ser usada. De esta manera se hace patente la interdependencia entre el pago de la renta y el uso y goce de la cosa arrendada, pues aquélla no se

causará o se verá disminuida si la cosa arrendada no puede usarse total o parcialmente⁹.

Luego entonces, en el supuesto sin conceder de que efectivamente la parte actora en el principal hubiere incumplido con las obligaciones pactadas en el contrato de arrendamiento base de la acción, en cuanto a que cambio el giro comercial y nombre del local que le fue dado en arrendamiento, y que adeuda el pago de la pensión rentística y mantenimiento del mes de agosto de dos mil dieciocho, sin embargo, también lo es que con el cúmulo probatorio valorado en el considerando que antecede, quedó por demás acreditado que la demandante en la reconvenición incumplió igualmente con las obligaciones a su cargo, puesto que omitió entregar el local en el tiempo pactado y tampoco concluyó las obras del centro comercial, y como consecuencia de ello, también incumplió con la devolución de las cantidades entregadas por su contraria, tal y como se pactó en el fundatorio.

Por lo anterior, resulta evidente que no puede exigir la rescisión del contrato por el incumplimiento en el que dice incurrió el actor en el principal y demandada reconvencionista, ya que al ser el contrato base de la acción un contrato bilateral y sinalagmático, en el que ambas partes tienen obligaciones recíprocas, ergo, la parte actora reconvencionista previamente tenía que haber cumplido con la que le corresponde, para poder estar en aptitud de ejercitar la acción correspondiente por el probable incumplimiento de su contraria.

Sustenta la anterior consideración, los criterios siguientes:

Tesis Aislada, Época: Octava Época, Registro: 213035, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario

9

Época: Novena Época, Registro: 165509, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tipo de Tesis: Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXXI, Enero de 2010, Materia(s): Civil, Tesis: 1.4o.C.210 C, Página: 2151, que lleva por rubro y texto:

“NON ADIMPLETI CONTRACTUS. SÓLO ES ADMISIBLE RESPECTO DE LAS OBLIGACIONES INTEGRANTES DEL SINALAGMA Y NO POR CUANTO HACE A LAS AJENAS A ÉL. Se dice que un contrato es bilateral, no por la circunstancia de que en él intervengan dos partes, sino por la pluralidad de sus efectos, caracterizado por la existencia de un ligamen recíproco entre la prestación y la contraprestación. El profesor Alberto Trabucchi explica, que “Son contratos sinalagmáticos bilaterales, o como dice el código con prestaciones recíprocas, aquellos de los que surgen, al mismo tiempo y para cada una de las partes, obligaciones y derechos a prestaciones recíprocas, ligadas entre sí por una relación de interdependencia”. Así, cuando falta esa recíproca dependencia entre las obligaciones de los contratantes (sinalagma) no se está en presencia de un contrato bilateral, aun cuando del acuerdo de voluntades surjan obligaciones a cargo de ambas partes. Existe el sinalagma genético y el sinalagma funcional. El primero se refiere a la relación de reciprocidad de obligaciones surgidas del contrato, en el momento en que éste se celebra. El funcional está en orden a la continuidad de la relación contractual. En ambos casos el sinalagma se refiere a las obligaciones principales, que son las que caracterizan el contrato celebrado. Al aplicar esas bases al arrendamiento conceptualizado en el artículo 2398 del Código Civil Federal como un contrato mediante el cual “las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto”, se advierte que en este contrato el sinalagma genético se da entre la obligación del arrendatario de pagar un precio cierto y en dinero por el uso y goce de un bien, y la obligación del arrendador de conceder el uso y goce temporal de una cosa. En cuanto a la continuidad de la relación contractual, debe precisarse, que en virtud de que se está en presencia de un contrato de tracto sucesivo, el arrendatario debe seguir pagando la renta por el uso y goce del bien, en la forma y términos pactados en el contrato, mientras tenga el uso y goce de la cosa arrendada (sinalagma funcional). En términos del artículo 2398 del Código Civil Federal, la obligación del arrendatario de pagar la renta tiene razón de ser en la circunstancia de que la cosa arrendada esté en condiciones de ser usada. Así lo corroboran los artículos 2431, 2432 y 2445 del Código Civil Federal, los cuales prevén diversos motivos por los cuales no se causa o es disminuida la renta sobre la base de la imposibilidad total o parcial de usar la cosa arrendada. De esta manera se hace patente la interdependencia entre el pago de la renta y el uso y goce de la cosa arrendada, pues aquélla no se causará o se verá disminuida si la cosa arrendada no puede usarse total o parcialmente. La obligación de dar mantenimiento a la cosa arrendada no es recíproca al pago de la renta, pues es una obligación accesoria, que para ser considerada como parte del sinalagma funcional entre el pago de la renta y el derecho de usar y gozar del bien arrendado ampliamente, precisa de la expresión del hecho y la demostración en autos, de que la falta de mantenimiento impidió el uso de la cosa o lo disminuyó de cualquier manera. Por consiguiente, el mero incumplimiento de dar mantenimiento al bien arrendado no es apto para acoger la excepción non adimpleti contractus, opuesta por el contratante a quien se le demanda el cumplimiento o la rescisión de un contrato sinalagmático, porque ésta sólo es admisible respecto de las obligaciones integrantes del sinalagma, no así a las ajenas a él”.



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

Judicial de la Federación Tomo XIII, Marzo de 1994, Materia(s):
Civil, Tesis: XV.1o.75 C, Página: 300, que lleva por rubro y texto:

“ACCION RESCISORIA. LA DERIVADA DE UN CONTRATO QUE IMPUSO OBLIGACIONES RECIPROCAS. ES IMPROCEDENTE SI EL ACTOR NO HA CUMPLIDO CON LA QUE LE INCUMBE. Si el actor acepta que incumplió con su obligación recíproca pactada en el contrato, es evidente entonces, que no puede exigir la rescisión del contrato por el incumplimiento en el que dice incurrió el demandado, ya que siendo ambas obligaciones recíprocas, el actor, previamente tiene que haber cumplido con la que le correspondía para poder estar en aptitud de ejercitar la acción correspondiente por el probable incumplimiento de su contrato, en virtud de que en términos del artículo 1024 del Código Civil del Estado de Baja California, "La facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliera lo que le incumbe", entendiéndose por esto que sólo la puede ejercer la parte que sí ha cumplido.

Tesis Aislada, Registro: 356983, Época: Quinta Época,
Instancia: Tercera Sala, Fuente: Semanario Judicial de la
Federación Tomo LV, Materia(s): Civil, Página: 1176, cuyo epígrafe
y texto es:

“ARRENDAMIENTO, INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE (LEGISLACION DE JALISCO). No es verdad que el incumplimiento de un contrato de arrendamiento, por parte del arrendatario, en cuanto al pago de rentas, sólo de derecho al arrendador, para exigir el pago correspondiente o la rescisión del contrato, y en uno y otro casos, el pago de daños y perjuicios, ya que no es éste el único efecto que produce tal incumplimiento, toda vez, que de acuerdo con el artículo 2965 del Código Civil del Estado de Jalisco, el arrendatario que falte a uno de los plazos señalados para el pago de las rentas, no tiene derecho a exigir el cumplimiento del contrato, lo cual puede considerarse como una versión especial de la exceptio non adimpleti contractus, cuyo fundamento racional se relaciona con la teoría de la causa, según la cual, en un contrato sinalagmático, la causa debe sostener dicho contrato, durante toda su existencia, por lo que la obligación de una de las partes se encuentra sin causa, en la medida en que la obligación del otro contratante no ha sido cumplida”.

Por lo anterior, deviene lo improcedente de la acción reconvenzional de rescisión de contrato incoada por la parte demandada en el principal, y por ende, resulta innecesario entrar al resto del material probatorio ofertado por ambas partes litigantes, así como de las excepciones opuestas por la parte demandada reconvenzionalista.

VIII.- Por lo anterior, se declara que procedió la vía única civil, en la cual, **en el principal**, el actor *********, sí acreditó su acción de cumplimiento de contrato, en tanto que las demandadas

*****y *****, dieron contestación a la demanda instaurada en su contra, ofreció pruebas, más no acreditaron sus excepciones.

En consecuencia, se tiene por acreditada la celebración del convenio de subarrendamiento y prestación de servicios de doce de mayo de dos mil diecisiete, celebrado entre *****y las personas morales ***** y *****, y respecto del cual, se declara quedó sin efectos en virtud de no haberse actualizado la condición suspensiva a la cual se encontraba sujeto.

Por lo anterior, se condena a la parte demandada ***** y *****, a devolver a la parte actora *****, la cantidad de **cuarenta mil quinientos treinta pesos sesenta centavos moneda nacional**, por concepto de depósito en garantía que le fue entregada al momento de la celebración del contrato base de la acción, según acordado en la cláusula cuarta; sin que se condene al pago de la devolución del impuesto al valor agregado respecto de dicha cantidad, pues de la cláusula en mención en forma alguna se advierte que el accionante hubiere entregado dicha cantidad con tal impuesto.

Se condena a la parte demandada ***** y *****, a devolver a la parte actora *****, la cantidad de **ciento cuarenta y un mil ochocientos cincuenta y siete pesos diez centavos moneda nacional**, por concepto de **siete pensiones rentísticas**, correspondientes a las dos mensualidades que se pagaron por adelantado, según la cláusula cuarta del contrato base de la acción, y a las cinco pensiones que el actor cubrió en relación a los meses de marzo, abril, mayo, junio y julio de dos mil dieciocho, cada una a razón de veinte mil doscientos sesenta y cinco pesos treinta centavos moneda nacional.

Se condena a la parte demandada ***** y *****, al pago del Impuesto al Valor Agregado, respecto de la cada una de las pensiones rentísticas cubiertas por la parte actora, y respecto de las cuales se hizo alusión en el párrafo que antecede, cuyo monto se regulará en ejecución de sentencia.

Se condena a la parte demandada ***** y *****, a devolver a la parte actora *****, la cantidad de **veintiún mil doscientos setenta y ocho pesos sesenta**



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

centavos moneda nacional, por concepto de **seis cuotas de mantenimiento**, correspondientes a la primer mensualidad que se pagó por adelantado, según la cláusula cuarta del contrato base de la acción, y a las cinco posteriores que el actor cubrió en relación a los meses de marzo, abril, mayo, junio y julio de dos mil dieciocho, cada una a razón de tres mil treinta y nueve pesos ochenta centavos moneda nacional.

Se condena a la parte demandada ***** y ***** , al pago del Impuesto al Valor Agregado, respecto de la cada una de las cuotas de mantenimiento cubiertas por la parte actora, y respecto de las cuales se hizo alusión en el párrafo que antecede, cuyo monto se regulará en ejecución de sentencia.

Se condena la parte demandada ***** y ***** , **intereses moratorios** calculados sobre el monto adeudado, a razón del **nueve por ciento anual**, generados a partir del trece de diciembre de dos mil dieciocho *-fecha en que fue practicado el emplazamiento ordenado en autos, toda vez que entre otros efectos del emplazamiento, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 226 fracción V del Código de Procedimientos Civiles del Estado, tiene el originar el interés, luego, al ser la única fecha cierta del incumplimiento de las obligaciones a cargo de la parte demandada, a criterio de éste juzgador es la que se toma en cuenta para la mora-*, y hasta el pago total del adeudo, cuyo importe será regulado en ejecución de sentencia.

En la reconvención, se declara improcedente la **acción de rescisión de contrato de arrendamiento** instada por la personas morales ***** y ***** , en tanto que el demandado en la reconvención ***** , dio contestación a la demanda incoada en su contra y ofreció pruebas.

En consecuencia, se absuelve al demandado reconvencionista ***** , de las prestaciones reclamadas.

Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 128 del Código Procesal de la Materia, se condena a la parte demandada en el principal y actora reconvencionista ***** y ***** , a pagar al actor en el principal y demandado reconvencionista ***** , los gastos y costas generadas con motivo del presente juicio, **en relación al juicio en el principal y en la reconvención**,

toda vez que se le considera parte, las cuales deberán ser reguladas en ejecución de sentencia.

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 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 razonamientos vertidos en el considerando III de esta sentencia.

Tercero.- En el principal, el actor***** , sí acreditó su acción de cumplimiento de contrato, en tanto que las demandadas *****y ***** , dieron contestación a la demanda instaurada en su contra, ofreció pruebas, más no acreditaron sus excepciones.

Cuarto.- En consecuencia, se tiene por acreditada la celebración del convenio de subarrendamiento y prestación de servicios de doce de mayo de dos mil diecisiete, celebrado entre *****y las personas morales ***** y ***** , y respecto del cual, se declara quedó sin efectos en virtud de no haberse actualizado la condición suspensiva a la cual se encontraba sujeto.

Quinto.- Se condena a la parte demandada ***** y ***** , a devolver a la parte actora ***** , la cantidad de **cuarenta mil quinientos treinta pesos sesenta centavos moneda nacional**, por concepto de depósito en garantía que le fue entregada al momento de la celebración del contrato base de la acción, según acordado en la cláusula cuarta; sin que se condene al pago de la devolución del impuesto al valor agregado respecto de dicha cantidad, pues de la cláusula en mención en forma alguna se advierte que el accionante hubiere entregado dicha cantidad con tal impuesto.

Sexto.- Se condena a la parte demandada ***** y ***** , a devolver a la parte actora ***** , la cantidad de **ciento cuarenta y un mil ochocientos cincuenta y siete pesos diez centavos moneda nacional**, por concepto de **siete pensiones rentísticas**, correspondientes a las dos mensualidades que se pagaron por adelantado, según la cláusula cuarta del



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

contrato base de la acción, y a las cinco pensiones que el actor cubrió en relación a los meses de marzo, abril, mayo, junio y julio de dos mil dieciocho, cada una a razón de veinte mil doscientos sesenta y cinco pesos treinta centavos moneda nacional.

Séptimo.- Se condena a la parte demandada ***** y ***** , al pago del Impuesto al Valor Agregado, respecto de la cada una de las pensiones rentísticas cubiertas por la parte actora, y respecto de las cuales se hizo alusión en el párrafo que antecede, cuyo monto se regulará en ejecución de sentencia.

Octavo.- Se condena a la parte demandada ***** y ***** , a devolver a la parte actora ***** , la cantidad de **veintiún mil doscientos setenta y ocho pesos sesenta centavos moneda nacional**, por concepto de **seis cuotas de mantenimiento**, correspondientes a la primer mensualidad que se pagó por adelantado, según la cláusula cuarta del contrato base de la acción, y a las cinco posteriores que el actor cubrió en relación a los meses de marzo, abril, mayo, junio y julio de dos mil dieciocho, cada una a razón de tres mil treinta y nueve pesos ochenta centavos moneda nacional.

Noveno.- Se condena a la parte demandada ***** y ***** , al pago del Impuesto al Valor Agregado, respecto de la cada una de las cuotas de mantenimiento cubiertas por la parte actora, y respecto de las cuales se hizo alusión en el párrafo que antecede, cuyo monto se regulará en ejecución de sentencia.

Décimo.- Se condena la parte demandada ***** y ***** , al pago de **intereses moratorios** calculados sobre el monto adeudado *-deposito en garantía, pensiones rentísticas y cuotas de mantenimiento-*, a razón del **nueve por ciento anual**, generados a partir del trece de diciembre de dos mil dieciocho, y hasta el pago total del adeudo, cuyo importe será regulado en ejecución de sentencia.

Décimo primero.- En la reconvención, se declara improcedente la **acción de rescisión de contrato de arrendamiento** instada por la personas morales ***** y ***** , en tanto que el demandado en la reconvención ***** , dio contestación a la demanda incoada en su contra y ofreció pruebas.

Décimo segundo.- En consecuencia, se absuelve al demandado reconvencionista *****, de las prestaciones reclamadas.

Décimo tercero.- Se condena a la parte demandada en el principal y actora reconvencionista ***** y *****, a pagar al actor en el principal y demandado reconvencionista *****, los gastos y costas generadas con motivo del presente juicio, **en relación al juicio en el principal y en la reconvención**, toda vez que se le considera parte, las cuales deberán ser reguladas en ejecución de sentencia.

Décimo cuarto.- 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 quinto.- Notifíquese personalmente y cúmplase.

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

Juez Tercero Civil

Secretaria de Acuerdos

Lic. Honorio Herrera Robles

Lic. Fabiola Morales Romo

Se publica el **veinticinco de mayo de dos mil veintiuno**.- Conste.- Licenciada Fabiola Morales Romo.

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 **1772/2018**, dictada el **veinticuatro de mayo de dos mil veintiuno** por el Juez Tercero Civil del Estado, constando de **cincuenta** 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, de los testigos que declararon dentro del presente negocio, de la ubicación del inmueble, notario, información que se considera legalmente como confidencial/reservada por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.-