

SENTENCIA DEFINITIVA

Aguascalientes, Aguascalientes a **uno de febrero de dos mil veintidós.**

VISTOS para resolver los autos del expediente número **0719/2020** relativo al **juicio único civil** que promovió ***** y la litisconsorte activo ***** , en contra de ***** ; y encontrándose en estado de dictar sentencia definitiva, se procede a la misma bajo los siguientes:

CONSIDERANDOS:

I. Dispone el artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, que:

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

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

II. La suscrita juez es competente para conocer del presente juicio, atenta a lo establecido por el artículo 137 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, que dice:

"Es juez competente aquel al que los litigantes se hubieran sometido expresa o tácitamente".

En la especie, las partes se sometieron a la jurisdicción de los tribunales competentes en la Ciudad de Aguascalientes, por así convenirlo en la cláusula décimo tercera del contrato base de la acción; surtiendo a su vez la competencia en razón de materia y grado en términos de lo que se prevé en los artículos 2, 38 y 39 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado.

III. La vía única civil resulta procedente en virtud de que en el presente juicio se ejercita una acción de incumplimiento de contrato, la cual no se encuentra prevista dentro de los procedimientos especiales contemplados por el Título undécimo del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

IV. La parte actora ***** demandó a ***** , por las siguientes prestaciones:

*“I.-Para que por sentencia firme se tenga por acreditada la existencia de la relación contractual entre el suscrito ***** y el demandado ***** , derivada del contrato de Arrendamiento, celebrado entre el ahora demandado como “EL ARRENDADOR” y el suscrito como “EL ARRENDATARIO”, en virtud del Contrato de Arrendamiento de Inmueble celebrado en fecha 13 de enero de 2019, el cual se anexa al presente escrito como documento base de la acción que se ejercita;*

II.-Una vez acreditada la relación contractual entre el suscrito y el demandado descrita en la presentación anterior, se haga la declarativa de incumplimiento por parte del demandado, en cuanto a su obligación de reparar el inmueble objeto del contrato de arrendamiento antes descrito, a efecto de evitar que el mismo se inunde en temporada de lluvias torrenciales;

III.- El pago de cantidad de \$269,671.95 M.N. (DOSCIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS SETENTA Y UN PESOS 95/100, MONEDA NACIONAL) por conceptos de daños y perjuicios como consecuencia de la pérdida e inutilización del material que se describe en las facturas que se anexan y que forman parte de la presente demanda, derivado de los vicios y defectos de la cosa arrendada;

IV.- El pago del interés legal de la cantidad anteriormente descrita, lo cual será cuantificada en ejecución de sentencia;

V.- El pago de los gastos y costas, honorarios de abogados y costas que genere el presente juicio, mismo que se promueve por el incumplimiento injustificado del demandado en su obligación de reparación del inmueble materia del contrato de arrendamiento base de la acción que se ejercita.”

Basó sus pretensiones en los hechos marcados con los números del uno al siete de su escrito inicial de demanda, visible a fojas uno a la cinco del sumario.

El demandado ***** dio contestación a la demanda entablada en su contra mediante escrito visible a fojas ochenta y dos a ochenta y nueve de autos.

En proveído de fecha quince de septiembre de dos mil veinte, se ordenó llamar como litisconsorte activa a ***** ,

quien compareció a juicio mediante escrito visible a foja ciento nueve del sumario, en el que refirió que las prestaciones reclamadas por el accionante son procedentes derivado de la veracidad de los hechos de la demanda, por lo que, se considera, tales manifestaciones implican una adhesión a la demanda entablada por ***** en contra de ***** .

Todo lo anterior constituye la litis planteada dentro del presente proceso, de conformidad con el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles, correspondiendo a la parte actora demostrar su acción y al demandado sus excepciones.

V. Esta juzgadora procede al estudio de la acción ejercitada por ***** y la litisconsorte activa ***** , en los siguientes términos:

La parte accionante versa su acción bajo el argumento de que el día trece de enero de dos mil diecinueve, ***** celebró un contrato de arrendamiento con el ahora demandado respecto del inmueble ubicado en la calle ***** , número ***** , guion *, colonia ***** de esta ciudad, el cual sería usado por el accionante como bodega del negocio “*****” .

Que en fecha diez de junio de dos mil diecinueve, ***** le comentó al demandado la necesidad de impermeabilizar el inmueble y reemplazar o arreglar la tubería, pues con las lluvias, el agua del drenaje se salía por la taza del baño; quedando formalmente el demandado en hacer los arreglos necesarios a más tardar el siguiente fin de semana. Sin embargo, el demandado incumplió en realizar las reparaciones acordadas.

Que, derivado de las lluvias acaecidas los días trece y catorce de julio de dos mil diecinueve y por la falta de reparaciones de la tubería, comenzaron a brotar aguas negras de la taza del baño del inmueble arrendado, provocándole al accionante daños materiales que ascienden a la cantidad de doscientos sesenta y nueve mil seiscientos setenta y un pesos noventa y cinco centavos moneda nacional, los cuales el ahora demandado se comprometió a pagar, sin que a la fecha lo haya realizado.

Para acreditar los elementos de su acción, el accionante ofreció las siguientes pruebas:

Confesional, a cargo de ***** , que fuera desahogada en audiencia de fecha quince de junio de dos mil veintiuno,

conforme al pliego de posiciones que obra a foja doscientos sesenta y tres a doscientos setenta de autos y a posiciones verbales; probanza a la que se le concede valor probatorio de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 337 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por haber sido hecha en juicio y por persona capacitada para obligarse, en pleno conocimiento y sin coacción ni violencia, de hechos propios, y en la que reconoció que entregó la posesión del bien inmueble ubicado en calle ***** número ***** guion *, colonia ***** de esta ciudad a ***** desde mediados del mes de enero de dos mil diecinueve, como objeto de un contrato de arrendamiento; que dejó de poseer dicho inmueble desde el trece de enero de dos mil veintiuno; que en esa fecha celebró un contrato de arrendamiento con ***** respecto del citado inmueble en la que se pactó una pensión rentística de mil ochocientos pesos cero centavos moneda nacional; que dicho contrato tendría una duración de seis meses, y aclaró que todos los contratos que se hicieron fueron por escrito; que el inmueble arrendado se utilizaría como bodega de resguardo de mercancía; que, en virtud al contrato de arrendamiento, permitió que el arrendatario, como encargado de la negociación denominada “*****” y apoderado de ***** almacenara mercancía; que el absolvente tiene un tanto del contrato original de su poder; que en el referido contrato de arrendamiento pactó con el ahora actor que la mercancía que se guardaba en la bodega es propiedad de ***** y su esposa ***** ; que sabía que en el momento de las lluvias torrenciales de julio de dos mil diecinueve, se encontraba mercancía del actor y de ***** .

Documental Pública, consistente en el atestado de matrimonio del Registro Civil del Estado de Aguascalientes, de ***** y ***** , misma que obra a foja veinte del sumario, documento al cual se le otorga valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles, y con el cual se acredita el matrimonio de los antes referidos.

Documental privada, consistente en el contrato de arrendamiento de fecha trece de enero de dos mil diecinueve, visible a fojas siete a doce de autos, que en términos del artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado tiene valor probatorio pleno por ser un

documento proveniente de las partes y no haber sido objetado en juicio, aunado que el contenido y firma de dicho documento fue **reconocido** por el demandado ***** en audiencia de fecha quince de junio de dos mil veintiuno.

De dicho documento se desprende que, en la fecha señalada, ***** como arrendatario y ***** como arrendador, firmaron un contrato de arrendamiento respecto del inmueble ubicado en calle *****, número ***** guion ** de la colonia ***** de esta ciudad.

En el **cláusula segunda** pactaron como pago mensual la cantidad de mil ochocientos pesos cero centavos moneda nacional mensuales, pagaderos los días trece de cada mes.

En la **cláusula tercera** el arrendatario entregó en la firma del contrato, la cantidad de mil ochocientos pesos cero centavos moneda nacional, por concepto de la renta del mes de enero de dos mil diecinueve, con un depósito que ampara la cantidad de mil ochocientos pesos cero centavos moneda nacional, comprometiéndose el arrendatario a entregar el inmueble en buenas o mismas condiciones en que lo recibió.

En la **cláusula quinta**, establecieron como vigencia del contrato, un plazo de seis meses, concluyendo el día trece de junio de dos mil diecinueve.

Documental privada, consistente la copia simple del contrato de arrendamiento de fecha trece de julio de dos mil diecinueve, visible a fojas siete a doce de autos.

Documento que fue objetado en cuanto a su alcance y valor probatorio por el demandado bajo el argumento de que se trata de una copia simple la cual no se encuentra robustecida con ningún otro medio de prueba que haga presumir la veracidad de su contenido, además de que no tiene relación directa con las pretensiones del accionante.

Sin embargo, la objeción realizada por el demandado es **infundada e improcedente**, pues si bien es cierto que dicho documento se trata de la simple reproducción de un documento original, lo cierto es que el demandado ***** al momento de dar contestación al hecho dos de demanda en su contra, **reconoció** que renovó con el ahora accionante el contrato de arrendamiento que celebraran respecto del inmueble materia del presente juicio y aclaró que

el mismo se llevó a cabo el trece de julio de dos mil diecinueve, manifestaciones que en términos del artículo 338 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado prueban plenamente en su contra; así adminiculado el documento en análisis con la confesión expresa y con el contrato original que obra a fojas siete a once de autos, en términos del artículo 351 del código adjetivo en la materia, tiene valor probatorio pleno.

De igual forma, contrario a lo que refiere, el documento en análisis tiene eficacia probatoria para acreditar la relación contractual que une a las partes del presente juicio, pues del mismo se advierte que en la fecha antes señalada los ahora litigantes del presente juicio renovaron el contrato de arrendamiento que celebraran previamente respecto del inmueble ubicado en calle ***** , número ***** guión ** de la colonia ***** de esta ciudad, pactando como pago mensual la cantidad de mil ochocientos pesos cero centavos moneda nacional mensuales, pagaderos los días trece de cada mes.

Documental privada, consistente en el documento que contiene el poder general para pleitos y cobranzas y actos de administración, otorgado por ***** a favor de ***** , que obra a foja diecinueve de autos, que en términos del artículo 344 del código adjetivo en la materia, pues aún y cuando dicho documento haya sido reconocido en juicio por ***** -lo que además va en contra de las reglas generales de la pruebas puesto que los documentos exhibidos por las partes en juicio no son susceptibles de reconocimiento por parte de quien las presenta-, el mismo carece de valor probatorio pues el mismo fue elaborado de manera unilateral por el actor y la litisconsorte activa, sin la intervención del ahora demandado; además de que en el presente juicio ***** compareció por su propio derecho y no como apoderado legal de ***** , quien también es parte en el presente juicio.

Cobra aplicación, la tesis aislada de la novena época, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, localizable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, tomo XVI, agosto de 2002, página 1280, tesis I.11o.C.2 K, número de registro 186286, que a la letra dice:

“DOCUMENTOS ELABORADOS EN FORMA UNILATERAL POR SU OFERENTE. CARECEN DE VALOR PROBATORIO AUN CUANDO NO HAYAN SIDO OBJETADOS. Si un documento sólo

contiene declaraciones unilaterales de quien lo ofreció en el juicio, debe estimarse que carece de valor probatorio, aun cuando no haya sido objetado por la parte contraria, pues esa falta de objeción no puede tener el alcance de otorgarle valor probatorio a una documental que en sí misma no produce convicción en cuanto a su contenido, dada la forma unilateral en que fue elaborada; por lo que es necesario adminicularla con algún otro medio probatorio que corrobore las declaraciones que en ella se contienen.”

Sin que sea ajeno para esta autoridad que el demandado objetó dicho documento en cuanto a su alcance y valor probatorio, sin embargo, se hace innecesario el análisis de las manifestaciones que vertió al respecto, pues en nada variarían el valor probatorio que le otorgó esta autoridad.

Confesional expresa, consistente en la que realizara la litisconsorte activo ***** , en su escrito visible a fojas ciento nueve del sumario; probanza que carece de valor probatorio pues la misma fue admitida en contravención a lo establecido por el artículo 239 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, ya que, para que la manifestación contenida en una actuación de un juicio se tenga por confesión expresa y espontánea, es necesario que favorezca a la parte contendiente de quien la haya externado, no así al colitigante que procura el mismo interés legal, ya que en ese contexto, se tratará de una manifestación aislada, sin soporte jurídico y no de una confesión.

Cobra aplicación la tesis aislada emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, localizable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, tomo 1, junio de 1995, página 507, tesis I.9o.T.3 K, número de registro 205057, que señala:

“PRUEBA CONFESIONAL. NO TIENE ESE CARACTER LA MANIFESTACION DE UN COLITIGANTE EN RELACION A LA OTRA PARTE QUE PROCURA EL MISMO INTERES JURIDICO. Para que la manifestación contenida en una actuación de un juicio, se tenga por confesión expresa y espontánea, es necesario que favorezca a la parte contendiente de quien la haya externado, no así al colitigante que procura el mismo interés legal, ya que en ese contexto, se tratará de una manifestación aislada, sin soporte jurídico y no de una confesión; puesto que, para que haga fe en el juicio en favor de quien la externó o su

coparticipante, es necesario que tal expresión se corrobore con cualquier probanza de las autorizadas por la ley.”

Documentales privadas, consistente en cinco impresiones de facturas con folios 60275, 60376, 61986, 62297 y 62627 expedidas por ***** , visibles a fojas treinta y seis, treinta y siete, cuarenta y tres, cuarenta y seis, y cuarenta y ocho de autos; diez impresiones de facturas con folios 0189768, 0198187, 0202277, 0204970, 0208568, 0211092, 0212061, 0232770, 025664 y 0215550 expedidas por “*****”, visibles a fojas veintiuno a treinta de autos; diez facturas con folios 0051615, 0051617, 0051628, 0052435, 0053277, 0055109, 0055674, 0055987, 0056460, 0056523, 0054189, 0056733, 00556930, 0056931, 0057693, 0058426, 0058656, 0059172, expedidas por ***** , visibles a fojas cincuenta y uno a sesenta y nueve, y setenta y uno a setenta y cinco de autos, a las cuales en términos del artículo 346 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado se les concede valor probatorio pleno, pues si bien se tratan de documentos expedidos por un tercero que no fueron perfeccionados en juicio, cuentan con los requisitos fiscales en términos de los artículos 29 y 29-A del Código Fiscal de la Federación.

Lo anterior tiene sustento en la jurisprudencia emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, localizable en el Semanario Judicial de la Federación, tomo XXXII, noviembre de 2010, tesis I.5o.C. J/10, página 1341, con número de registro 163471, que a la letra dice:

“FACTURAS. PRUEBAN EL ACTO DE COMERCIO, LA RECEPCIÓN DE LA MERCANCÍA POR EL COMPRADOR Y EL SERVICIO OBJETO DE LA OPERACIÓN COMERCIAL A QUE ALUDEN. Si bien es cierto que el Código de Comercio no contiene disposición alguna sobre el valor probatorio de las facturas, probablemente por haberse expedido en una época en que no se había generalizado el uso de esos documentos por los comerciantes, también lo es que con la experiencia de las costumbres y las prácticas comerciales, en las que la adquisición de mercancías por parte de los comerciantes a sus proveedores ordinariamente se ha venido documentando con facturas o recibos, que se remiten al adquirente para justificar la recepción y, en su caso, el pago de la mercancía que se recibe, han dado lugar a que esa clase de documentos pueda servir de base para estimar que la mercancía o mercancías que amparan han sido

objeto de una operación comercial, sobre todo cuando no son objetados debidamente. Lo anterior se robustece aún más, si se toma en cuenta que de acuerdo con las leyes fiscales, las facturas que reúnen los requisitos que las mismas señalan, hacen prueba de la compraventa a que se refieren y demuestran el servicio objeto de la operación comercial a que aluden”.

Diecisiete copias simples de las facturas con folios 59184, 59183, 59720, 60578, 61396, 61613, 61721, 62147, 62235, 62547, 62971, 64272 expedidas por ***** , visibles a fojas treinta y uno a treinta y cinco, treinta y nueve a cuarenta y dos, cuarenta y cuatro, cuarenta y cinco, cuarenta y siete, cuarenta y nueve, y cincuenta de autos, documentos que si bien se tratan de la simple reproducción de su original, también lo es que las mismas cuentan con los requisitos fiscales en términos de los artículos 29 y 29-A del Código Fiscal de la Federación, cuyos folios fiscales además fueron constatados por esta autoridad en el portal de internet del Servicio de Administración Tributaria <https://verificacfdi.facturaelectronica.sat.gob.mx/>, de ahí que en términos del artículo 351 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado tengan valor probatorio.

Sin embargo, el hecho de que la suscrita haya otorgado valor probatorio a los documentos analizados en el presente apartado, no indica que los mismos tengan eficacia probatoria, ya que se tratan de dos elementos distintos, pues el primero es un concepto concerniente a la autoridad formal de la probanza que corresponda, para la demostración de hechos en general, derivada de sus características de elaboración; en tanto que el segundo de los referidos únicamente se relaciona con el contenido del elemento demostrativo correspondiente, a fin de corroborar la realización de los hechos que, a través suyo, han quedado plasmados. Ahora, si bien en el presente caso a dichos documentos se les otorgó valor probatorio atendiendo a la naturaleza de la que provienen, no tienen eficacia probatoria para acreditar la acción incoada en contra de ***** , pues si bien en la inspección judicial realizada por el personal autorizado de este juzgado al inmueble materia de arrendamiento y que habrá de valorarse más adelante, se dio fe que en su interior había diversas cajas que contenían productos de aquellos que se venden en ferreterías, no es elemento suficiente para acreditar que en efecto, los materiales que amparan las facturas de referencia

correspondan a aquellos que se encontraban en el inmueble al momento de la inspección judicial.

Cobra aplicación a la anterior consideración, la tesis aislada de la octava época, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, localizable en el Semanario Judicial de la Federación, tomo XIV, octubre de 1994, tesis I. 3o. A. 145 K, página 385, con número de registro 210315, que a la letra dice:

“VALOR Y ALCANCE PROBATORIOS. DISTINCION CONCEPTUAL. AUNQUE UN ELEMENTO DE CONVICCION TENGA PLENO VALOR PROBATORIO, NO NECESARIAMENTE TENDRA EL ALCANCE DE ACREDITAR LOS HECHOS QUE A TRAVES SUYO PRETENDA DEMOSTRAR EL INTERESADO. La valoración de los medios de prueba es una actividad que el juzgador puede realizar a partir de cuando menos dos enfoques; uno relacionado con el continente y el otro con el contenido, el primero de los cuales tiene como propósito definir qué autoridad formal tiene el respectivo elemento de juicio para la demostración de hechos en general. Esto se logrará al conocerse qué tipo de prueba está valorándose, pues la ley asigna a los objetos demostrativos un valor probatorio pleno o relativo, previa su clasificación en diversas especies (documentos públicos, privados, testimoniales, dictámenes periciales, etcétera. Código Federal de Procedimientos Civiles, Libro Primero, Título Cuarto), derivada de aspectos adjetivos de aquéllos, tales como su procedimiento y condiciones de elaboración, su autor y en general lo atinente a su génesis. El segundo de los enfoques en alusión está vinculado con la capacidad de la correspondiente probanza, como medio para acreditar la realización de hechos particulares, concretamente los afirmados por las partes. A través de aquél el juzgador buscará establecer cuáles hechos quedan demostrados mediante la prueba de que se trate, lo que se conseguirá al examinar el contenido de la misma, reconociéndose así su alcance probatorio. De todo lo anterior se deduce que el valor probatorio es un concepto concierne a la autoridad formal de la probanza que corresponda, para la demostración de hechos en general, derivada de sus características de elaboración; a diferencia del alcance probatorio, que únicamente se relaciona con el contenido del elemento demostrativo correspondiente, a fin de corroborar la realización de los hechos que a través suyo han quedado plasmados. Ante la referida distinción conceptual, debe decirse

que la circunstancia de que un medio de convicción tenga pleno valor probatorio no necesariamente conducirá a concluir que demuestra los hechos afirmados por su oferente, pues aquél resultará ineficaz en la misma medida en que lo sea su contenido; de ahí que si éste es completamente ilegible, entonces nada demuestra, sin importar a quién sea imputable tal deficiencia o aquélla de que se trate”.

Sin que sea ajeno para esta autoridad que el demandado objetó dichas documentales en cuanto a su alcance y valor probatorio, sin embargo, se hace innecesario el análisis de las manifestaciones que vertió al respecto, pues en nada variarían el alcance probatorio que les otorgó esta autoridad.

Documental privada, consistente en la copia simple de la factura 625253 expedida por *****, visible a foja setenta de autos, que en términos del artículo 351 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, carece de valor probatorio, pues se trata de la simple reproducción de un documento original que puede alterarse o modificarse en el proceso de reproducción, de modo que no corresponda al documento que supuestamente reproduce, aunado a que no cuenta con los requisitos fiscales en términos de los artículos 29 y 29-A del Código Fiscal de la Federación, por lo que, para poderle otorgar valor probatorio debe de encontrarse administrada con diversa probanza que permitan acreditar la veracidad de su contenido, lo que no acontece en la especie, de ahí la imposibilidad de otorgarle valor probatorio alguno.

Sirve de apoyo a lo antes expuesto la siguiente tesis de la Novena Época, Registro: 203573, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tesis Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta II, diciembre de 1995, Materia(s): Común, Tesis: II.1o.C.T.13 K, Página: 504, de Rubro:

“COPIA FOTOSTÁTICA SIMPLE, NO OBJETADA; NO SE LE PUEDE CONCEDER VALOR PROBATORIO. No por el hecho de que una copia fotostática simple no haya sido objetada particularmente por la contraparte, debe conferírsele pleno valor probatorio, pues la falta de objeción no puede llevar al extremo de que una prueba que en sí no tiene dicho valor probatorio llegue a perfeccionarse por ese motivo, pues precisamente corresponde al oferente acompañarla con los elementos suficientes para su perfeccionamiento y consiguiente valor legal, por lo

que tal carga, no puede ser convalidada por una misión de la parte contraria.”

Inspección judicial, consistente en la que realizara el personal autorizado de este juzgado en el inmueble ubicado en la calle ***** número ***** , interior *, colonia ***** de esta ciudad, a la cual se le otorga valor probatorio pleno, lo anterior conforme lo dispone el artículo 348 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues se practicó sobre un objeto que no requiere conocimientos técnicos especiales y en la cual se dio fe y se certificó, en síntesis, que en dicho inmueble se pudieron apreciar más de cincuenta cajas, varias de ellas dañadas por el agua, así como botes que en su interior contenían material de ferretería, tales como pijas, tornillos, tuercas, rondanas y clavos; visible lodo en parte del inmueble, un medio baño que se encuentra inundado con una toma de agua que va hacia abajo del lavabo, la taza del baño en su interior tiene lodo, sin que se pudiera constatar el funcionamiento ni del W.C. ni del lavabo.

Documental en vía de informe, consistente en el rendido por la Comisión Nacional del Agua visible a fojas doscientos cincuenta y uno a doscientos sesenta y uno de autos, que en términos del artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, tiene valor probatorio pleno por haberlo expedido un servidor público en ejercicio de sus funciones, del que se desprende que la precipitación registrada en el observatorio meteorológico de la Dirección Local Aguascalientes, que cuenta con equipo para obtener la lluvia presentada cada hora, registró el día trece de julio de dos mil diecinueve, una lluvia de cincuenta y cinco punto siete milímetros o cincuenta y cinco punto siete litros por metro cuadrado, distribuida de la siguiente forma: a las cinco horas, cuatro milímetros; dieciocho horas, cincuenta punto ocho milímetros; diecinueve horas, punto tres milímetros; veinte horas, punto tres milímetros; veintitrés horas, punto tres milímetros. Información que, refiere, es congruente con el aviso meteorológico del catorce de julio de dos mil diecinueve en el que se observa una precipitación de cincuenta y tres punto tres milímetros en la Estación Observatorio Meteorológico y una precipitación mayor registrada en la Estación Climatológica Aguascalientes, con setenta y dos punto un milímetros de lluvia, ambas cantidades acumuladas de las ocho horas del trece de julio de dos mil diecinueve a las ocho horas del catorce de julio de dos mil diecinueve.

Que la precipitación registrada en el Observatorio Meteorológico de la Dirección Local Aguascalientes, que cuenta con equipo para obtener la lluvia presentada cada hora, registró el día catorce de julio de dos mil diecinueve, una lluvia de uno punto seis mililitros o uno punto seis litros por metro cuadrado a las cinco horas. Información que, refiere, es congruente con el informe de aviso meteorológico del quince de julio de dos mil diecinueve, en el que se observa una precipitación de punto un milímetro en la Estación Observatorio Meteorológico y una precipitación mayor registrada en la Estación Climatológica la Posta, con treinta y cinco punto ocho milímetros de lluvia, ambas cantidades acumuladas de las ocho horas del catorce de julio de dos mil diecinueve, a las ocho horas del quince de julio dos mil diecinueve.

Que la Dirección Local Aguascalientes de la CONAGUA no elabora un diagnóstico de daños por las lluvias de los días trece y catorce de julio de dos mil diecinueve, pues el Servicio Meteorológico Nacional SMN solo elabora boletines con el pronóstico del tiempo, señalando rangos de precipitación en los estados en los que se prevé el tiempo atmosférico, que incluyen las lluvias.

Que para el trece de julio de dos mil diecinueve se preveían lluvias tipo chubasco de cinco punto uno a veinticinco milímetros o litros por metro cuadrado en el Estado de Aguascalientes; para el catorce de julio de dos mil diecinueve se preveían intervalos de chubasco con lluvias puntuales de veinticinco a cincuenta milímetros o litros por metro cuadrado.

Que la ciudad de Aguascalientes, prácticamente en toda su extensión, ha sido diseñada sin considerar la construcción de drenaje pluvial, lo que hace que, ante la presencia de una lluvia de fuerte intensidad, como la ocurrida el día trece de julio de dos mil diecinueve con cincuenta punto ocho milímetros en una hora, sí se rebase la capacidad de conducción del sistema de alcantarillado sanitario construido y provoque la salida de aguas negras por pozo de vista hacia zonas bajas.

Que, cuando se rebasa la capacidad de reconducción en las líneas de drenaje sanitario de colectores y emisores, por la causa que fuera: taponamiento por falta de mantenimiento o por cualquier actividad antropogénica o por presencia de grandes cantidades de lluvias, es

cuando los sistemas de drenaje instalados en las casas de algunas zonas bajas, pueden rebasar de aguas negras y/o grises.

Pericial en materia de ingeniería civil, con el objetivo de determinar las causas del regreso de las aguas negras por la tasa del baño del inmueble materia del presente juicio, derivado de las lluvias torrenciales de fecha trece y catorce de julio de dos mil diecinueve.

La parte actora nombró como perito de su parte al ***** , quien rindió su dictamen el cual obra a fojas trescientos treinta y cuatro a trescientos cuarenta y cinco de autos.

Por su parte, el demandado, aunque no adicionó cuestionario, sí nombró como perito de su intención al ***** , cuyo dictamen obra a fojas trescientos veintitrés a trescientos treinta de autos.

Ante la discrepancia de los peritajes, esta autoridad nombró como perito tercero al ***** **, cuyo dictamen obra a fojas doscientos trescientos sesenta y dos a trescientos setenta de autos.

Ahora bien, el artículo 300 del código adjetivo en la materia, señala que los peritos **están obligados a expresar en sus dictámenes** los estudios que hayan realizado y los conocimientos prácticos que tengan en relación a la materia objeto de la prueba, los elementos que hayan tomado en cuenta y los procedimientos científicos o analíticos que hayan efectuado, que les haya permitido dar respuesta a las cuestiones puestas a su consideración; y los motivos y razones en que fundamenten sus conclusiones. Esto tiene su razón en el hecho de que la prueba pericial, a diferencia del resto de las pruebas que pudieran ofrecerse en el procedimiento, es respecto de materias que, al ser distintas a la jurídica, se escapan del conocimiento de las autoridades jurisdiccionales; y, por ende, la misma debe de ser realizada por un experto en determinada ciencia, técnica o arte, que aporte al juzgador conocimientos propios de la materia de la que aquel es experto, y de los que el juzgador carece, porque escapan al cúmulo de conocimientos que posee una persona de nivel cultural promedio; conocimientos que además, resultan esenciales para resolver determinada controversia.

Es por ello, que la legislatura local consideró que no era suficiente que los peritos dieran contestación a los cuestionarios de las partes y que rindieran sus conclusiones, sino que además, estableció como obligación que estos especificaran los estudios y experiencia que tuvieran respecto

de la materia del peritaje en cuestión, pues solo así la autoridad jurisdiccional podría tener certeza de que, quien rindió el dictamen lo hizo con conocimiento de causa, es decir, gracias a las reglas técnicas, científicas o artísticas de la experiencia que conoce y aplica para esos fines, en forma explicada, motivada, fundada y conveniente; por tanto, si el perito en cuestión no refiere los estudios y experticia al respecto, no puede crear convicción en la autoridad jurisdiccional para resolver el problema fáctico sometido a la prueba experticial de mérito; y por tanto, el dictamen que emita debe tenerse por dogmático y, por ende, carente de valor probatorio.

Así, los peritos ***** e ***** fueron omisos en cumplir cabalmente con lo establecido por el referido numeral 300 del código procesal civil, pues éstos no precisaron sus estudios y conocimientos prácticos en la materia del presente peritaje, que lo es, en específico, el regreso de aguas negras.

Por otro lado, aún y cuando ambos dieron contestación al cuestionario propuesto por la parte actora y emitieron sus conclusiones, el ***** pasó por alto el objetivo de la prueba en estudio, que lo era determinar las causas del regreso de las aguas negras por la tasa del baño del inmueble materia del presente juicio, derivado de las lluvias torrenciales de fecha trece y catorce de julio de dos mil diecinueve, por lo que se limitó a concluir la necesidad de cambiar la tubería de descarga del W.C. al registro “dos” a la conexión de la red municipal con tubería de PVC sanitaria de seis pulgadas para cumplir con la especificación establecida el Código Urbano -el cual dicho sea de paso, se encuentra abrogado desde el siete de octubre de dos mil trece- pero no estableció qué generó el regreso de las aguas negras por el retrete del inmueble.

Por su parte, el ***** concluyó que seguramente el tramo de tubería entre el registro sanitario “b” y la tubería de la red del alcantarillado municipal está totalmente azolvada formando un tapón consolidado que evita la descarga eficiente de las aguas negras del edificio hacia la red municipal. Que, a pesar de que las tuberías instaladas en el inmueble están correctamente construidas, el tapón mencionado hace que las tuberías sanitarias al interior de la finca trabajen en contraflujo, es decir, en primera instancia almacenan las

aguas residuales dentro de las mismas tuberías y posteriormente desbordando por el retrete del local comercial. Que el origen de este azolvamiento de la tubería de descarga del edificio y del mismo registro "B" probablemente se deba a que durante lluvias extraordinarias el drenaje sanitario municipal se sature ocasionando que broten las aguas negras por las tapas de los pozos de visita en las calle de la ciudad, y, en consecuencia, hace trabajar en contraflujo la descarga sanitaria del edificio, dando como resultado el regreso de material sólido hacia el interior del registro "B" y de la misma tubería; con el paso del tiempo se forma el tapón referido evitando el desalojo eficiente de las aguas usadas en la finca y por consecuencia, la inundación del local comercial con aguas negras.

Como se puede observar, el citado perito versa sus conclusiones en suposiciones, sin estar plenamente seguro de que estas hayan sido las razones del desbordamiento de aguas negras por el escusado del inmueble.

Consecuentemente, tanto el dictamen del ***** como el de ***** son dogmáticos y, por ende, en términos del artículo 347 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, carentes de valor probatorio.

En cuanto al perito tercero ***** , éste refirió los estudios y experiencia que tiene en la materia del dictamen – regreso de aguas negras- y dio contestación al cuestionario de la parte actora. Previo a emitir sus conclusiones, refirió que el tramo de tubería que sale del registro sanitario dos hacia la red de alcantarillado municipal se encuentra totalmente azolvado y por ende tapado u obstruido; que el tramo que comprende la longitud de la calle ***** –calle de ubicación del local comercial, tramo que delimitan al oriente la ***** y al poniente la calle ***** , en la observación física a esta calle cuenta con un camellón central de uno punto noventa metros de ancho, en el que hay árboles de tronco significativos de diámetros de treinta, cuarenta y sesenta centímetros aproximadamente, además de dos pozos de visita, uno en la ***** y otro en la calle ***** .

Que los pozos de visita están orientados en línea con el centro el camellón y la pendiente de escurrimiento a nivel de calle, se orienta de

oriente a poniente, es decir, de la ***** a la calle ***** , esto de acuerdo a las elevaciones señaladas en el programa *Google Earth Pro*, que, a nivel de brocal a brocal, en un tramo de aproximadamente ciento treinta y un metros es de alrededor de un metro de desnivel. Que, de acuerdo a los pozos de visita, la red de alcantarillado municipal se encuentra al centro y por debajo del camellón central de la calle ***** . Que, dicha red de alcantarillado es un sistema de alcantarillado combinado, es decir, que estos sistemas de alcantarillado que combinan tuberías de desagüe de agua de lluvia, con las aguas negras que salen de cada uno de los inmuebles, suelen ser más propensas a la saturación y bloqueos, lo que se debe a que durante las tormentas y lluvias torrenciales ese tipo de sistemas de alcantarillado tienen que procesar un mayor volumen de líquidos del que están preparados para hacerlo y como resultado se crean desbordamientos de aguas negras en tuberías, alcantarillados, sótanos y otras áreas bajas y en los inmuebles que convergen o descarguen en la red de alcantarillado.

Bajo esas consideraciones concluyó que existen dos posibilidades por las que se regresó el agua negra por la taza del baño del inmueble materia del presente juicio, siendo la primera que la red de alcantarillado municipal se ubica al centro y por debajo del camellón central de la calle ***** , en el tramo comprendido entre la ***** y la calle ***** , tramo donde se ubica el citado local, luego, una de las causas que provocaron el regreso de aguas negras pudo ser el bloqueo en la red de alcantarillado por las raíces de los árboles, ya que éstas pueden penetrar las tuberías en búsqueda de agua y causar extensos daños a la red de alcantarillado, y con el crecimiento del árbol el daño aumenta, dando como resultado desbordamientos de aguas negras en tuberías, alcantarillados, sótanos y otras áreas bajas en los inmuebles que convergen o descarguen en la red de alcantarillado, pero que, para determinar lo anterior, es necesario llevar un sondeo, solicitando la anuencia y participación de gobierno municipal.

Que la segunda posibilidad, la cual a su consideración es con mayor probabilidad la que sucedió atendiendo a las consideraciones previamente señaladas, es que la red de alcantarillado municipal al ser un sistema combinado suele ser más propenso a la saturación y bloqueos, debido a que durante las tormentas el ingreso de aguas de lluvias no hace más que producir la entrada en carga de la tubería, ósea,

que la fuerza a trabajar más que para lo que ésta diseñada, la que además está unida a cada vivienda para la descarga de sus aguas residuales, provocando el rebase de la red y el ingreso de aguas negras a las casas por cada uno de los artefactos unidos a la red domiciliaria de aguas negras, tales como lavabos, tinas, duchas e inodoros.

Por lo que el perito concluyó que el problema del regreso de las aguas negras en el inmueble materia del juicio, no derivó de las propias instalaciones hidráulicas y sanitarias del local, sino por la red de alcantarillado municipal.

Así, aunque el perito tercero motivó con mayor claridad las conclusiones a las que llegó, siendo específico en señalar que el regreso de aguas negras no fue producto de las instalaciones hidráulicas y sanitarias del local sino por la red de alcantarillado municipal, también lo es que al haber establecido dos presuntas razones por que generaron lo anterior, es claro que no se cumplió con el objetivo del presente dictamen que lo era determinar las causas de que se regresaran las aguas negras por la tasa del baño del inmueble materia del presente juicio, de ahí que, en términos del artículo 347 del código adjetivo en la materia, de igual forma se le niegue valor probatorio al dictamen emitido por el perito tercero en discordia.

Sirve de apoyo por su principio rector, la tesis de la Novena Época, Registro: 188616, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tesis Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, XIV, octubre de 2001, Materia(s): Penal, Tesis: VI.1o.P.134 P, Página: 1115, que señala:

“DICTAMEN PERICIAL DOGMÁTICO. CARECE DE VALOR PROBATORIO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA). La interpretación armónica de los artículos 136 y 200 del Código de Procedimientos en Materia de Defensa Social, que a la letra dicen: "Artículo 136. Si para el examen de alguna persona o de algún objeto se requieren conocimientos especiales, se procederá con intervención de peritos." y "Artículo 200. La fuerza probatoria de todo juicio pericial, incluso el cotejo de letras y los dictámenes de los peritos, serán calificados por el Juez o Sala, según las circunstancias.", permite establecer que todo juicio pericial debe estar debidamente apoyado con los procedimientos técnicos o científicos que llevaron al experto a la conclusión respectiva; por tanto, si en el dictamen afecto el perito sólo se

concreta a establecer una simple opinión, sin señalar cómo y de qué forma llegó a la misma, ésta es dogmática y, como consecuencia, carece de valor probatorio.”

Así como la tesis aislada de la novena época, emitida por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, localizable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, tomo XXXIII, junio de 2011, página 174, tesis 1a. CII/2011, número de registro 161783 que señala:

“PRUEBA PERICIAL. LA MOTIVACIÓN DEL PERITO ES UN CRITERIO ÚTIL PARA SU VALORACIÓN. El objeto de la prueba pericial es el auxilio en la administración de justicia, consistente en que un experto en determinada ciencia, técnica o arte, aporte al juzgador conocimientos propios de la materia de la que es experto, y de los que el juzgador carece, porque escapan al cúmulo de conocimientos que posee una persona de nivel cultural promedio; conocimientos que además, resultan esenciales para resolver determinada controversia. Ahora bien, precisamente porque el juzgador carece de los conocimientos en que se basa un perito para elaborar su dictamen, resulta difícil determinar el alcance probatorio del mismo, sobre todo si dos o más peritos, respecto de la misma cuestión, emiten opiniones diversas o incluso contradictorias. En estos casos, resulta útil analizar el método y la fundamentación científica, artística o técnica que respaldan las opiniones de los peritos, pues si en el dictamen, además de exponer su opinión, el perito explica las premisas, reglas o fundamentos correspondientes a la ciencia, técnica o arte de que se trate, en las que se haya basado para analizar el punto concreto sobre el que expresa su opinión, y explica la forma en que dichas premisas, aplicadas al punto concreto, conducen a la conclusión a la que arriba y que constituye el contenido de su opinión, mediante un método convincente y adecuado a la materia de que se trate, será relativamente sencillo motivar la valoración de dicha probanza. Este método de valoración probatoria es además congruente con la naturaleza de la prueba pericial, la cual cumple con su objetivo, en la medida en que dote al juzgador de los conocimientos científicos, técnicos o artísticos necesarios para resolver.”

Además de la jurisprudencia de la novena época, de los Tribunales Colegiados de Circuito, localizable en el Semanario Judicial

de la Federación y su Gaceta, tomo XX, julio de 2004, página 1490, tesis I.3o.C. J/33, número de registro 181056, que refiere:

“PRUEBA PERICIAL, VALORACIÓN DE LA SISTEMAS. En la valoración de las pruebas existen los sistemas tasados o legales y pruebas libres, o de libre convicción. Las pruebas legales son aquellas a las que la ley señala por anticipado la eficacia probatoria que el juzgador debe atribuirles. Así, el Código de Comercio en sus artículos 1287, 1291 a 1294, 1296, 1298 a 1300, 1304 y 1305, dispone que la confesión judicial y extrajudicial, los instrumentos públicos, el reconocimiento o inspección judicial y el testimonio singular, hacen prueba plena satisfechos diversos requisitos; que las actuaciones judiciales, los avalúos y las presunciones legales hacen prueba plena, y que el documento que un litigante presenta, prueba plenamente en su contra. Por otra parte, las pruebas de libre convicción son las que se fundan en la sana crítica, y que constituyen las reglas del correcto entendimiento humano. En éstas interfieren las reglas de la lógica con las reglas de la experiencia del Juez, que contribuyen a que pueda analizar la prueba con arreglo a la sana razón y a un conocimiento experimental de las cosas. Esos principios se encuentran previstos en el artículo 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, al establecer que los medios de prueba aportados y admitidos serán valorados en su conjunto por el juzgador, atendiendo a las reglas de la lógica y de la experiencia, exponiendo cuidadosamente los fundamentos de la valoración jurídica y de su decisión. De modo que salvo en aquellos casos en que la ley otorga el valor probatorio a una prueba, el Juez debe decidir con arreglo a la sana crítica, esto es, sin razonar a voluntad, discrecionalmente o arbitrariamente. Las reglas de la sana crítica consisten en su sentido formal en una operación lógica. Las máximas de experiencia contribuyen tanto como los principios lógicos a la valoración de la prueba. En efecto, el Juez es quien toma conocimiento del mundo que le rodea y le conoce a través de sus procesos sensibles e intelectuales. La sana crítica es, además de la aplicación de la lógica, la correcta apreciación de ciertas proposiciones de experiencia de que todo hombre se sirve en la vida. Luego, es necesario considerar en la valoración de la prueba el carácter forzosamente variable de la experiencia humana, tanto como la necesidad de mantener con el rigor posible los principios de la lógica en que el derecho se apoya. Por otra parte, el peritaje es una actividad

humana de carácter procesal, desarrollada en virtud de encargo judicial por personas distintas de las partes del proceso, especialmente calificadas por su experiencia o conocimientos técnicos, artísticos o científicos y mediante la cual se suministran al Juez argumentos y razones para la formación de su convencimiento respecto de ciertos hechos, también especiales, cuya percepción o cuyo entendimiento escapa a las aptitudes del común de la gente y requieren esa capacidad particular para su adecuada percepción y la correcta verificación de sus relaciones con otros hechos, de sus causas y de sus efectos o, simplemente, para su apreciación e interpretación. Luego, la peritación cumple con una doble función, que es, por una parte, verificar hechos que requieren conocimientos técnicos, artísticos o científicos que escapen a la cultura común del Juez y de la gente, sus causas y sus efectos y, por otra, suministrar reglas técnicas o científicas de la experiencia especializada de los peritos, para formar la convicción del Juez sobre tales hechos y para ilustrarlo con el fin de que los entienda mejor y pueda apreciarlos correctamente. Por otra parte, en materia civil o mercantil el valor probatorio del peritaje radica en una presunción concreta, para el caso particular de que el perito es sincero, veraz y posiblemente acertado, cuando es una persona honesta, imparcial, capaz, experta en la materia de que forma parte el hecho sobre el cual dictamina que, además, ha estudiado cuidadosamente el problema sometido a su consideración, ha realizado sus percepciones de los hechos o del material probatorio del proceso con eficacia y ha emitido su concepto sobre tales percepciones y las deducciones que de ellas se concluyen, gracias a las reglas técnicas, científicas o artísticas de la experiencia que conoce y aplica para esos fines, en forma explicada, motivada, fundada y conveniente. Esto es, el valor probatorio de un peritaje depende de si está debidamente fundado. La claridad en las conclusiones es indispensable para que aparezcan exactas y el Juez pueda adoptarlas; su firmeza o la ausencia de vacilaciones es necesaria para que sean convincentes; la lógica relación entre ellas y los fundamentos que las respaldan debe existir siempre, para que merezcan absoluta credibilidad. Si unos buenos fundamentos van acompañados de unas malas conclusiones o si no existe armonía entre aquéllos y éstas o si el perito no parece seguro de sus conceptos, el dictamen no puede tener eficacia probatoria. Al Juez le corresponde apreciar estos aspectos intrínsecos de

la prueba. No obstante ser una crítica menos difícil que la de sus fundamentos, puede ocurrir también que el Juez no se encuentre en condiciones de apreciar sus defectos, en cuyo caso tendrá que aceptarla, pero si considera que las conclusiones de los peritos contrarían normas generales de la experiencia o hechos notorios o una presunción de derecho o una cosa juzgada o reglas elementales de lógica, o que son contradictorias o evidentemente exageradas o inverosímiles, o que no encuentran respaldo suficiente en los fundamentos del dictamen o que están desvirtuadas por otras pruebas de mayor credibilidad, puede rechazarlo, aunque emane de dos peritos en perfecto acuerdo. Por otra parte, no basta que las conclusiones de los peritos sean claras y firmes, como consecuencia lógica de sus fundamentos o motivaciones, porque el perito puede exponer con claridad, firmeza y lógica tesis equivocadas. Si a pesar de esta apariencia el Juez considera que los hechos afirmados en las conclusiones son improbables, de acuerdo con las reglas generales de la experiencia y con la crítica lógica del dictamen, éste no será conveniente, ni podrá otorgarle la certeza indispensable para que lo adopte como fundamento exclusivo de su decisión, pero si existen en el proceso otros medios de prueba que lo corroboren, en conjunto podrán darle esa certeza. Cuando el Juez considere que esos hechos son absurdos o imposibles, debe negarse a aceptar las conclusiones del dictamen.”

Jurisprudencia, consistente en la tesis aislada de la décima época, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, tesis XXVII.3º.83 C (10ª.), localizable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, libro 62, enero de 2019, tomo IV, página 2323, rubro **“BIEN ARRENDADO. LAS CONDICIONES ADECUADAS EN QUE DEBE MANTENERLO EL ARRENDADOR SON DE NATURALEZA FÍSICA Y NO DE OTRA ÍNDOLE (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE QUINTANA ROO).”**, que se valora en términos de los artículos 238 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, pues dicho criterio fue corroborado por esta autoridad en el portal de internet de la Suprema Corte de Justicia de la Nación <https://sjf2.scjn.gob.mx/detalle/tesis/2019057>, con lo que se acredita que, dentro del amparo directo 200/2018, los Magistrados que conforman en Tercer Tribunal Colegiado del Vigésimo Séptimo Circuito, al analizar el artículo 2687, fracción I del Código Civil del Estado de Quintana Roo, cuyo

texto es similar al artículo 2283 de nuestro código sustantivo, concluyeron que las condiciones adecuadas en que el arrendador debe mantener el bien arrendado, para ser usado, alude a intervenciones físicas o materiales en el bien arrendado, para corregir y conservar su funcionalidad en la tarea para la cual se acuerde destinarlo.

Presuncional e Instrumental de Actuaciones las que son valoradas de conformidad con lo dispuesto por los artículos 341 y 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

Por su parte, el demandado ofreció las siguientes pruebas:

Confesional, a cargo de a cargo de ***** , que fuera desahogada en audiencia de fecha quince de junio de dos mil veintiuno, conforme al pliego de posiciones que obra a foja doscientos sesenta y dos de autos y a posiciones verbales, a la que se le concede valor probatorio de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 337 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por haber sido hecha en juicio y por persona capacitada para obligarse, en pleno conocimiento y sin coacción ni violencia, de hechos propios, y en la que reconoció que conoce a ***** , que el día trece de enero de dos mil diecinueve celebró un contrato de arrendamiento con él; que firmó de conformidad dicho contrato en su calidad de arrendatario respecto del local ubicado en calle ***** , número ***** guion ** colonia ***** de esta ciudad, que convino que la duración del contrato sería por seis meses a partir del día trece de julio de dos mil diecinueve hasta el trece de diciembre de dos mil diecinueve, que fue demandado por la rescisión del contrato de arrendamiento al que se ha referido, debido a la falta de pagos y aclaró que las rentas posteriores que reclama el adeudo, convinieron no pagarlas hasta que arreglara el inmueble que sufría daños en su sistema hidráulico, que dejó de pagar la renta del local arrendado materia del presente juicio, a lo que aclaró que se convino en no pagar las rentas esperando la reparación del inmueble.

Que el inmueble materia del presente juicio cuenta con un segundo piso, que en la parte del techo de local arrendado se encuentra otra planta, es decir hay un departamento en la parte superior, aclaró que la inundación que sufrió la planta baja, fue por el sistema hidráulico del drenaje de la calle hacia el local, por lo tanto, la planta alta no es parte del contrato de renta.

Que ejercitó la acción del juicio en que se actúa, hasta el once de agosto de dos mil veinte, es decir, más de un año después de las supuestas lluvias a que hace referencia en su demanda, a lo que aclaró que el tiempo esperado para poder demandar, fue en respuesta de esperar la reparación del inmueble. Que el contrato de arrendamiento fue celebrado única y exclusivamente por el absolvente, por su propio derecho.

Documental pública, consistente en las copias certificadas del expediente número *****, del índice del Juzgado ***** Civil, relativo al juicio único civil promovido por *****, en contra de *****, visibles a fojas ciento trece a doscientos cinco, que en términos del artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado tiene valor probatorio pleno por haberlo expedido una autoridad en ejercicio de sus funciones, de las que se desprende que en fecha veintiséis de agosto de dos mil veinte ***** presentó demanda en contra de ***** en la que le reclamó, entre otras cosas, la rescisión del contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en la calle ***** número *****, fraccionamiento ***** de esta ciudad, derivado del incumplimiento por parte de ***** del pago de las pensiones rentísticas a partir del trece de noviembre de dos mil diecinueve. Demanda que fue admitida a trámite en fecha nueve de septiembre de dos mil veinte, y en fecha quince de octubre de dos mil veinte el juez de la causa tuvo a ***** dando contestación a la demanda entablada en su contra y oponiendo excepciones y defensas.

Documental privada, consistente en las copias simples del contrato de arrendamiento de fecha trece de enero de dos mil diecinueve, mismo que obra a fojas ciento dieciocho a ciento veintitrés de autos y que en términos del artículo 351 del código procesal civil tiene valor probatorio pleno pues aún y cuando se trata de la simple reproducción de un documento original, su contenido coincide con aquel original que obra fojas siete a doce de autos y que fuera previamente valorada, de ahí que se haga innecesario abundar en el mismo.

Presuncional e Instrumental de Actuaciones las que son valoradas de conformidad con lo dispuesto por los artículos 341 y 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

Ahora bien, el Código Civil, establece:

“Artículo 2269.- Hay arrendamiento cuando 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...”

“Artículo 2283.- El arrendador está obligado, aunque no haya pacto expreso: [...] II.- A conservar la cosa arrendada en el mismo estado durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias [...] V.- A responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos o vicios ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento [...].”

“Artículo 2286.- El arrendatario está obligado a poner en conocimiento del arrendador, a la brevedad posible, la necesidad de las reparaciones, bajo pena de pagar los daños y perjuicios que su omisión cause.”

“Artículo 2287.- Si el arrendador no cumpliera con hacer las reparaciones necesarias para el uso a que esté destinada la cosa, quedará a elección del arrendatario rescindir el arrendamiento u ocurrir al juez para que estreche al arrendador al cumplimiento de su obligación, mediante el procedimiento que se establezca en el Código de Procedimientos Civiles’.

“Artículo 2288.- El juez, según las circunstancias del caso, decidirá sobre el pago de los daños y perjuicios que se causen al arrendatario por falta de oportunidad en las reparaciones.”

“Artículo 2292.- El arrendador responde de los vicios o defectos de la cosa arrendada que impidan el uso de ella, aunque él no los hubiere conocido o hubiesen sobrevenido en el curso del arrendamiento, sin culpa del arrendatario. Este puede pedir la disminución de la renta o la rescisión del contrato, salvo que se pruebe que tuvo conocimiento antes de celebrar el contrato, de los vicios o defectos de la cosa arrendada.”

De los preceptos precitados se obtiene que, el arrendador no cumple con su obligación ni cesan sus deberes por el hecho de entregar la finca en estado aparente y transitorio de servir al arrendatario, sino que está obligado a mantener y conservar ese estado de utilidad en términos de que realmente sirva para el objeto a que está destinada, por su naturaleza y por todo el tiempo que éste deba durar. El solo hecho de que el arrendatario haya recibido la finca, empleándola por algún periodo de

tiempo, para el fin que se propuso, no puede dejar demostrada la utilidad de la finca y la satisfacción de todas las obligaciones inherentes al arrendador, si con posterioridad a dicha entrega, se descubre que no llena los requisitos necesarios para su objeto, por razón de los vicios ocultos, aún y cuando éstos no hayan sido conocidos previamente por el arrendador.

Sin embargo, para que el arrendador incumpla con la obligación que le impone el código sustantivo, es requisito indispensable que previamente el arrendatario ponga en conocimiento del arrendador, a la brevedad posible, la necesidad de las reparaciones, pues al no hacerlo, el arrendador tampoco estará obligado, ante el desconocimiento de su existencia, a componer los desperfectos que pudiese tener el inmueble.

Cobra aplicación la tesis aislada de la novena época, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, localizable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, tomo VI, septiembre de 1997, página 653, número de registro 197749, que a la letra dice:

“ARRENDAMIENTO. REQUISITOS PARA LA PROCEDENCIA DE LA EXCEPCIÓN DE CONTRATO NO CUMPLIDO. El artículo 2412, fracción II, del Código Civil para el Distrito Federal, establece que el arrendador está obligado, aunque no haya pacto expreso, a conservar la cosa arrendada en el mismo estado durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias; por su parte, el artículo 2415 del código sustantivo señalado prevé que el arrendatario está obligado a poner en conocimiento del arrendador, a la brevedad posible, la necesidad de las reparaciones, bajo pena de pagar los daños y perjuicios que su omisión cause. En estas condiciones, para que el arrendador incumpla con la obligación que le impone el mencionado artículo 2412, fracción II, y proceda la excepción de contrato no cumplido, es requisito indispensable que previamente el arrendatario cumpla con la obligación que le impone el numeral 2415 del citado ordenamiento legal, de poner en conocimiento del arrendador, a la brevedad posible, la necesidad de las reparaciones, pues al no hacerlo, el arrendador tampoco estará obligado, ante el desconocimiento de su existencia, a componer los desperfectos que pudiese tener el inmueble.”

Entonces, en el presente asunto los elementos que se deben de acreditar para su procedencia son:

- 1.- La existencia del contrato de arrendamiento.

2.-La existencia de desperfectos en el inmueble que impiden su uso.

3.- Que el arrendatario informó, al arrendador, a la brevedad posible, los desperfectos del inmueble.

4.- Que, pese a ello, el arrendador fue omiso en arreglar los desperfectos del inmueble.

Añadido a lo anterior, se deben de acreditar los daños y perjuicios que sufrió el arrendatario por la omisión del arrendador de conservar la cosa arrendada.

En tal sentido, el primero de los elementos quedó fehacientemente acreditado con las copias simples del contrato privado de arrendamiento celebrado entre las partes del juicio en fecha trece de julio de dos mil diecinueve, visible a fojas trece a dieciocho del sumario y que fuera previamente valorado, y sobretodo, con la confesión expresa por el demandado al reconocer la existencia de la relación contractual cuyo incumplimiento ahora se le reclama, pues con ellas se probó que, en efecto, en la fecha referida las partes del juicio renovaron el contrato de arrendamiento del inmueble materia del presente juicio, por lo que al momento de que acontecieron los hechos que narra el accionante en su escrito inicial, el aludido contrato de arrendamiento se encontraba vigente por haber sido renovado precisamente el día trece de julio de dos mil diecinueve.

En cuanto al segundo de los elementos, si bien con la inspección judicial practicada por esta autoridad al inmueble materia del presente juicio, quedó acreditado que el mismo no puede ser utilizado para el fin arrendado (bodega) en atención a que este se encuentra inundado por aguas negras que salen del escusado, con ninguna de las pruebas aportadas por el actor se comprobó que lo anterior hubiera sucedido por la falta de mantenimiento de las tuberías por parte del arrendador.

Además de ello, con ninguna de las pruebas que ofreció el accionante, se acreditó que en efecto ***** hubiera informado a ***** la necesidad de hacer reparaciones a las tuberías del inmueble, pese a que en términos del artículo 235 del código adjetivo en la materia, era carga procesal del accionante acreditar tal situación.

Sin que tampoco cobre aplicación lo estipulado por el artículo 2292 del Código Civil previamente citado, pues con ninguna de las

pruebas aportadas se demostró que existieran vicios ocultos en el inmueble –específicamente en las tuberías- que provocaran el desbordamiento de aguas negras por el inodoro del local el día trece de julio de dos mil diecinueve.

Por ende, aún y cuando es evidente que la inundación que se generó en el inmueble por la emanación de aguas negras, dañó el material que se encontraba almacenado y que, además, dado el estado que actualmente presenta el inmueble no es posible su uso para el fin que fue arrendado (ni ningún otro), no quedó acreditado que esto hubiera sucedido por falta de mantenimiento del inmueble, ni por la existencia de vicios ocultos en las tuberías del lugar, lo que genera la **improcedencia** de la acción ejercitada.

VI. Por lo anteriormente expuesto, se declara que ***** y la litisconsorte activa ***** no probaron su acción de incumplimiento de contrato, en tanto que ***** contestó la demanda entablada en su contra.

Se hace innecesario el estudio de las excepciones opuestas por ***** , pues a nada práctico conduciría ya que no variarían la presente determinación.

Cobra aplicación la tesis aislada emitida por la extinta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, localizable en el Semanario Judicial de la Federación, volumen XVI, cuarta parte, página 87, registro 272327, que señala:

“EXCEPCIONES, INNECESARIO ESTUDIO DE LAS (LEGISLACION DEL ESTADO DE PUEBLA). Aun cuando es cierto que el juzgador debe resolver el asunto planteado a su conocimiento de acuerdo con las acciones y excepciones de las partes, es sabido que el actor deberá comprobar los hechos constitutivos de su acción y cuando no lo haga, es inútil e innecesario entrar a estudiar las excepciones opuestas por la parte demandada, y si obra así la autoridad, no ha infringido en perjuicio del promovente quejoso las disposiciones legales que se reclaman en el concepto ni se han violado garantías constitucionales. Aparte de que en todo caso, de no haberse hecho el estudio de las excepciones opuestas, su reclamación incumbía al demandado, que es a quien seguramente beneficiaría su procedencia y no al actor.”

Se absuelve a ***** de todas y cada una de las prestaciones que le son reclamadas en el presente juicio.

Con fundamento en el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se condena a ***** y la litisconsorte activa ***** al pago de gastos y costas por la tramitación del presente juicio a favor de ***** , toda vez que ejercitaron una acción improcedente sin que se actualice alguna de las hipótesis para la no condena por el concepto aludido, en términos del artículo 129 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, toda vez que no hay disposición legal que establezca, que la acción ejercitada necesariamente deba ser decidida por una autoridad judicial; mismos que serán regulados en ejecución de sentencia.

Por lo anteriormente expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 79, Fracción III, 81, 83, 84, 85 y 89 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se resuelve:

PRIMERO. La suscrita Juez es competente para conocer del presente juicio.

SEGUNDO. Se declara procedente la vía única civil.

TERCERO. Se declara que el actor ***** y la litisconsorte activa ***** no probaron su acción, en tanto que el demandado ***** dio contestación a la demanda y opuso excepciones y defensas.

CUARTO. Se absuelve a ***** de todas y cada una de las prestaciones que le son reclamadas en el presente juicio.

QUINTO. Se condena a ***** y a la litisconsorte activo ***** al pago de gastos y costas por la tramitación del presente juicio a favor de ***** , mismos que serán regulados en ejecución de sentencia.

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

SÉPTIMO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE Y CÚMPLASE.

Lo sentenció y firma la Juez Primero de lo Civil del Estado, **licenciada Lorena Guadalupe Lozano Herrera**, por ante el Secretario de Acuerdos que autoriza **licenciado Adolfo González Giacinti** Doy fe.

El **licenciado Adolfo González Giacinti**, Secretario de Acuerdos de este Juzgado, hace constar que la resolución que antecede se publica con fecha **dos de febrerode dos mil veintidós**. Conste. L'mjmg/viri

El(La) Licenciado(a) María José Muñoz González, Secretario(a) de Acuerdos y/o de Estudio y Proyectos adscrito(a) al Órgano Jurisdiccional, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia o resolución 0719/2020 dictada en uno de febrero del dos mil veintidós por el Juez Primero Civil del Estado de Aguascalientes, conste de treinta 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 General 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: nombre de las partes, representantes legales, domicilios y demás datos generales, seguir el listado de datos suprimidos, información que se considera legalmente como confidencial o reservada por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.