



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

S E N T E N C I A

Jesús María, Aguascalientes, *****

V I S T O S para resolver los autos del expediente número ***** que en la vía **UNICA CIVIL (NULIDAD DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO)** promueve ***** en contra de ***** y, siendo el estado de dictar sentencia definitiva, se pronuncia la misma al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS:

I.- Dispone el artículo 82 del Código de Procedimientos civiles en vigor para el Estado que:

"Las sentencia deberán ser claras, precisas y congruentes con la demanda y su contestación y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, condenando o absolviendo al demandado, y decidiendo todos los puntos litigiosos que hubieren sido objeto del debate.."

II.- El suscrito juez es competente para conocer la presente controversia atentos lo dispuesto por el artículo 142 fracción IV del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado que establece: **"Es juez competente: ...IV.- El domicilio del demandado, si se trata del ejercicio de una acción sobre bienes muebles, o de acciones personales o del estado civil..."**; y en la especie, se ejercita una acción personal de nulidad de contrato de arrendamiento, siendo que el demandado tiene su domicilio dentro de la jurisdicción asignada a esta autoridad, por lo que resulta competente este tribunal.

III.- Que la vía única civil resulta procedente pues la acción ejercitada por la actora, no se encuentra prevista dentro de los procedimientos especiales consignados por el Título Undécimo del Código de Procedimientos Civiles, siendo por exclusión procedente la vía única civil.

IV.- ***** demanda de ***** el cumplimiento de las siguientes prestaciones:

a) Por la Nulidad del Contrato de Arrendamiento de fecha ***** , celebrado por el C. ***** , con el carácter de Arrendador y el C. ***** , con el carácter de Arrendatario, respecto al local comercial ubicado en la calle ***** , de este Municipio de Jesús María, Aguascalientes, en razón ha que, de este no se desprende que obre el consentimiento o voluntad de mi poderdante, no obstante de ser copropietaria del bien inmueble materia de Arrendamiento.

b) Por la desocupación y entrega del bien inmueble materia de nulidad que realizó el arrendatario en forma real y material.

c) Por el pago de los gastos y costas que se originen en el presente juicio, ya que por culpa de los demandados me veo precisado promover, esto es el caso de oposición de la presente demanda. *****

Basa sus pretensiones en que con fecha ***** , su poderdante ***** , contrajo matrimonio bajo el régimen de sociedad legal con el SR. ***** ; que su poderdante ***** , adquirieron dentro de la vigencia del matrimonio como bienes de fortuna los siguientes:

A) ***** ; inmueble que se le asignó un valor de ***** de acuerdo al dictamen de avalúo rendido por el C. ***** ;

B) ***** ; inmueble que se le asignó un valor de ***** de acuerdo al dictamen de avalúo rendido por el C. ***** ; que con fecha ***** , y por petición de su poderdante ***** , en su representación promovió ***** en contra de ***** ; que con fecha ***** , este Juzgado Mixto de Primera Instancia del Municipio de Jesús María, dictó Resolución Judicial bajo los siguientes puntos resolutivos.

PRIMERO.- Se declara que procedió la vía Única Civil, y en ella la parte actora ***** , probó su acción de divorcio.

SEGUNDO.- La parte demandada ***** , contesto la demanda de divorcio.



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

TERCERO.- Se declara disuelto el Vínculo Matrimonial Civil entre *****, el cual aparece registrado en el libro ***** del archivo general del Registro Civil, en la foja *****, Acta *****, levantada por el Oficial ***** del Registro Civil, Presidente en *****, en fecha *****, cuarto.

CUARTA.- Ambos cónyuges recuperan su entera capacidad para contraer nuevo matrimonio.

QUINTO.- Se declara disuelta la sociedad conyugal que por motivo de matrimonio se origino entre las partes.

SEXTO.- Toda vez que la presente resolución causa ejecutoria por ministerio de ley, atento al contenido de la fracción UNO, del artículo 375 en relación con el 376, del Código de Procedimientos Civiles, cúmplase con lo ordenado en el artículo 295 del Código Civil del Estado.

SÉPTIMO.- Con fundamento en el artículo 10 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información del Estado, se hace saber a las partes que la sentencia será publicada una vez que cause ejecutoria, por lo que tienen el termino de tres días para oponerse a la publicación señalada, en el entendido de que de no oponerse se les tendrá conformes con la publicación.

OCTAVO.- Notifíquese

Que con motivo de la resolución del matrimonio, trajo como consecuencia la disolución de la sociedad conyugal, motivo por el que con el carácter de apoderado de la *****, celebró convenio Judicial de liquidación de sociedad conyugal con el SR. *****, como lo acredita con el legajo de copias del expediente numero ***** relativo al Juicio *****, promovido por *****, en contra de ***** con quien se convino que le cedería a su poderdante en liquidación y sin limitación alguna el derecho de propiedad expresado en el inciso *****, que conforma el 50%, siendo en consecuencia para mi poderdante el 100% del inmueble, al que se le asigno un valor de *****, de ahí que existe un saldo a favor de su poderdante por la cantidad de *****, que es la que le corresponde en liquidación de la

sociedad, motivo por el que en su carácter de poderdante de la ***** , fue de acuerdo en la propuesta que le hizo el ***** , en que se daría en venta el inmueble especificado en la cláusula ***** , inciso ***** , del convenio, y que con el producto de la venta le finiquitaría el saldo pendiente a su poderdante, sin embargo, le informó que no podrían ofrecer en venta el inmueble señalado en el inciso ***** , de la cláusula ***** , del convenio de referencia, porque lo había rentado a una tercera persona de nombre ***** , indicándole además, que incluso se lo había ofrecido en venta, quien le expreso que no interesaba en su compra; que en tales condiciones y en virtud de que es indispensable que el inmueble expresado en la cláusula ***** , inciso ***** se dé en venta para que de esa forma el demandado le liquide a su poderdante lo que a su derecho corresponde, sin que lo pueda hacer en razón a que el local comercial lo dio en renta, sin que su poderdante haya expresado su voluntad; que como se puede ver el supuesto contrato celebrado entre ***** y el SR. ***** , el día ***** , es material y jurídicamente imposible, material, porque el SR. ***** , no es el único propietario del bien inmueble materia de arrendamiento y jurídicamente imposible, porque en el contrato que dice el ***** , que celebro, en este no obra la voluntad y consentimiento expresado por mi poderdante; que además el presente Contrato de Arrendamiento está viciado de nulidad, tanto porque en este se pretende hacer parecer una celebración de un acto cuando era material y físicamente imposible, por no haber expresado su voluntad su poderdante, acto que no puede ser convalidado por ningún medio por lo que debe declararse la nulidad y ordenar al SR. ***** , desocupe y entregue el inmueble al apoderado de su poderdante; que por todo lo anterior se ve en representación de su poderdante en llamar a Juicio a los SRS. ***** , así como ***** , en la Vía Única Civil de Nulidad de Contrato de Arrendamiento, porque del mismo se desprende que hay inexistencia de voluntad, de parte de su poderdante con el carácter de propietaria respecto del bien inmueble materia de Arrendamiento.



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

***** , dieron contestación a la demanda

instaurada en su contra y niegan adeudar las prestaciones que les son reclamadas.

V.- El artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado establece que:

“El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el demandado los de sus excepciones”.

Para lo anterior, se deben tener en cuenta los lineamientos que al efecto marca la Ley.-

El artículo 247 del Código Procesal Civil vigente para el Estado prevé:

“ARTICULO 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.”

El artículo 338 del Código Procesal Civil vigente para el Estado prevé:

“ARTICULO 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.”

Luego entonces, los hechos afirmados por las partes en la demanda y en su contestación constituyen confesión expresa.

La parte actora sustenta su demanda en esencia en el hecho de que el contrato de arrendamiento celebrado entre ***** es material y jurídicamente imposible material, porque el primero de los mencionados no es el único propietario del inmueble objeto del arrendamiento; y jurídicamente, porque en dicho contrato no obra la expresión de la voluntad de la actora, siendo esta la causa de pedir para que se declare la nulidad del contrato referido.

Con respecto a lo anterior establece el Código Civil vigente en el Estado:

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

I.- Consentimiento;

II.- Objeto que pueda ser materia del contrato.

Artículo 1576.- El contrato puede ser invalidado:

I.- Por incapacidad legal de las partes o de una de ellas;

II.- Por vicios del consentimiento;

III.- Porque su objeto, o causa sean ilícitos;

IV.- Porque el consentimiento no se haya manifestado en la forma que la ley establece.

Artículo 168 - 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”.

Bajo ese contexto, resulta que la acción ejercitada por ***** en su carácter de apoderado general para pleitos y cobranzas, con todas las facultades generales y aún las que requieran de cláusula especial de ***** es improcedente como a continuación se expone:

Si bien es cierto que el artículo 216 del Código Civil vigente en el estado establece que: “Será necesario el consentimiento de ambos cónyuges para la enajenación y gravamen de los bienes que forman el fondo de la sociedad, pudiendo el juez respectivo suplir el consentimiento de cualquiera de ellos en caso de injustificada oposición para la enajenación o gravamen”, resulta que de las constancias que se acompañaron al escrito inicial de demanda, consistentes en las copias certificadas del expediente ***** del índice de este juzgado, visibles a fojas ***** de los autos,



mismas que tienen pleno valor probatorio en términos de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado

al haber sido expedidas por funcionaria pública en ejercicio de su encargo, se desprende el convenio que para efecto de liquidar la sociedad legal que rigiera el matrimonio de ***** y ***** fuera exhibido en el expediente de merito, en el cual se establecieron para los efectos que a la presente resolución interesan, las cláusulas siguientes:

“... SEXTA.- Tomando en cuenta que mi poderdante, así como el C.*****, dentro de la vigencia del matrimonio adquirieron bienes de fortuna como son:

A) *****. Inmueble que acredito con la copia certificada que concuerda fiel y exactamente con su original y que van en cuatro fojas sùtiles (sic) por un solo lado.

Inmueble que de acuerdo al avalúo del Ing. ***** nombrado por las partes se le asigno un valor de ***** , avalúo que se agrega para que surta sus efectos legales correspondientes.

B) ***** Inmueble que acredito con la copia certificada que concuerda fiel y exactamente con su original y que van en cuatro fojas sùtiles (sic) por un solo lado.

Inmueble que de acuerdo al avalúo del Ing. ***** nombrado por las partes se le asigno un valor de ***** , avalúo que se agrega para que surta sus efectos legales correspondientes.

OCTAVA.- las partes intervinientes saben y les consta que de la suma de ***** , que dividido entre dos, y restando el precio de la casa habitación en favor de la señora ***** descrita en la cláusula ***** inciso ***** , se advierte que existe un saldo a favor por la cantidad de ***** , cantidad que le corresponde en liquidación, las partes acuerdan que el bien inmueble expresado en la cláusula ***** inciso ***** ,

se encuentra ocupado por una tercera persona con el carácter de inquilino, la cual se ha negado a desocupar dicha propiedad, por lo tanto dicho inquilino, se le llamará a juicio por lo que previa desocupación y venta que se realice de la misma en base a un avalúo actualizado, será finiquitado el saldo que corresponde al *****la C. *****.

NOVENA.- Las partes acuerdan que en razón de la cláusula anterior el bien inmueble materia de la liquidación se encuentra rentado y se obtiene la cantidad mensual de ***** , habiendo un remanente en favor de ***** , entonces aplicando las operaciones aritméticas, cada parte adquiere una cantidad líquida a razón de ***** , en razón de su liquidación tomando en cuenta que la liquidante adquiere el cien por ciento de los derechos de propiedad la casa habitación descrita en la cláusula ***** con un valor de operación de ***** existiendo un remanente a su favor por la cantidad de ***** , que esto da un porcentaje del ***** del precio que se recibe en calidad de renta.

DECIMA.- Las partes acuerdan que ***** , recibirá la cantidad líquida por concepto de renta mensual mientras dure el juicio de desocupación del inquilino la cantidad de ***** , así mismo ***** recibirá la cantidad líquida de ***** ..”.

De lo anterior, se advierte que el actor ***** en su carácter de apoderado de ***** , celebró convenio a efecto de liquidar la sociedad legal que rigió el matrimonio de su poderdante con ***** en los términos antes expuestos, de ahí que contrario a lo que sostiene en su escrito de demanda, sí existió el consentimiento de su poderdante con respecto al contrato de arrendamiento referente al local comercial ubicado en la calle ***** , numero ***** , ***** , de este Municipio de Jesús María, Aguascalientes, del que pretende su nulidad, pues de manera expresa se hizo sabedor de la existencia de dicho contrato, e incluso convino con el hoy demandado ***** , que se promovería el juicio correspondiente a fin de, al tener la posesión del inmueble objeto del contrato, estar en aptitud de realizar la posterior venta de dicho inmueble, para que con el producto de la venta se



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

pagara a la actora la cantidad remanente de la liquidación de la sociedad; y además convino en recibir un porcentaje de la renta que se generara con respecto al inmueble afecto al arrendamiento, mientras dure el juicio de desocupación del inquilino, de ahí que se actualiza el supuesto contenido en el artículo 1684 fracción I del Código Civil del Estado al haberse manifestado de manera expresa el consentimiento con el contrato de arrendamiento materia del presente juicio; así mismo, por lo que se refiere a la fracción II de ordenamiento legal en cita, resulta que el inmueble ubicado en la calle ***** , numero ***** , ***** , de este Municipio de Jesús María, Aguascalientes, es susceptible de ser objeto del contrato de arrendamiento multicitado, pues de acuerdo al contenido del artículo 215 del Código Civil del Estado, el dominio y posesión de los bienes comunes reside en ambos cónyuges, mientras subsista la sociedad, siendo que de acuerdo a lo aseverado por la parte actora, el contrato de referencia fue celebrado en fecha ***** , es decir, mientras aún subsistía la sociedad legal existente entre ***** , celebró convenio a efecto de liquidar la sociedad legal que rigió el matrimonio de su poderdante con ***** , de ahí que el inmueble que fuera dado en arrendamiento si era objeto materia de contrato.

Ahora bien, por lo que se refiere a las causas de nulidad establecidas en el artículo 1676 del Código Civil del Estado, no se actualiza ninguna de ellas, pues la parte actora no aportó ningún medio de prueba a fin de acreditar que alguna de las partes contratantes tenga alguna incapacidad legal que los impidiese celebrar el contrato de arrendamiento; que existió algún vicio del consentimiento que fue expresado para la celebración del arrendamiento, por los contratantes y aún, por el apoderado de la parte actora; que el objeto del contrato o su causa fuesen ilícitos, o que el consentimiento no haya sido expresado de acuerdo a la forma establecida por la ley, de ahí que al no actualizarse ninguna de las causas de nulidad en la celebración del contrato de arrendamiento objeto del juicio, resulta entonces que la parte actora no probó los

elementos de su acción, por lo que se absuelve a los demandados de todas y cada una de las prestaciones que les fueron reclamadas.

Por último, a efecto de agotar el principio de exhaustividad previsto por el artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se puntualiza que es innecesario por ocioso entrar al estudio de las excepciones y defensas opuestas por los demandados, al igual que las pruebas ofertadas en autos, pues como se ha visto, fue decretada la improcedencia de la acción intentada por ***** y su estudio en nada variaría el sentido de la presente resolución.

Y toda vez que ésta Autoridad no acogió de ninguna de las pretensiones de la parte actora, resultando ésta perdedora en el juicio, con fundamento en lo dispuesto en el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se le condena al pago de las costas y gastos del juicio a favor de su contraria, regulados que sean conforme a derecho en ejecución de sentencia.

En mérito de lo anteriormente expuesto y fundado y con apoyo además en lo establecido por los artículos 79 fracción III, 81, 82, 83, 84, 85, 128 y relativos del Código de Procedimientos Civiles, es de resolverse y se resuelve.

PRIMERO.- Analizadas que fueron en éste juicio las cuestiones sustantivas hecha valer por la parte actora, resulta que ***** no probó los hechos constitutivos de su acción, en tanto que ***** dieron contestación a la demanda y opusieron excepciones y defensas.

SEGUNDO.- En consecuencia, se absuelve a ***** del pago y cumplimiento de las prestaciones que les son reclamadas.

TERCERO.- Se condena a la parte actora al pago de las costas y gastos del juicio a favor de su contraria, regulados que sean conforme a derecho en ejecución de sentencia.

CUARTO.- Se hace saber a las partes, que en cumplimiento a los artículos 6 Apartado A, fracciones I a la VII de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 73 fracción II de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública, así



PODER JUDICIAL
ESTADO DE AGUASCALIENTES

como 3 fracción XXV, 55 fracción XXXVI y 58 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Aguascalientes, para efectos de la versión pública de la presente resolución se ha suprimido la información considerada reservada o confidencial, derivada de datos personales concernientes a las personas identificadas o identificables, tales como datos generales, sus bienes o posesiones, denominaciones de negociaciones o personas morales, aquellos respecto de las cuales se pueda identificar a alguna persona física o moral y lo que se ha considerado como aquello que pudiera poner en riesgo la seguridad de alguna persona.

QUINTO.- Notifíquese y cúmplase.

A S Í, juzgando lo resolvió y firma el **LICENCIADO FELIPE DE JESÚS ARIAS PACHECO**, Juez de Primera Instancia en Materia Mixta del Quinto Partido Judicial con sede en Jesús María, Aguascalientes, por ante su Secretaria de Acuerdos Licenciada **Ma. Del Carmen Herrera Martínez** que autoriza. Doy fe.

FIRMA DEL JUEZ

FIRMA DE LA SECRETARIA

La Secretaria de Acuerdos Licenciada **Ma. Del Carmen Herrera Martínez**, hace constar que la resolución que antecede se publicó en las listas de acuerdos con fecha *********. Conste.

LFJAP /Sugey.
