

EN TÉRMINOS DE LO DISPUESTO POR EL ARTÍCULO 108 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES, SE HACE SABER A LAS PARTES QUE A PARTIR DEL **DIECISÉIS DE NOVIEMBRE DE DOS MIL VEINTIUNO**, FUNGE COMO **SEGUNDO SECRETARIO DE ACUERDOS** DE ESTE JUZGADO LA **LICENCIADA KARIME FRAUSTO RASGADO**.- CONSTE.-

EN TÉRMINOS DE LO DISPUESTO POR EL ARTÍCULO 108 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES SE HACE SABER A LAS PARTES QUE A PARTIR DEL **VEINTIUNO DE FEBRERO DE DOS MIL VEINTIDÓS**, FUNGE COMO **JUEZ** DE ESTE JUZGADO LA **LICENCIADA LORENA GUADALUPE LOZANO HERRERA**.- CONSTE.-

## SENTENCIA DEFINITIVA

Aguascalientes, Aguascalientes a **dieciocho de marzo de dos mil veintidós**.-

**V I S T O S** , para dictar **sentencia definitiva** los autos del expediente número **0330/2019** que en la vía civil de **JUICIO ÚNICO** promueve \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\* , la que se dicta bajo los siguientes:

### CONSIDERANDOS :

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

***“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.”.-***

Y estando citadas las partes para oír sentencia se procede a dictar la misma de acuerdo a lo que establece la norma en cita.-

II.- Esta juzgadora es competente para conocer y decidir de la presente causa, toda vez que el artículo 142 fracción III del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, establece que es juez competente el de la ubicación de la cosa si se ejercita una acción real sobre bienes inmuebles y que lo mismo se observará respecto a

contratos de arrendamiento sobre inmuebles, hipótesis que se da en el caso en análisis, pues la acción ejercitada en el principal es la de cumplimiento de contrato de arrendamiento y en la reconvención, es la de rescisión de contrato de arrendamiento sobre inmueble que se encuentra dentro de la jurisdicción de esta autoridad.-

Además, las partes no impugnaron la competencia de esta autoridad, de donde deviene un sometimiento tácito a la jurisdicción de la misma, por lo que cobra aplicación también lo que establece el artículo 137 del ordenamiento legal indicado.-

III.- Se determina que la vía de juicio único civil elegida por la parte actora para el ejercicio de la acción que ha hecho valer es la correcta, ya que como se dijo anteriormente la acción ejercitada en el principal es la de cumplimiento de contrato de arrendamiento y en la reconvención es la de rescisión de contrato de arrendamiento sobre inmueble que se encuentra dentro de la jurisdicción de esta juzgadora y respecto a las cuales el código adjetivo de la materia vigente de la entidad no establece trámite especial alguno y de ahí que deba seguirse en la vía propuesta por los accionantes.-

IV.- El actor \*\*\*\*\* demanda por su propio derecho en la vía civil de juicio único a \*\*\*\*\* por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones:

*“a) Para que por sentencia definitiva se declare la existencia del contrato de arrendamiento que unió al actor en mi calidad de arrendatario y a el ahora demandado C. \*\*\*\*\* , en su calidad de arrendador y propietario del inmueble conocido como BODEGA DE 400 M2 UBICADA EN EL INTERIOR DEL RANCHO \*\*\*\*\* , EN CARRETERA A LA \*\*\*\*\*KM \*\* , DE LA CIUDAD DE AGUASCALIENTES, AGS.*

*b) Para que por sentencia definitiva se declare el evidente incumplimiento del contrato de arrendamiento por parte del ahora demandado al haber impedido el acceso a dicho inmueble arrendado y a los bienes muebles ahí resguardados desde el día veintinueve de enero del presente año y que lo sigue impidiendo a la fecha de la presentación de la demanda, es decir, de forma ilegítima desposeyó del inmueble arrendado y de los bienes que adentro se encuentran. Es importante mencionar que dicho inmueble se encuentra arrendado al*

suscrito hasta el año dos mil veintitrés tal y como lo establece la cláusula **CUARTA** del multicitado contrato.

c) Con motivo de la procedencia de la prestación anterior, para que por sentencia definitiva se condene al demandado a la entrega real y material del bien inmueble objeto de la presente controversia en el mismo estado en que se encontraba antes de que el suscrito fuera desposeído y se me negara el acceso a éste, para así continuar con la vigencia establecida en la cláusula **CUARTA** del contrato de arrendamiento base de la acción anexado al presente escrito, incluido los bienes muebles que ahí se ocupan.

d) Para que por sentencia definitiva se condene al demandado a la restitución del bien inmueble objeto de la controversia al corriente en el pago de todos y cada uno de los servicios con los que el mismo cuenta, en esencia los tocantes a luz eléctrica y agua potable, ello en términos de lo pactado en el contrato base de la acción, precisamente en la cláusula **OCTAVA** de dicho contrato, toda vez que el suscrito una vez que fui despojado de dicho inmueble dejé de cubrir el pago de los servicios en comento debido a que no tengo la posesión.

e) Para que por sentencia definitiva y con motivo de la procedencia de las prestaciones anteriores, se condene al **C. \*\*\*\*\*** por el pago que resulte en ejecución de sentencia de todos los **DAÑOS Y PERJUICIOS** ocasionados al suscrito con motivo del incumplimiento del acuerdo de voluntades aludido y derivado de la afectación económica directa y la privación de la ganancia lícita con motivo de prohibir el acceso a la bodega que el suscrito rentó para la producción de biocombustibles y subproductos de este, para su posterior venta en el mercado; actos que el suscrito no he podido realizar desde el día veintinueve de enero del presente año, en que se privó ilegalmente de la materia prima, los bienes muebles q (sic) ahí localizaba y del propio inmueble.

f) Para que por sentencia definitiva se condene al pago de intereses al 9% por ciento anual de las cantidades a que fuera condenado el ahora demandado por concepto de daños y perjuicios ocasionados desde su condena hasta el pago de los mismos, lo anterior con fundamento en el artículo 2266 del Código Civil del Estado de Aguascalientes.

*g) Para que por sentencia definitiva se condene a la parte demandada por el pago de gastos y costas generados con motivo de la tramitación del presente juicio, en virtud del daño y perjuicio ocasionado a la parte que representamos.”*

**Acción prevista por el artículo 1820 y 2283 fracción III del Código Civil vigente del Estado**, basándose para ello en los hechos narrados en el escrito inicial de demanda.-

**El demandado \*\*\*\*\***, **dio contestación a la demanda entablada en su contra**, oponiendo controversia total por cuanto a las prestaciones que le son reclamadas y parcial respecto a los hechos en que se fundan, desprendiéndose de su escrito de contestación de demanda que opone excepciones que hace consistir en que su contraria no se vio impedido a usar el inmueble arrendado, pues incluso el mismo se encuentra en un área libre y a entera disposición del hoy actor, además de que fue este último quien abandonó el inmueble arrendado y no así que haya sido despojado con violencia, además de que en la fecha en que refieren llegaron y fueron interceptados por su hermano, este último sale de la planta de producción y no de la bodega materia del juicio para entrevistarse con unos sujetos.-

A su vez el demandado \*\*\*\*\* **RECONVIENE** a \*\*\*\*\* , por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones:

*“A) La rescisión del contrato de arrendamiento celebrado en fecha 01 de enero de 2018, documento que fue firmado por el suscrito en mi calidad de arrendador y el C. \*\*\*\*\* en su calidad de arrendatario.*

*B) Por el pago de las rentas vencidas de enero de 2018 a noviembre de 2018 y de febrero de 2019 a mayo 2019 y los meses que sigan corriendo por un total de \$150,000.00 pesos (CIENTO CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N.) .*

*C) El pago de la penalización establecida en la cláusula **NOVENA** del contrato de arrendamiento, por el tiempo en que no pago (sic) las rentas.*

*D) El pago de los gastos y costas que el presente juicio origine.”.-*

**Acción prevista por los artículos 1820 y 2360 fracción I del Código Civil vigente del Estado**, basándose para ello en los hechos narrados en el escrito inicial de demanda.-

**El demandado \*\*\*\*\*** , **dio contestación a la demanda entablada en su contra**, oponiendo controversia total por cuanto a las prestaciones que le son reclamadas y parcial respecto a los hechos en que se fundan, oponiendo como excepciones las siguientes: **1.- FALTA DE ACCIÓN Y EXCEPCIÓN DE PAGO. 2.- IMPOSIBILIDAD DE RECLAMO DE LA OBLIGACIÓN PRINCIPAL Y LA PENA CONVENCIONAL. 3.- LIMITACIÓN DE TASA DE PENA CONVENCIONAL POR USURA. 4.- REGULACION O LIMITACIÓN DE LA CLÁUSULA PENAL. 5.-NON MUTATI LIBELI. 6.- SINE ACTIONE AGIS. 7.- LAS QUE SE DESPRENDAN DE SU ESCRITO INICIAL DE DEMANDA.-**

**V.-** El artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles de la Entidad establece: ***“El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el demandado los de sus excepciones.”***- En observancia a dicho precepto las partes exponen en sus escritos de demanda y contestación, una serie de hechos como fundatorios de la acción ejercitada y excepciones opuestas, y para acreditarlos ofrecieron y se les admitieron pruebas, **valorándose de manera conjunta la prueba que a continuación se menciona, al haberla ofrecido en común por las partes:**

**DOCUMENTAL PRIVADA** consistente en el contrato de arrendamiento celebrado por \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , mismo que corre agregado de la foja 19 a la 21 de los autos, prueba respecto de la cual el demandado en aras de su perfeccionamiento ofertó la prueba de **RATIFICACIÓN DE CONTENIDO Y FIRMA**, a cargo de \*\*\*\*\* , quien en audiencia de fecha diecinueve de octubre de dos mil veinte, reconoció el contenido y firma de dicho documento, consecuentemente, a la prueba en comento se le concede pleno valor probatorio conforme a lo señalado por el artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues el mismo proviene de las partes y no fue objetado en términos de ley, acreditándose con la misma lo siguiente:

Que en fecha primero de enero de dos mil dieciocho, las partes de este juicio celebraron contrato de arrendamiento respecto de una bodega de cuatrocientos metros cuadrados, ubicada en el interior del Rancho \*\*\*\*\* en carretera a la \*\*\*\*\* kilómetro \*\*, de la Ciudad de Aguascalientes, Aguascalientes, el actor \*\*\*\*\* como arrendador y el demandado \*\*\*\*\* como arrendatario.-

Que se fijó como pensión rentística la cantidad de DIEZ MIL PESOS mensuales, la que se incrementaría al término de cada año, para comenzar el nuevo, lo que incremente el salario mínimo en esta Ciudad, la que habría de cubrirse por mensualidades adelantadas a más tardar el día cinco de cada mes, contados a partir de la fecha de suscripción de dicho contrato, las que serían pagadas en el Rancho \*\*\*\*\* ubicado en la Carretera a la \*\*\*\*\* , kilómetro \*\* de esta Ciudad.-

Que fijaron la vigencia de dicho contrato al término de cinco años, contados a partir de la firma de dicho contrato con opción a su continuación mediante la firma de un nuevo contrato, así como la posibilidad de darlo por terminado, con la obligación del arrendatario de dar aviso con un mes de anticipación al arrendador, así como también del arrendador al arrendatario en el mismo lapso de tiempo.-

Que el arrendatario se obligó a destinar el inmueble arrendado, única y exclusivamente para producción y comercialización de biocombustibles y subproductos, salvo autorización expresa por escrito del arrendador.-

Que el pago de servicios de agua y energía eléctrica, serán por cuenta del arrendador.-

Que el arrendatario se obliga a pagar una pena convencional del diez por ciento del monto establecido respecto de cada mes en que llegara a incurrir en mora los pagos de las pensiones rentísticas.-

**Las demás pruebas admitidas a la parte actora principal y demandada en la reconvenición, se valoran de la siguiente forma:**

**CONFESIONAL** a cargo de \*\*\*\*\* , desahogada en audiencia de fecha tres de diciembre de dos mil diecinueve, prueba a la cual se le concede pleno valor probatorio en términos de lo establecido por el artículo 337 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, por ser hecha por persona

capaz de obligarse, sin coacción ni violencia, sobre hechos propios y sobre hechos controvertidos, acreditándose con la misma que:

Tiene conocimiento que el actor constituyó en conjunto con diversas personas, la sociedad denominada \*\*\*\*\* así como de su objeto social, que el contrato de arrendamiento duraría cinco años contados a partir del momento de la firma; que por concepto de pensión rentística se pagarían DIEZ MIL PESOS mensuales, que las pensiones rentísticas se pagarían los primeros cinco días naturales de cada mes en las oficinas del Rancho \*\*\*\*\* , ubicadas en la Carretera a \*\*\*\*\* kilómetro \*\*\* de esta Ciudad; que tiene conocimiento que el actor y \*\*\*\*\* en su calidad de representantes legales de la sociedad mencionada en líneas anteriores, en fecha veinte de noviembre de dos mil dieciocho, solicitaron un préstamo por la cantidad de OCHOCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL PESOS a la institución bancaria \*\*\*\*\* denominada \*\*\*\*\* , agregando que ellos lo solicitaron y hasta el momento no han hecho pago del crédito; que tiene pleno conocimiento que la empresa \*\*\*\*\* , tenía su establecimiento de operaciones comerciales en el inmueble objeto del litigio, agregando que éste se encuentra ubicado en el interior del Rancho \*\*\*\*\* , en la bodega objeto de este juicio.-

**TESTIMONIAL**, consistente en el dicho de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , desahogada en audiencia de fecha tres de diciembre de dos mil diecinueve, prueba a la cual se le concede pleno valor probatorio en términos de lo establecido por el artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, en razón de que los dos atestes son coincidentes en señalar que conocen a las partes de este juicio y que el día veintinueve de enero de dos mil diecinueve, al estar laborando en el inmueble objeto del contrato materia de este juicio, arribaron a ese lugar el señor \*\*\*\*\* con su hermano \*\*\*\*\* y su padre \*\*\*\*\* , de manera prepotente obligándolos para que dejaran de trabajar, además de que los dejaron encerrados en la bodega por un tiempo aproximado de media hora y que transcurrido un tiempo les abrieron, pero que después no se les permitió seguir trabajando, pues también pusieron un tractor en la entrada para no permitirles la entrada, por lo

tanto desde esa fecha ya no se les permitió que volvieran a ingresar a ese lugar, dejando de vender el producto para el cual fue rentada la bodega en comento que lo fue el biodisel.-

Asimismo, coinciden en señalar que el arrendatario se encontraba al corriente en el pago de las pensiones rentísticas a que se obligó en el contrato basal.-

No pasa desapercibido para esta autoridad que los testigos también hacen mención a que se quedó diversa herramienta, maquinaria y materia prima en ese lugar, sin embargo, ello no es suficiente para determinar que esto coincida con lo que se describe en las facturas exhibidas por el actor, que menciona fue la inversión para dicho negocio, tal como se verá más adelante, pues no fue aportada prueba alguna para demostrar lo anterior.-

De igual forma, si bien los testigos al momento de rendir sus declaraciones hacen mención a que se encontraban laborando en “la planta” y que hubo una planta que se construyó luego de la renta de la bodega, sin embargo, también a esa planta la identifican como la que fue materia del arrendamiento, es decir, el inmueble materia de arrendamiento la identifican indistintamente como planta o bodega, y que por ello se justifica que fueron sacados con violencia del inmueble arrendado y que luego de ese día ya no pudieron entrar a laborar.-

**DOCUMENTAL PÚBLICA**, consistente en la fe de hechos que consta en el instrumento notarial número \*\*\*\*\* , del volumen \*\*\*\*\* , pasado ante la fe del Notario Público número \*\* de los del Estado, mismo que corre agregado de la foja 224 a 231 de los autos, la que tiene pleno valor probatorio en términos de lo establecido por los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues fue expedida por un fedatario público en ejercicio de sus funciones.-

Con la misma, se acredita que en fecha treinta y uno de enero de dos mil diecinueve, \*\*\*\*\* acompañado del Notario Público antes indicado, se presentaron al inmueble objeto del contrato de arrendamiento materia de este juicio y en este, se encontró la puerta cerrada mediante un candado, a un costado de la bodega se encontraba un tinaco en color blanco, pero no pudieron ingresar a la bodega, debido a que justo enfrente de la puerta se encontraba una camioneta negra tipo pick up, con una persona del sexo masculino,



quien manifestó llamarse \*\*\*\*\* y que nadie podía ingresar a dicha bodega porque se encontraban en propiedad privada, retirándose de ese lugar y ya en el camino de terracería que conduce a la carretera, los interceptó una camioneta con dos personas del sexo masculino acercándose al vehículo en el cual se transportaban y uno de ellos manifestó llamarse \*\*\*\*\* argumentando que la propiedad estaba embargada y que nadie podía ingresar.-

De lo anterior se prueba que posterior al veintinueve de enero de dos mil diecinueve, día en que de manera violenta sacaron a los trabajadores de la bodega materia de arrendamiento y que por tanto fue desposeído el arrendatario de dicho inmueble, este último ya no pudo ingresar a la bodega de referencia. –

**DOCUMENTAL PRIVADA** consistente en la copia de una nota de venta número \*\*\*\* de nombre Rancho \*\*\*\*\*, así como una copia de un estado de cuenta de Banco \*\*\*\*\*, mismos que obran de la foja 311 a la 313 de los autos; prueba a la cual se le concede valor probatorio pleno en términos de lo establecido por el artículo 346 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues además de provenir de las partes del juicio y no haber sido objetado en términos de ley, el mismo se refiere al pago de la renta del mes de enero de dos mil diecinueve, el cual se encuentra robustecido con lo manifestado por \*\*\*\*\* en su escrito de demanda reconvencional, en la cual no hace el reclamo del pago de la renta del mes de enero de dos mil diecinueve, que por tanto, se concluye que lo es en razón de que la pensión rentística del citado mes ha sido cubierta tal como se asienta en los documentos que ahora se valoran.-

**DOCUMENTAL**, consistente copia simple del contrato del crédito Bancario celebrado por \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , mismo que corre agregado de la foja doscientos cinco a la doscientos veintitrés de los autos, prueba respecto de la cual la parte actora en aras de su perfeccionamiento ofertó la prueba de **RATIFICACIÓN DE CONTENIDO Y FIRMA** a cargo de \*\*\*\*\* misma que fuera desahogada en audiencia de fecha, diecinueve de octubre de dos mil veinte, en la cual la institución

bancaria antes indicada por conducto de su apoderado legal, *dijo no poder reconocer dicho documento* al haber sido presentado en copia simple, además de que las firmas que lo suscriben corresponde a persona diversa de su representada, por lo que se veía impedido para reconocer el contenido y firma de dicho documento.-

En razón a lo anterior, a la prueba que nos ocupa no se le concede valor probatorio alguno en términos de lo establecido por el artículo 351 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues al tratarse de una copia simple, es decir, proviene del descubrimiento de la ciencia y ante la fácil manipulación del mismo, debió ser robustecido con otro elemento de convicción y el que fue ofertado, no lo perfeccionó puesto que no hubo posibilidad de reconocer su contenido\* y firma al haberlo exhibido en copia simple, por ende, no hay elementos que hagan presumir la veracidad de su contenido.-

**DOCUMENTAL PRIVADA**, consistente en 167 facturas de diferentes fechas y especificaciones, que refiere el oferente son relativas a las **INVERSIONES** que realizó para instalar la sociedad denominada \*\*\*\*\* mismas que corren agregadas de la foja veintiuno a la doscientos cuatro de autos y que son las que se describen en la imagen que a continuación se inserta:

SIN VALIDEZ OFICIAL

**INVERSIÓN 2016/2017**

FECHA	FOLIO	CONCEPTO	CANTIDAD
31/08/2016	A 4563	TINACO TRICAPA 1200	\$1,300.00
31/07/1017	1435530	TINACO PLASTIK, ROTOPLAST, CINTA TEFLON, ENTRE OTROS.	\$14,254.72
10/08/2017	24,001	TANQUE ESTACIONARIO DOMESTICO 300 L	\$4,200.00
10/08/2017	1438387	TUBO SANITARIO, PEGAMENTO OATEY, MANGUERA, ENTRE OTROS	\$1,165.43
22/11/2017	464823	CARTUCHO ROTOPLAS	\$398.33

**INVERSIÓN FEBRERO 2018**

FECHA	FOLIO	CONCEPTO	CANTIDAD
08/02/2018	512080	FERRERÍA EN GENERAL, CODOS PARA TUBOS, ENTRE OTROS	\$176.83
08/02/2018	512212	TOLVAS NO METALICAS	\$60,713.08
08/02/2018	512218	CINTAS METRICAS	\$322.02
09/02/2018	43454	CABLE THHW-LS 90	\$3,975.46
09/02/2018	43449	CABLE THHW-LS 90	\$3,648.20
13/02/2018	513521	BOMBAS DE AGUA Y MANGUERAS	\$526.03
15/02/2018	2749	ANTICIPO SERVICIOS MANUFACTURACIÓN	\$222,000.00
17/02/2018	B 21717	MOTORREDUCTOR TRANSTECNO Y OTRO	\$10,245.12
20/02/2018	3182	BOMBA 30 GPM 3/4	\$33,853.44

20/02/2018	9885	ANTICIPO PROYECTO MANUFACTURA.	\$43,021.48
20/02/2018	7835	CINTA TEFLON, CONECTOR, LIJA BANDA, TAPON GALVANIZADO ENTRE OTROS	\$739.00

**INVERSIÓN MARZO 2018**

FECHA	FOLIO	CONCEPTO	CANTIDAD
05/03/2018	519117	BOMBAS CENTRIFUGAS, CONCETORES DE MANGUERAS, ENTRE OTROS	\$2,174.78
05/03/2018	2775	ANTICIPO	\$43,152.00
06/03/2018	AG 114946	ADQUISICIÓN DE MERCANCIAS	\$1,652.88
08/03/2018	4779	PROBETA 100 ML, MATRAZ DE EBULLICIÓN, ENTRE OTROS	\$5,597.00
09/03/2018	L 16493	LIMPIEZA TAMBO 200 LTS	\$9,860.00
14/03/2018	128	ANTICIPO	\$43,021.48
14/03/2018	10061	QUEMADOR PARA GAS 70	\$43,021.48
15/03/2018	33536	FILTRO DIESEL, FILTRO DE AIRE, ENTRE OTROS	\$1,534.13
20/03/2018	522982	CARTUCHOS FILTRACIÓN DE AGUA	\$796.66
22/03/2018	AGA0004122	LUBRA THERM 03 TAMBOR TB	\$32,120.54
26/03/2018	552267	641478 SET DE DESCONE	\$399.90
27/03/2018	2809	ANTICIPO	\$50,000.00
28/03/2018	4831	ALCOHOL ISOPROPILICO ISOPROPANOL	\$266.80
30/03/2018	3AAFCE 11848	TAPETES, PRENSA DE HIERRO, ENTRE OTROS	\$1,516.77

INVERSIÓN ABRIL 2018

EMISOR	RECEPTOR	FECHA	FOLIO	CONCEPTO	CANTIDAD
		04/2018	AG 116790	INVERSOR VOLT, CARETA ELECTRONICA ENTRE OTROS	\$7,622.95
		03/04/2018	CAH 216	RESPIRACIÓN CARROCERIA	\$5,500.00
		07/04/2018	0193958FA	CABLE AL XLP, CABLE MULCOND, ENTRE OTROS	\$12,303.47
		07/04/2018	A-88826	RELEVADOR 5.5-8.0, CONDULET 19MM, ENTRE OTROS	\$18,284.47
		03/04/2018	F23847	GABINET METALICO CON PLATINA, BOTON 22 MM, ENTRE OTROS	\$22,668.72
		09/04/2018	B0000000274	CABLE MULTICONDUCTOR, ENTRE OTROS	\$39,490.98
		00/04/2018	4527	MOTOBOMBAS CENTRIFUGA SANITARIA, ENTRE OTROS	\$140,812.40
		00/04/2018	F23927	FABRICACION SOPORTES GABINETE	\$13,456.00
		21/04/2018	408797	REGISTRO DE CONCRETO, TAPA CONCRETO ENTRE OTROS	\$3,805.54
		23/04/2018	F24004	CONTROL DE TEMPERATURA 48X48	\$7,033.72
		24/04/2018	MI02571	HIDROLAVADO RA ALTA PRESIÓN	\$4,050.00
		25/04/2018	A-6006	GARAGE FLOOR EPOXY COLOR GRAY	\$19,644.60
		25/04/2018	F24053	CODO CONDIUT, TUBO CONDIUT, ENTRE OTROS	\$8,326.87
		26/04/2018	F24083	BOTON 22MM, CONTROL DE TEMPERATURA 48X48 ENTRE OTROS	\$3,423.39

**INVERSIÓN MAYO 2018**

FECHA	FOLIO	CONCEPTO	CANTIDAD
07/05/2018	O-25196	18 ACCESORIOS NEUMATICOS Y CORTADORES DE METALES	\$2,397.58
09/05/2018	L 17132	LIMPIEZA TAMBO 200 LTS	\$9,860.00
16/05/2018	111	PERICO 12 CROMADO, PERICO 8 CROMADO, ENTRE OTROS	\$369.59
17/05/2018	A-615	DUCHA EMERGENCIA COMBIANADA CON LAVA	\$5,940.00
18/05/2018	891577	BOMBAS MANUALES, CUBREVOLANTE, EBNTN OTROS	\$1,904.00
22/05/2018	001448	FABRICACION EQUIPO TRITURADOR	\$32,750.00
30/05/2018	540787	TUBOS Y TUBERIAS, TUERCAS DE UNIÓN, ENTRE OTROS	\$6,654.86
31/05/2018	318	VOLTEADOR DE TAMBOS, PATIN HIDRAULICO	\$36,528.40
31/05/2018	69	POLIPASTO ELECTRICO	\$4,460.00

**INVERSIÓN JUNIO 2018**

FECHA	FOLIO	CONCEPTO	CANTIDAD
07/06/2018	004	ELECTRO VALVULA	\$3,828.00
08/06/2018	F25396	PILOTO LED 22MM, CABLE CONTROL, ENTRE OTROS	\$2,532.57
08/06/2018	B-81182	CAJA CUADRADA, TAPA CUADRADA, ENTRE OTROS	\$2,214.95
08/06/2018	1-2-14-18599	TURCA LIVIANA, PIJA HEXAGONAL, ENTRE OTROS	\$143.44
06/06/2018	1-2-14-5177	PRENSA DE HIERRO NODULAR, ESCALERA	\$5,393.51

			CONVERTIBLE, ENTRE OTROS	
	06/06/2018	86743	SOLERA COLD ROLLED, SERVICIO DE CORTE, ENTRE OTROS	\$1,533.01
	14/06/2018	AA 77783	MALLA 304 30 MALLAS	\$1,193.45
	15/06/2018	36046	VALVULA ROSCABLE, TUERCA ONION, ENTRE OTROS	\$913.00
	16/06/2018	36046	DISCO CORTE 14 X7/64	\$891.67
	19/06/2018	1-2-14- 5353	VARILLA ROSCADA, RONDANA GALVANIZADA, ENTRE OTROS	\$1,481.50
	20/06/2018	3AAFCE 22017	RODOMARTILLO 3/4, RODOMARTILLO 1/2, ENTRE OTROS	\$5,085.97
	22/06/2018	1-2-14- 5419	B. DE ZAN. REC. ACERO COLBATO	\$175.30
	26/06/2018	001482	FABRICACION CABEZAL	\$12,667.20
	26/06/2018	1-2-14- 5466	AN ABRAZADERA, AN TANQUETE, ENTRE OTROS	\$560.98
	27/06/2018	2339	VALVULA DURMAN, TEE DURMAN, ENTRE OTROS	\$4,684.39

**INVERSIÓN JULIO 2018**

FECHA	FOLIO	CONCEPTO	CANTIDA D
03/07/2018	54985	TUBOS Y TUBERIAS COMERCIALES, ENTRE OTROS	\$1,676.88
04/07/2018	1-2-14-5569	HKCARBON, PIJA HEXAGONAL, ENTRE OTROS	\$606.04
05/07/2018	K-19412	MANGUERAS DE DIFERENTES TIPOS Y MEDIDAS	\$947.51

	/07/2018	549807	TUBOS Y TUBERIAS COMERCIALES, ENTRE OTROS	\$1,198.77
	/07/2018	551361	UNIONES PARA TUBOS Y MANGUERAS, CODOS PARA TUBOS Y MANGUERAS ENTRE OTROS	\$1,745.85
	/07/2018	551400	ADAPTADOR DE TUBO, T PARA TUBOS DE LATÓN ENTRE OTROS	\$601.46
	/07/2018	89078	SOLERA DE COLD ROLLED	\$474.94
	/07/2018	3010	ANTICIPO	\$60,000.00
	28/07/2018	IWAUY18268	ILKO CUCHILLO, ESPEJO CUADRADO, ENTRE OTROS	\$1,576.53
	29/07/2018	F26062	CABLE CONTROL, CONTROL TEMPERATURA	\$2,600.00
	30/07/2018	5135	ALCOHOL ISOPROPILICO ISOPROPANOL	\$528.96
	30/07/2018	IWAUY18439	LASKO VENT PISO 20, (VENTILADORES).	\$4,275.27
	20/07/2018	001509	FABRICACION DE EQUIPO, AJUSTO MOTORREDUCTOR	\$37,390.00

**INVERSIÓN AGOSTO 2018**

FECHA	FOLIO	CONCEPTO	CANTIDAD
01/08/2018	37748	SOLERA 1/8 Y SOLERA 3/16	\$428.89
02/08/2019	37815	LAM ANTIDERRERA P	\$1,784.27
02/08/2018	F27340	VENTILADOR PARA PIGRA 80X80, PILOTO LED, ENTRE OTROS	\$736.14
03/08/2018	1-2-14-6032	AN TAQUETE EXPANSIVO, ENTRE OTROS	\$1,281.80
05/08/2018	IBAFS109152	FRIGOBAR 1.6P BLMACO	\$1,970.00



05/08/2018	BAIHD-4600	DESPACHADOR DE AGUA FRIA	\$1,148.00
17/08/2018	5184	ACIDO CLORHIDRICO, PAPEL FILTRO, ENTRE OTROS.	\$382.80
29/08/2018	1-28-14-95933	BANCO LISBOA NEGRO	\$2,197.99
28/08/2018	FAOMXPOS	ESCRITORIO EN L, MAUSE PAD, ENTRE OTROS.	\$2,015.40
29/08/2018	AR 131532	MAUSE PAD ACTECK, HACER ASPIRE, ENTRE OTROS	\$12,299.01
31/08/2018	3106	ANTICIPO	\$173,601.01

**INVERSIÓN SEPTIEMBRE 2018**

FECHA	FOLIO	CONCEPTO	CANTIDAD
01/09/2018	000010000000040 04800625	SILLAS OFICINA CHAIRMAN, ENTRE OTROS	\$6,768.00
05/09/2018	1-28-14-96125	MESA CAMERUN, TAPETE BIENVENIDO	\$4,818.00
05/09/2018	FR-152498	MICOONDAS	\$1,105.00
07/09/2018	565246	MANGUERA POLYFLEX, ABRAZADERA	\$2,101.34
11/09/2018	A-93595	CABLE VINEAL	\$578.26
12/09/2018	566285	BOMBAS WEG, CODO GALV, ENTRE OTROS	\$1,654.83
13/09/2018	5261	CONTENEDOR ESTERIL	\$1,424.05
16/09/2018	1-28-14-96366	FLORERO CILINDRO, RACK PARA TAZAS, ENTRE OTROS	\$9,702.20
16/09/2018	3HGFIE 61948	ACCESORIOS DE BAÑO, ENTRE OTROS.	\$499.99

		16/09/2018	GLRB 4172	CAJA TRUPER, GUANTE NYLON, ENTRE OTROS	\$4,145.75
		18/09/2018	567973	BOMBA EVANS, ADAPTADOR HEMBRA, ENTRE OTROS	\$2,095.06
		18/09/2018	A-93840	CORDON CONDULAC	\$653.66
		19/09/2018	271382	ENGRANE PARA BANDA, ENTRE OTROS.	\$18,063.99
		21/09/2018	A-93942	CONTACTO COLGANTE, CLAVIJA COLGANTE ENTRE OTROS	\$894.35
		23/09/2018	ICAHC190929	JERINGAS PARA USO MEDICO, LIMPIADORES DE VIDROS, ENTRE OTROS	\$2,323.41
		23/09/2018	IBBMY17129	VASOS DE VIDRO, LICUADORAS ENTRE OTROS	\$546.20
		24/09/2018	39839	LAM ANTIDRRAP ENTRE OTROS	\$6,791.94
		25/09/2018	A 2254	ASPERSOR COBRA 20 LTS	\$798.00
		26/09/2018	A-94107	COLGANTE 3P, CLAVIJA COLGANTE ENTRE OTORS	\$1,322.13
		28/09/2018	A-91191	CORDON TIPO USO RUDO, ENTRE OTROS	\$1,210.47
		29/09/2018	A-94214	QO240 I.T.M 2 POLOS	\$379.56
		29/09/2018	A-94205	DM240 DOM,AE	\$136.95

**INVERSIÓN OCTUBRE 2018**

FECHA	FOLIO	CONCEPTO	CANTIDAD
-------	-------	----------	----------

SIN

CONFIDENCIAL

03/10/2018	ICAHC192284	MARCADORES, SUJETA MARCADORES, ENTRE OTROS	\$1,851.00
04/10/2018	40311	LAM ANTIDERRAP, MINIMOLEDOR A	\$6,158.55
08/10/2018	001917	RESISTENCIA DE TITANIO	\$4,988.00
08/10/2018	001916	RESISTENCIA TIPO ESPECIAL	\$2,784.00
15/10/2018	5360	VASO PRECIPITADO FORMA BAJA ENTRO OTROS	\$522.00
17/10/2018	001925	UNIDAD DE INMESIÓN	\$11,136.00
17/10/2018	001926	UNIDAD DE INMESIÓN TIPO ESPECIAL ENTRE OTROS	\$5,846.40
18/10/2018	575357	BOMBA WEG, ADAPTADOR GALVANIZADO ENTRE OTROS	\$2,200.48
18/10/2018	575459	TEE GALV, NIPLE GALV ENTRE OTROS	\$788.28
21/10/2018	3AAFCE36349	GABINETE AZLE MONZA, GABINETE ALMACENAIENTO, ENTRE OTROS	\$5,298.27
22/10/2018	2632	ENSAMBLE CENTRIFUGADORA	\$48,530.92
23/10/2018	A-1543	ARREGLO PORTAFUSIBLE	\$1,160.00
24/10/2018	576722	TUBO GALVANIZADO, MAQUILLA CUERDA, ENTRE OTROS	\$607.53
10/2018	576825	CORTE TUBERIA, CUERDA, ENTRE OTROS	\$304.59
10/2018	1-2-14-7353	PIJA CABEZA HEXAGONAL, TORNILLO, ENTRE OTROS	\$2,183.14
10/2018	0000921	ALCOHOL DE CAÑA	\$3,035.70

29/10/2018	FAME23868	RED CRIBA GALV 8X8	\$1,254.00

**INVERSIÓN NOVIEMBRE 2018**

FECHA	FOLIO	CONCEPTO	CANTIDAD
01/11/2018	2637	MANTENIMIENTO CENTRIFUGADO	\$2,088.00
02/11/2018	3AAFCE 38036	TORNILLOS PARA MADRA, TRAMPA BOTE, ENTRE OTROS	\$1,147.31
05/11/2018	1-00397	EXT 2 PG RCA	\$282.94
13/11/2018	3182	TANQUE FRABRICADO	\$20,000.00
17/11/2018	ICAHC19781 8	MM 40 PZ AGUAA	\$273.00
30/11/2018	3217	TANQUE FABRICADO	\$17,932.00

**INVERSIÓN DICIEMBRE 2018**

FECHA	FOLIO	CONCEPTO	CANTIDAD
01/12/2018	0000100000040325874 8	TAMBBO LAMINA 200 LTS	\$5,452.00
02/12/2018	0000100000040325874 8	CONTENEDOR DE PLASTICO REJA METALIXCA	\$1,624.00

**INVERSIÓN ENERO 2019**

EMISOR	RECEPTO	FECHA	FOLIO	CONCEPTO	CANTIDAD
		02/01/2019	A-97028	CLAVIJA 3P, CONTACTO CONLGANTE ENTRE OTROS	\$2,461.52
		03/01/2019	A-97067	CABLE CONDULAC, CABLE USO RUDO	\$281.94

	04/01/2019	0000100000 04 03258748	CUBETA DE PLASTICO DE 20 LTS	\$1,624.00
	07/01/2019	594809	DUCTO FLEX DE ALUMINIO	\$475.40
	07/01/2019	001988	UNIDAD INMERSIÓN 65 CMS	\$16,704.00
	10/01/2019	B-1541	MOTOBOMBA TAKASHI	\$3,699.00
	10/01/2019	100103	BARRA HUECA Y ACERO COLD	\$239.25
	10/01/2019	595895	NIPLE GALV, MANGUERA VERDE, ENTRE OTROS	\$5,985.62
	10/01/2019	HAD52849	ADAPTADO R.M.A. Y RODAMIENTOS MEDIDAS STANDAR	\$784.15
	11/01/2019	MTZ153993	MANTECA LIQUIDA PELLET	\$89,700.00
	11/01/2019	9213	ADAPTADO R HEMBRA	\$389.76
	15/01/2019	7097 874718	HG910S Y OTROS	\$819.60

	16/01/2019	9277	COPE ESPIGA, MANGUERA VERDE, ENTRE OTROS	\$5,985.62
	17/01/2019	1-2-14-8544	TORNILLO HEXAGONAL, TUERCA LIAVIANA ENTRE OTROS	\$141.90

	18/01/2019	AAA1DF1E	1 DVR, TECNOLOGIA ICLOUD, ENTRE OTROS	\$28,022.65
	18/01/2019	AAA16C95	CONTENEDOR DE PLASTICO 1000 LTS	\$2,900.00
	18/01/2019	MTZ154991	GASTOS EN GENERAL	\$22,670.00
	23/01/2019	7202214180	AGUA PURIFICADA, TRATAMIENTO ENTRE OTROS	\$629.70
	22/01/2019	598778	ACOPLE COFLEX, NIPLE GALV, ENTRE OTROS	\$1,122.09
	25/01/2019	MTZ155841	MANTECA LIQUIDA PELLET, ENTRE OTROS	\$107,200.00
	28/01/2019	3AAFCE49021	CANDADO MAX ACERO SOLIDO	\$835.00
	28/01/2019	5585	ALCOHOL ISOPROPILICO O ISOPROPANOL ENTRE OTROS	\$522.00
	29/01/2019	A-97855	CABLE VINANEL	\$2,319.25

Pruebas respecto de las cuales, únicamente se concede valor probatorio pleno a aquellas que fueron **ratificadas** ante esta autoridad en la prueba de **RATIFICACIÓN DE CONTENIDO Y FIRMA** a su cargo, ello en razón de que provienen de terceros y en términos del artículo 346 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, y que son respecto a las personas que los expidieron, ya sean físicas o morales, que a continuación se mencionan y que obran en las fojas a que se hacen mención en los siguientes párrafos:

De \*\*\*\*\* , cuyos documentos obran a fojas 21 y 74 de los autos;

De \*\*\*\*\* **por conducto de quien acreditó ser su representante**, cuyos documentos obran a fojas 24, 25, 26, 27, 28, 31, 39, 50, 78, 97, 101, 102, 103, 104, 128, 130, 131, 136, 137, 158, 159, 160, 165, 167, 186, 182, 187, 190, 192, 193, 199 y 200 de los autos;

De \*\*\*\*\* , cuyos documentos obran a fojas 32, 40, 53, 106, 124, 174 y 176 de los autos,

De \*\*\*\*\* , cuyos documentos obran a fojas 37, 38 y 89 de los autos;

De \*\*\*\*\* **por conducto de quien acreditó ser su representante**, cuyos documentos obran a fojas 41, 42 y 57 de los autos;

De \*\*\*\*\* **por conducto de quien acreditó ser su representante**, cuyos documentos obran a fojas 43, 44, 54, 110, 120, 132, 155 y 203 de los autos;

De \*\*\*\*\* **por conducto de quien acreditó ser su representante**, cuyos documentos obran a fojas 45 y 73 de los autos;

De \*\*\*\*\* **por conducto de quien acreditó ser su representante**, cuyo documento obra a foja 51 de los autos;

De \*\*\*\*\* **por conducto de quien acreditó ser su representante**, cuyos documentos obran a fojas 52, 76, 191 y 198 de los autos;

De \*\*\*\*\* , **por conducto de quien acreditó ser su representante**, cuyos documentos obran a fojas 55, 56, 92, 134, 161, 172 y 202 de los autos;

De \*\*\*\*\* , **por conducto de quien acreditó ser su representante**, cuyo documento obra a foja 58 de los autos;

De \*\*\*\*\* , **por conducto de quien acreditó ser su representante**, cuyo documento obra a foja 59 de los autos;

De \*\*\*\*\* **por conducto de quien acreditó ser su representante**, cuyos documentos obran a fojas 62, 65, 67, 70,71, 82, 109 y 116 de los autos;

De \*\*\*\*\* **por conducto de quien acreditó ser su representante**, cuyo documento obra a foja 64 de los autos;

De \*\*\*\*\* **por conducto de quien acreditó ser su representante**, cuyo documento obra a foja 66 de los autos;

De \*\*\*\*\* por conducto de quien acreditó ser su representante, cuyo documento obra a foja 68 de los autos;

De \*\*\*\*\* por conducto de quien acreditó ser su representante, cuyo documento obra a foja 69 de los autos;

De \*\*\*\*\* por conducto de quien acreditó ser su representante, cuyo documento obra a foja 72 de los autos;

De \*\*\*\*\* , cuyos documentos obran a fojas 77, 94 y 113 de los autos.-

Pese a lo anterior, las pruebas en comento no le benefician al oferente, pues lo único que demuestran es la adquisición de los productos que en cada uno de los documentos se describen, más no así que efectivamente hayan sido destinados para la instalación de la sociedad \*\*\*\*\* , ni que sean éstos los que se encuentren en el interior de la bodega arrendada, pues aún cuando se encuentren suscritas a favor de dicha persona moral, como se ha dicho solamente se demuestra la adquisición a nombre de ésta, mas no se aportó elemento alguno para probar que los mismos hayan sido instalados o destinados en la bodega arrendada para la realización del objeto social de la misma.-

Por otra parte, de las facturas descritas en la imagen anteriormente insertas, no se les concede valor probatorio alguno en términos de lo establecido por el artículo 346 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, a las que a continuación se describen y por las razones que se indican:

**Por no haber sido ratificada por quien aparece que la expidió:**

De \*\*\*\*\* , respecto de los documentos que obran a fojas 60, 61, 83, 129, 138, 140, 146, 147, 148, 149, 179, 180 y 204 de autos;

**Por haberse declarado desierta la prueba de RATIFICACIÓN DE CONTENIDO Y FIRMA** de las personas que los expidieron:

De \*\*\*\*\* respecto del documento admitido que obra a foja 23 de los autos;



De \*\*\*\*\* , respecto de los documentos que obran a fojas 29 y 30 de los autos;

De \*\*\*\*\* , respecto de los documentos que obran a fojas 33 y 34 de los autos;

De \*\*\*\*\* , respecto de los documentos que obran a fojas 21, 74, 36, 46, 47 y 48 de los autos;

De \*\*\*\*\* respecto del documento que obra a foja 35 de los autos;

De \*\*\*\*\* , respecto del documento que obra a foja 49 de los autos;

De \*\*\*\*\* , respecto del documento que obra a foja 63 de los autos;

De \*\*\*\*\* \* respecto del documento que obra a foja 75 de los autos;

De \*\*\*\*\* , respecto del documento que obra a foja 81 de los autos;

De \*\*\*\*\* , respecto del documento que obra a foja 79 de los autos;

De \*\*\*\*\* , respecto del documento que obra a foja 80 de los autos.-

**Por haberse desistido su oferente de la prueba de RATIFICACIÓN DE CONTENIDO Y FRIMA:**

De \*\*\*\*\* respecto de los documentos que obran a fojas 87, 105 y 185 de los autos.-

**Por no haberse ofrecido la prueba de ratificación de contenido y firma y no haber sido robustecidas con algún otro elemento de prueba:**

De \*\*\*\*\* , del documento agregado a foja 84;

De \*\*\*\*\* , de los documentos agregados a fojas 85, 86, 91, 93, 95, 98, 117, 168 y 194;

De \*\*\*\*\* \*, del documento agregado a foja 88;

De \*\*\*\*\* , de los documentos agregados a fojas 90, 114, 115, 144, 152;

De \*\*\*\*\* , del documento agregado a foja 96;

De \*\*\*\*\* , del documento visible a fojas 99 y 100;

De \*\*\*\*\* de los documentos agregados a fojas 107, 108, 111, 112, 118, 141, 142, 143, 150, 151, 175;

De \*\*\*\*\* , del documento agregado a foja 114;

De \*\*\*\*\* , de los documentos agregados a fojas 121, 126, 133;

De \*\*\*\*\* , del documento visible a foja 122;

De \*\*\*\*\* de los documentos visibles a fojas 123;

De \*\*\*\*\* , de los documentos agregados a fojas 125;

De \*\*\*\*\* , de los documentos agregados a fojas 127;

De \*\*\*\*\* , del documento agregado a foja 135;

De \*\*\*\*\* , del documento agregado a foja 139;

De \*\*\*\*\* , del documento agregado a foja 145;

De \*\*\*\*\* , de los documentos agregados a fojas 153, 154, 156, 183;

De \*\*\*\*\* , del documento agregado a foja 163, 171;

De \*\*\*\*\* del documento visible a foja 164;

De \*\*\*\*\* , del documento agregado a foja 170;

De \*\* \*\*\*\*\* , del documento agregado a foja 170;

De \*\*\*\*\* , del documento visible a foja 173;

De \*\*\*\*\* , de los documentos agregados a fojas 177, 178, 181 y 196;

De \*\*\*\*\* , del documento agregado a foja 184;

De \*\*\*\*\* , del documento visible a foja 188;

De \*\*\*\*\* , del documento agregado a foja 189, 197 y 201;

De \*\*\*\*\* , del documento visible a foja 195.-

**DOCUMENTAL PRIVADA**, consistente en cuarenta y tres facturas de diferentes fechas y especificaciones, que el oferente menciona fueron relativas a **INGRESOS** que se tuvieron por ventas hechas por la sociedad \*\*\*\*\* , mismas que corren agregadas de la foja 232 a la 274 de los autos y que son las que se ilustran en la imagen que a continuación se inserta:

SIN VALIDEZ OFICIAL

EMISOR	RECEPTOR	FECHA	FOLIO	CONCEPTO	CANTIDAD
		01/10/2018	A 339	1,000.00 LT BIODIESEL	\$18,502.00
		1/10/2018	A 340	20.00 LT BIODIESEL	\$380.02
		2/10/2018	A 341	80.00 LT BIODIESEL	\$1,480.16
		2/10/2018	A 342	80.00LT BIODIESEL	\$1,480.16
		04/10/2018	A 343	26.00 LT BIODIESEL	\$494.02
		09/10/2018	A 344	80.00 LT BIODIESEL	\$1,520.06
		09/10/2018	A 345	80.00 LT BIODIESEL	\$1520.06
		11/10/2018	A 346	120.00 LT BIODIESEL	\$2,280.10
		12/10/2018	A 347	1,621.50 LT BIODIESEL	\$30,001.00
		16/10/2018	A 348	1,885.50 LT BIODIESEL	\$35,826.01
		18/10/2018	A 349	2,000.00 LT BIODIESEL	\$38,001.60
		18/10/2018	A 350	200.00 LT BIODIESEL	\$3,800.16
		26/10/2018	A 351	200.00 LT BIODIESEL	\$3,800.16
		29/10/2018	A 352	1,166.00 LT BIODIESEL	\$22,154.93
		31/10/2018	A 353	950.00 LT BIODIESEL	\$18,050.76
		31/10/2018	A 354	2,105.00 LT BIODIESEL	\$39,996.68

**NOVIEMBRE 2018**

EMISOR	RECEPTOR	FECHA	FOLIO	CONCEPTO	CANTIDAD
--------	----------	-------	-------	----------	----------

SIN

OFICIAL

	01/11/2018	A 355	200.00 LT BIODIESEL	\$3,800.16
	08/11/2018	A 356	855.00 LT BIODIESEL	\$16,245.68
	12/11/2018	A 357	900.00 LT BIODIESEL	\$17,100.72
	12/11/2018	A 358	200.00 LT BIODIESEL	\$3,800.16
	21/11/2018	A 359	1,251.00 LT BIODIESEL	\$23,770.00
	22/11/2018	A 360	200.00 LT BIODIESEL	\$3,800.00
	22/11/2018	A 361	1,500.00 LT BIODIESEL	\$28,501.20
	26/11/2018	A 362	1,600.00 LT BIODIESEL	\$31,199.36
	26/11/2018	A 363	1,000.00 LT BIODIESEL	\$19,000.80
	27/11/2018	A 364	200.00 LT BIODIESEL	\$3,899.92
	29/11/2018	A 365	1,800.00 LT BIODIESEL	\$35,099.28
	29/11/2018	A 366	1,000.00 LT BIODIESEL	\$19,000.80
	29/11/2018	A 367	200.00 LT BIODIESEL	\$3,800.16
	30/11/2018	A 368	5,000.00 LT BIODIESEL	\$95,004.00

**DICIEMBRE 2018**

EMISOR	RECEPTOR	FECHA	FOLIO	CONCEPTO	CANTIDAD
		06/12/2018	A 369	200.00 LT BIODIESEL	\$3,800.16

**ENERO 2019**

EMISOR	RECEPTOR	FECHA	FOLIO	CONCEPTO	CANTIDAD
		02/01/2019	A 372	213.30 LT BIODIESEL	\$4,159.26
		03/01/2019	A 373	1,000.00 LT BIODIESEL	\$19,499.60

Pruebas respecto de las cuales, únicamente se concede valor probatorio pleno a aquellas que fueron **ratificadas** ante esta autoridad en la prueba de **RATIFICACIÓN DE CONTENIDO Y FIRMA** a su cargo, ello en razón de que provienen de terceros y en términos del artículo 346 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, y que son respecto a las personas que los expedieron, ya sean físicas o

morales, que a continuación se mencionan y que obran en las fojas a que se hacen mención en los siguientes párrafos:

De \*\*\*\*\* , respecto de los documentos que obran a fojas 234, 235, 237, 238, 239, 243, 244, 248, 251, 253, 260 y 262 de los autos;

De \*\*\*\*\* , respecto de los documentos que obran a fojas 255, 258 y 264 de los autos;

De \*\*\*\*\* , respecto del documento que obra a foja 257 de los autos;

De \*\*\*\*\* , respecto de los documentos que obra a fojas 267, 270 y 272 de los autos;

De \*\*\*\*\* , respecto de los documentos que obran a foja 268 y 273 de los autos;

De \*\*\*\*\* , respecto del documento que obra a foja 249 de los autos.-

Pese a lo anterior, las pruebas en comento no le benefician al oferente, pues lo único que demuestran son las ventas que hizo la sociedad \*\*\*\*\* , en las fechas que de las propias facturas se desprenden, sin embargo, en forma alguna demuestran las ganancias que dejó de percibir la parte actora dada la desposesión del inmueble arrendado, puesto que no hay datos que lleven a determinar que las mismas cantidades vendidas en los años en los que se expidieron las facturas (dos mil dieciocho a dos mil diecinueve), son las mismas que se tendrían en años subsecuentes, pues esto depende de otros factores como oferta y demanda del producto, aumento de gastos de producción, entre otros, lo que desde luego debe demostrarse por peritos en la materia, y al no haberse aportado a la causa la prueba en comento, por el momento no quedan demostrados los daños y perjuicios ocasionados por la falta de disfrute del bien arrendado.-

Por otra parte, de las facturas descritas en la imagen anteriormente insertas, no se les concede valor probatorio alguno en términos de lo establecido por el artículo 346 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, al no haber sido robustecidas con algún otro elemento de prueba que hagan presumir la veracidad de su contenido, respecto a las que a continuación se describen y por las razones que se indican:

**Por no haber sido ratificada por quien aparece que la expidió:**

De \*\*\*\*\* , respecto del documento que obra a foja 265 de los autos.-

**Por haberse declarado desierta la prueba de RATIFICACIÓN DE CONTENIDO Y FIRMA** de las personas que los expidieron:

De \*\*\*\*\* , respecto de los documentos que obran a fojas 232, 241, 242, 245, 246, 247, 249, 250, 252, 254, 256, 259 y 261 de los autos;

De \*\*\*\*\* , respecto del documento que obra a foja 263 y 266 de los autos;

De \*\*\*\*\* , respecto de los documentos que obran a fojas 269 y 274 de los autos;

De \*\*\*\*\* , respecto del documento que obra a foja 271 de los autos; y,

De \*\*\*\*\* , respecto de los documentos que obran a fojas 233 y 236 de los autos.-

**DOCUMENTAL EN VÍA DE INFORME**, a cargo de la **ADMINISTRACION DESCONCENTRADA DE RECAUDACIÓN DE AGUASCALIENTES**, mismo que fuera rendido y agregado a foja cuatrocientos doce de autos, el que si bien tiene valor en términos de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, sin embargo, la misma no arroja elemento de convicción alguno en razón de que se manifestó que lo solicitado en los puntos en que fue ofrecida la prueba, tienen el carácter de reservados.-

**DOCUMENTAL PÚBLICA** consistente en la orden de pago número \*\*\*\*\* expedida por la Secretaría de Finanzas por la cantidad de VEINTE MIL PESOS, cuyo recibo es visible a foja catorce de los autos y que fuera remitida en Administración a Oficialía Mayor del H. Supremo Tribunal de Justicia en el Estado, en fecha veintitrés de julio de dos mil diecinueve, según la constancia agregada a foja trescientos diecisiete de autos, a que tiene pleno valor probatorio en términos de lo establecido por los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, con la que se acredita que el actor principal

realizó el depósito por la cantidad de VEINTE MIL PESOS por concepto de rentas de los meses de febrero y marzo de dos mil diecinueve.-

**Las pruebas admitidas al demandado en el principal y actor en la reconvencción, se valoran de la forma siguiente:**

**CONFESIONAL** cargo de \*\*\*\*\* , desahogada en audiencia de fecha tres de diciembre de dos mil diecinueve, a la cual se le concede pleno valor probatorio en términos de lo establecido por el artículo 337 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, por ser hecha por persona capaz de obligarse, sin coacción ni violencia, sobre hechos propios y sobre hechos controvertidos, acreditándose con la misma que:

Pactó en la cláusula SEXTA del contrato de arrendamiento que la falta de pago de dos o más rentas sería causa para rescindir el contrato; que en contrato de arrendamiento se pactó que el pago de los servicios los cubriría el arrendador; que \*\*\*\*\* es su socio; que se le entregó la posesión real y material del bien inmueble el día primero de enero de dos mil dieciocho, misma fecha en que se firmó el contrato de arrendamiento; que la planta de operaciones de la empresa denominada \*\*\*\*\* , se construyó con posterioridad de la firma del contrato por diversa bodega; que en el expediente \*\*\*\*\* manifestó que salió de la bodega arrendada para emigrar a trabajar en la planta ubicada en el mismo predio, agregando que lo que recuerda que lo que se manifestó fue que estaba trabajando en otra bodega, a un costado de que lo es la bodega del arrendamiento, ya que contaban con un equipo de menor escala en lo que instalaban los equipos de mayor producción ya que no podían operar dentro de las instalaciones en el inmueble, de hecho durante el tiempo de operación de esa bodega se utilizó para el almacenamiento de materias primas inflamables, lo cual se había convenido anteriormente con el señor \*\*\*\*\*.-

Que el contrato firmado en enero de dos mil dieciocho, fue por la bodega y no por la planta diversa que se encuentra en el predio, pues agregó que él instaló la planta y precisamente se metió toda la facturación y ratificación de todos los proveedores que fueron a esa misma audiencia; que todas las facturas que fueron exhibidas y ratificadas fueron pagadas con recursos otorgados por el señor \*\*\*\*\* , porque el dinero que entró a la cuenta de \*\*\*\*\* venía de parte de él al momento de formar la sociedad, como un



pago del porcentaje de participación, pero los pagos se hicieron desde la cuenta de \*\*\*\*\*, además que nunca se completó el monto acordado para ese porcentaje de participación social, ante la sociedad.-

**TESTIMONIAL** consistente en el dicho de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* \* desahogada en audiencia de fecha diecinueve de octubre de dos mil veinte, a la cual de conformidad en lo previsto por el artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, no se le concede valor probatorio alguno ello en razón de que el primero de los testigos es hermano del demandado principal y si bien la ley de la materia no hace limitación alguna por cuanto a que los testigos puedan tener parentesco con la parte que los ofrece, sin embargo, de su declaración se observa que buscó beneficiar al demandado, pues por cuanto a las pensiones rentísticas incumplidas, el testigo dijo que solamente se había pagado una por parte del arrendador, siendo que el demandado principal y actor en la reconvención, afirmó dos pagadas, es decir, la de diciembre de dos mil dieciocho y enero de dos mil diecinueve; por otra parte, afirma que el pago de las pensiones tenían que entregarse al señor \*\*\*\*\* o al testigo para tener las cuentas claras, hechos que no formaron parte de la litis.-

Por su parte, del dicho del segundo de los testigos antes indicados también se observa que buscó favorecer a su oferente con su declaración, pues al igual que el diverso testigo refirió que la parte contraria solamente había hecho el pago de un mes de renta, siendo que, como ha quedado asentado anteriormente por parte de \*\*\*\*\* , se reconoció que pagó dos pensiones, es decir, diciembre de dos mil dieciocho y enero de dos mil diecinueve, aunado a que el solo pago de una pensión rentística, el testigo dijo conocerlo por haber escuchado que lo decía \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\* , por ende, no tuvo conocimiento directo de tales hechos.-

Es por todo lo anterior que no se le concede valor probatorio alguno a la testimonial que nos ocupa, **haciendo innecesario analizar el incidente de tachas propuesto por la parte contraria.**

**DOCUMENTAL PÚBLICA** consistente en la copia certificada de actuaciones del expediente número \*\*\*\*\* ventilado en el Juzgado\*\*\*\*\* de lo Civil en el Estado, misma que obra de la foja

428 a la 439 de autos, la que tiene pleno valor probatorio en términos de lo establecido por los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, en razón de haber sido expedida por servidor público en ejercicio de sus funciones y además es respecto al escrito de contestación de demanda que en aquel juicio hizo \*\*\*\*\* ante una autoridad y bajo protesta de decir verdad.-

Prueba respecto de la cual la parte contraria **objetó** por cuanto a su alcance probatorio, por lo que tomando en consideración que la parte oferente la aportó a la causa, para tratar de demostrar que el actor del juicio en que se actúa señaló que no fue despojado de la bodega que se le rentó, sino que conserva la posesión del bien; sin embargo, de las copias certificadas que ahora se valoran, se desprende que \*\*\*\*\* no hace la afirmación que refiere el oferente, pues incluso se puede leer que aquel sostiene que no tiene la posesión del inmueble arrendado en virtud de que \*\*\*\*\*lo despojó de manera violenta del mismo, por ende, **resulta procedente la objeción** antes referida, por no demostrarse lo que pretendía acreditar el oferente con la prueba en mención.-

**INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES** consistiendo ésta en todas y cada una de las actuaciones de este juicio, la cual resulta favorable a la parte actora en el principal por las razones y fundamentos que se dieron al momento de valorar los elementos de prueba aportados y por lo precisado en los mismos, lo que aquí se tiene por reproducido como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo.-

Asimismo, del escrito de demanda reconvencional, se desprende que el actor en la misma reclama las rentas de enero a noviembre de dos mil dieciocho y de febrero a mayo de dos mil diecinueve, es decir, no exige el pago de las rentas de diciembre de dos mil dieciocho y enero de dos mil diecinueve.-

**PRESUNCIONAL**, misma que es favorable al actor en el principal, sobre todo la legal que se deriva del artículo 2283 fracción III del Código Civil vigente del Estado, al disponer que es obligación del arrendador el no estorbar ni embarazar de manera alguna el uso de la

cosa arrendada, a no ser por causa de reparaciones urgentes o indispensables.-

Beneficia al demandado en la reconvención, sobre todo la legal que se deriva del artículo 2360 fracción I del Código Civil vigente del Estado, el cual contempla que le asiste derecho al arrendador de solicitar la rescisión del contrato de arrendamiento en el caso de la falta de pago de las rentas en el término estipulado y si el arrendatario demuestra estar al corriente en su pago, es claro que no le asiste derecho al arrendador de reclamar su rescisión.-

También le beneficia al demandado en la reconvención, la presunción legal que se contempla en el artículo 1960 del Código Civil vigente del Estado, el cual dispone que *“Cuando la deuda es de pensiones que deben satisfacerse en periodos determinados, y se acredita por el escrito el pago de la última, se presumen pagadas las anteriores, salvo prueba en contrario.”*, por lo que si el demandado en reconvención justifica el pago de las pensiones de diciembre de dos mil dieciocho y enero de dos mil diecinueve, es que se presumen pagadas las generadas en fechas anteriores a estas fechas.-

De igual forma beneficia al demandado en la reconvención lo previsto por el artículo 2170 del Código Civil vigente del Estado aplicado de manera análoga al caso que nos ocupa, al disponer que cuando el comprador a plazo o con espera del precio, fuere perturbado en su posesión o derecho, o tuviere justo temor de serlo, podrá suspender el pago si aún no lo ha hecho, mientras el vendedor le asegura la posesión o le dé fianza, salvo si hay convenio en contrario; presuncional a la cual se le concede pleno valor al tenor del artículo 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.-

**VI.-** En primer orden procede a analizarse la acción de **rescisión de contrato de arrendamiento que en RECONVENCIÓN** ejerció \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\* y se hace en los términos siguientes:

Dentro de autos y términos del artículo 2269 del Código Civil del Estado, quedó probado que en fecha primero de enero de dos mil dieciocho, las partes de este juicio celebraron contrato de arrendamiento respecto de una bodega de cuatrocientos metros cuadrados, ubicada en el interior del Rancho \*\*\*\*\* en carretera a la

\*\*\*\*\* kilómetro \*\*\*, de la Ciudad de Aguascalientes, Aguascalientes, el actor \*\*\*\*\* como arrendador y el demandado \*\*\*\*\* como arrendatario, fijándose como pensión rentística la cantidad de DIEZ MIL PESOS mensuales, la que habría de cubrirse por mensualidades adelantadas a más tardar el día cinco de cada mes, contados a partir de la fecha de suscripción de dicho contrato y que serían cubiertas en el Rancho \*\*\*\*\* ubicado en la Carretera a la \*\*\*\*\* , kilómetro \*\*\* de esta Ciudad.-

Además, se fijó como vigencia de dicho contrato el término de cinco años, contados a partir de la firma del mismo, lo que basta y es suficiente para que se tengan por probados los elementos de existencia que para el contrato de arrendamiento exigen los artículos 1675 y 2269 del Código sustantivo de la materia.-

Por otra parte, el artículo 2360 fracción I del Código Civil vigente del Estado, dispone:

*“El arrendador puede exigir la rescisión del contrato: I. –Por falta de pago de la renta o de los servicios u obligaciones accesorias...”-*

En este caso el actor reclama el pago de pensiones rentísticas de enero a noviembre de dos mil dieciocho y de febrero a mayo de dos mil diecinueve, que por tanto señala éstas como incumplidas.-

Ahora bien, el demandado opuso la excepción de **FALTA DE ACCIÓN Y DE PAGO**, que hizo consistir en que contrajo las obligaciones de pago a favor del actor en la reconvención que se desprenden del documento base de la acción que exhibió con su escrito inicial de demanda, mismas obligaciones con las que cumplió al pagar las pensiones rentísticas del inmueble en tiempo y forma, así como a satisfacción de la contraparte en los términos previstos; excepción que esta autoridad declara **procedente** en razón a lo siguiente:

Como se ha dicho anteriormente, el artículo 2360 fracción I del Código Civil vigente del Estado, señala que el arrendador puede exigir la rescisión del contrato por falta de pago de la renta pactada; sin embargo, en el caso que nos ocupa, el actor reclama el pago de pensiones rentísticas de enero a noviembre de dos mil dieciocho y de febrero a mayo de dos mil diecinueve, así como las subsecuentes, que por tanto señala las primeras indicadas como incumplidas, siendo que el demandado al dar contestación a la demanda entablada en su contra,

afirmó encontrarse al corriente en el pago de las pensiones que se señalan como no pagadas, lo cual quedó debidamente acreditado en el juicio con la copia de una nota de venta número \*\*\*\* a nombre de Rancho \*\*\*\*\* así como una copia de un estado de cuenta de Banco \*\*\*\*\*, mismos que obran de la foja 311 a la 313 de los autos; documentos a los que se les concedió pleno valor probatorio por las razones y fundamentos que se dieron al momento de su análisis, lo que se tiene por reproducido como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo, con los cuales el demandado acreditó haber liquidado las pensiones rentísticas de diciembre de dos mil dieciocho y de enero de dos mil diecinueve, lo cual se vio robustecido pues el actor reconvencionista en su escrito de demanda, no hace el reclamo de las pensiones antes indicadas, por tanto, con tal conducta reconoce el pago de las mismas.-

Por otro lado, conforme al artículo 1960 del Código Civil vigente del Estado, el cual ha sido transcrito al valorar la presuncional aportada a la causa, al haberse acreditado por parte del demandado el pago de las pensiones rentísticas de diciembre de dos mil dieciocho y la de enero de dos mil diecinueve, se entienden por pagadas las generadas en fechas anteriores, es decir, se presumen también pagadas las pensiones de enero a noviembre de dos mil dieciocho, pues no hay prueba que desvirtúe lo anterior.-

Es por ello, que se encuentra demostrado el pago que el arrendatario hizo de las pensiones generadas de enero a diciembre de dos mil dieciocho y enero de dos mil diecinueve.-

Y si bien el actor también señala como incumplido el pago de las pensiones rentísticas de febrero a mayo de dos mil diecinueve, sin embargo, con la testimonial aportada a la causa, quedó probado fehacientemente que el veintinueve de enero de dos mil diecinueve, el arrendador privó de la posesión del inmueble arrendado al arrendatario, por lo que ya no pudo seguir haciendo uso del mismo, por tanto, de acuerdo a lo señalado por el artículo 2170 del Código Civil vigente del Estado aplicado de manera análoga al caso que nos ocupa, se encuentra justificado el no pago de las mismas, pues el arrendatario se vio perturbado en su posesión o derecho y de ahí que se encontrara justificado que suspendiera el pago de las pensiones rentísticas y por

tanto no se puede considerar que incurrió en incumplimiento en esa obligación, independientemente que dentro del juicio haya consignado la cantidad de VEINTE MIL PESOS por concepto de pensiones rentísticas de febrero y marzo de dos mil diecinueve.-

Es con todo lo anterior que se probó plenamente que la parte demandada se encuentra al corriente en el pago de las rentas que abarcan desde enero a diciembre de dos mil dieciocho y enero de dos mil diecinueve y que de las correspondientes a febrero a mayo de dos mil diecinueve (que en el escrito inicial de demanda también se señalan como incumplidas) se justificó en autos la suspensión de pagos que hizo el arrendatario al haber sido desposeído del inmueble materia del arrendamiento.-

Por ende, si la demanda fue presentada el día trece de marzo de dos mil diecinueve y quedó probado que las pensiones que se dicen fueron incumplidas correspondientes de enero a diciembre de dos mil dieciocho y enero de dos mil diecinueve ya se encontraban liquidadas, y las de febrero a mayo de dos mil diecinueve, se encontraba justificado su suspensión, por lo que es claro que la demanda interpuesta fue presentada cuando el arrendatario se encontraba al corriente en el pago de las rentas acordadas, y en consecuencia, no se actualiza el supuesto previsto por el artículo 2360 fracción I del Código Civil vigente del Estado, el cual contempla que le asiste derecho al arrendador de solicitar la rescisión del contrato de arrendamiento en el caso de la falta de pago de las rentas en el término estipulado y si el arrendatario se encontraba al corriente en su pago, es claro que no le asiste derecho al arrendador de reclamar su rescisión, todo lo cual hace procedente la excepción opuesta por el demandado en tal sentido.-

En razón de lo anterior, **se declara improcedente la acción de rescisión del contrato de arrendamiento** ejercitada en reconvención por \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\* , en virtud de que el arrendatario, hoy demandado, al momento en que se ejercitó la acción que ahora se resuelve, se encontraba al corriente en el pago de las rentas, consecuentemente, **las partes quedan sujetas a los términos de dicho contrato-**

En virtud de lo antes expuesto y fundado, **se absuelve a \*\*\*\*\* de todas y cada una de las prestaciones que le fueron reclamadas en el escrito inicial de demanda**, de acuerdo a lo

que disponen los artículos 1677 y 1715 del Código Civil vigente del Estado.-

Al haber sido declarada improcedente la acción ejercitada, resulta innecesario entrar al análisis de las demás excepciones opuestas por el demandado, teniendo apoyo lo antes indicado en el siguiente criterio:

**“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.” **Época: Sexta Época, Registro: 272327, Instancia: Tercera Sala, Tipo de Tesis: Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Volumen XVI, Cuarta Parte, Materia(s): Civil, Tesis: Página: 87.**

En cuanto a los gastos y costas se atiende a lo que dispone el artículo 128 del Código Adjetivo de la materia vigente de la entidad, de que la parte perdedora debe reembolsar a su contraria las costas del proceso, luego entonces, al resultar perdedor el actor \*\*\*\*\* por no haber sido procedente la acción ejercitada y por el contrario, fue procedente la excepción opuesta por el demandado para destruir la misma, en consecuencia, **se condena al actor antes referido al pago de gastos y costas que se originen con la tramitación del presente juicio a favor del demandado** y lo cual debe cuantificarse en ejecución de sentencia en observancia a lo que señala el artículo 86 del Código antes invocado y 1989 del Código Civil vigente del Estado.-

**VII.-** Por cuanto a la acción principal de **cumplimiento de contrato de arrendamiento** ejercitada por \*\*\*\*\* en

contra de \*\*\*\*\* , se analizan las excepciones opuestas por el demandado que se desprenden de su escrito de contestación a la demanda, lo que se hace en los siguientes términos:

Por lo que ve a la defensa que hace valer en el sentido de que su contraria solamente cumplió con dos mensualidades durante todo el tiempo que ha tenido la posesión y solo menciona que dio cabal cumplimiento sin anexar el comprobante que acredite su manifestación; la misma también esta autoridad la declara **improcedente**, pues como se dijo al momento de analizar la acción reconvenzional, quedó debidamente acreditado que el arrendatario al momento de presentación de la demanda, se encontraba al corriente en el pago de las pensiones rentísticas de enero a diciembre de dos mil dieciocho y enero de dos mil diecinueve y respecto de las generadas de febrero a mayo de dos mil diecinueve, se justificó su suspensión, argumentos que se tienen por reproducidos en obvio de tiempo y repetición.-

También en su contestación, el demandado sostiene que su contraria no se vio impedido a usar el inmueble arrendado, pues incluso el mismo se encuentra en un área libre y a entera disposición del hoy actor, además de que fue este último quien abandonó el inmueble arrendado y no así que haya sido despojado con violencia, además de que en la fecha en que refieren llegaron y fueron interceptados por su hermano, este último sale de la planta de producción y no de la bodega materia del juicio para entrevistarse con unos sujetos.-

Excepción que esta autoridad declara **improcedente**, pues con las pruebas que fueron aportadas a esta causa, no se demostró que el arrendatario tenga libre acceso al inmueble objeto del contrato de arrendamiento que ahora nos ocupa, pues al efecto la parte demandada tenía la carga de la prueba para demostrar lo anterior en términos de lo establecido por el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, sin que en el caso se haya probado de forma alguna que el inmueble arrendado tenga libre acceso y si bien el actor en la confesional a su cargo, reconoció que la planta de producción es muy distinta a la bodega objeto de arrendamiento, sin embargo, tampoco el demandado ofertó elemento de convicción para acreditar que el arrendatario y sus trabajadores hayan salido de la planta y no de la bodega y que por eso no se les haya despojado de esta última y por el contrario, con la testimonial allegada a este juicio, quedó plenamente



probado que el día veintinueve de enero de dos mil diecinueve, el arrendatario fue despojado de la bodega arrendada y que a partir de esa fecha ya no ha podido ingresar a la misma.-

En cuanto a la defensa que hace valer en el sentido de que fue engañado por el actor y su padre de nombre \*\*\*\*\* para fungir como socio en garantía de todo el dinero que su padre les otorgó para su supuesto proyecto y respecto a dicho préstamo le entregaron unos documentos a efecto de obtener un préstamo para poder activar la supuesta nula producción de biodisel y lograr obtener ganancias ya que pese a haber aportado nunca se le reportaron ganancia; asimismo, que el préstamo que se dice les fue otorgado pro \*\*\*\*\* al momento en que se dice les impidió la entrada al inmueble arrendado, éste era reciente y debieron de haber regresado el dinero que se les otorgó en préstamo; además de que el actor forma parte de un grupo de delincuentes que se organizan para defraudar a personas que de buena fe confían en su proyecto y así invertir fuertes cantidades de dinero y que el inmueble arrendado lo utilizan solo como bodega y no para producir biodisel; las que de igual forma son **improcedente** atendiendo a que con las pruebas que fueron desahogadas en el juicio no se demostró el engaño del que sostiene fue víctima.-

Tampoco se probó el otorgamiento del crédito de la institución bancaria, pues a la prueba que se aportó a la causa para tratar de acreditarlo, no se le concedió valor probatorio alguno por las razones y fundamentos que se dieron al momento de su valoración, los que se tienen por reproducidos como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo, por ende, tampoco se puede demostrar que a la fecha en que se le privó de la posesión del inmueble arrendado haya estado en posibilidad de devolver el dinero que les fue prestado.-

Asimismo, no probó en forma alguna que el actor forma parte de un grupo de delincuentes que se organizan para defraudar a personas que de buena fe confían en su proyecto y así invertir fuertes cantidades de dinero ni que el inmueble arrendado lo utilizan solo como bodega y no para producir biodisel; pues al efecto no se acreditaron tales hechos con las pruebas que fueron aportadas a la causa.-

Más aún, se toma en consideración que los anteriores argumentos de defensa que vierte el demandado, no se encuentran relacionados con la celebración del contrato de arrendamiento que ahora es base de la acción, por lo que aún cuando se hubieran demostrado, ello no impactaría en la procedencia de la acción.-

En cambio la parte actora ha acreditado los elementos constitutivos de su acción pues como quedó asentado al momento de analizar la reconvención ejercitada por \*\*\*\*\*, quedó debidamente acreditado el contrato de arrendamiento que en fecha primero de enero de dos mil dieciocho, las partes de este juicio celebraron contrato de arrendamiento, \*\*\*\*\* como arrendador y \*\*\*\*\* como arrendatario, respecto de una bodega de cuatrocientos metros cuadrados, ubicada en el interior del Rancho \*\*\*\*\* en carretera a la \*\*\*\*\* kilómetro \*\*\*, de la Ciudad de Aguascalientes, Aguascalientes, fijándose como pensión rentística la cantidad de DIEZ MIL PESOS mensuales, que habría de cubrirse por mensualidades adelantadas a más tardar el día cinco de cada mes, contados a partir de la fecha de suscripción de dicho contrato, las que serían pagadas en el Rancho \*\*\*\*\* ubicado en la Carretera a la \*\*\*\*\* kilómetro \*\*\* de esta Ciudad, con una vigencia de cinco años, contados a partir de la firma de dicho contrato; que el arrendatario se obligó a destinar el inmueble arrendado, única y exclusivamente para producción y comercialización de biocombustibles y subproductos, salvo autorización expresa por escrito del arrendador; que el pago de servicios de agua y energía eléctrica, serán por cuenta del arrendador y que el arrendatario se obligó a pagar una pena convencional del diez por ciento del monto establecido respecto de cada mes en que llegara a incurrir en mora de los pagos de las pensiones rentísticas.-

Por otra parte, se atiende a lo previsto en los artículos del Código Civil vigente del Estado que a continuación se transcriben:

**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 solo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, son conforme a la buena fe, al uso o a la ley...”*

**Artículo 1715:** “..En los contratos civiles cada uno se obliga en la manera y términos en que aparezca que quiso obligarse, sin que para la validez del contrato se requieran formalidades determinadas, fuera de los casos expresamente designados por 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 cumpliera 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 preceptos anteriores se desprende que en caso de incumplimiento del contrato base de la acción, se deducirán las acciones civiles que correspondan.-

A este respecto, el actor señala que el arrendador ha incumplido con su obligación de permitirle hacer uso del inmueble arrendado, en razón de que lo despojó de manera violenta del mismo.-

Ahora bien, el artículo 2283 del Código Civil vigente del Estado, dispone:

*“El arrendador está obligado, aunque no haya pacto expreso: ...*

*III.- A no estorbar ni embarazar de manera alguna el uso de la cosa arrendada, a no ser por causa de reparaciones urgentes o indispensables ...”*

En el caso que nos ocupa, la parte actora con las pruebas que fueron aportadas al juicio demostró que el contrato base de la acción se suscribió el día primero de enero de dos mil dieciocho, con una vigencia de cinco años, que por tanto concluiría el día primero de enero de dos mil veintitrés, fecha que al día de presentación de demanda y al día hoy aún no ha transcurrido.-

Por otra parte, también quedó fehacientemente demostrado que el día veintinueve de enero de dos mil diecinueve, el arrendatario fue despojado del inmueble materia del arrendamiento y que posterior a eso ya no ha podido hacer uso del inmueble arrendado, el cual era utilizado para la producción de biodisel, según se pactó en el contrato basal.-

Por lo anterior, se declara la **existencia** del contrato de arrendamiento fundatorio de la acción, al cual el demandado \*\*\*\*\* ha **incumplido** con su obligación de permitir el uso del inmueble arrendado a su contraria, la cual es prevista en el artículo 2283 fracción III del Código Civil vigente del Estado.-

En consecuencia, **se condena al demandado \*\*\*\*\* , a la entrega real y material del inmueble materia de la presente controversia**, en el estado en que se encontraba antes de que el actor fuera desposeído y se le negara el acceso al mismo, **al corriente en el pago de los servicios de agua potable y luz eléctrica con que el mismo cuente**, lo cual será regulado en ejecución de sentencia; **quedando las partes sujetas a los términos de dicho contrato, por lo que se deberá de respetar la vigencia establecida en la cláusula CUARTA del contrato de arrendamiento base de la acción.**-

Asimismo, **se condena al demandado al pago de daños y perjuicios** ocasionados al actor con motivo del incumplimiento por parte del demandado al contrato basal derivado de la afectación económica directa y la privación de la ganancia lícita con motivo de prohibir el acceso a la bodega que rentó para la producción de biocombustibles y subproductos de este para su posterior venta en el mercado, actos que el actor no ha podido realizar desde el día veintinueve de enero de dos mil diecinueve, los cuales deberán ser regulados en ejecución de sentencia.-

**Se condena al demandado al pago de interés legal a razón del nueve por ciento anual** sobre la cantidad que como daños y perjuicios se determine en ejecución de sentencia, los que se generarán desde la fecha en que quede firme la resolución en donde se cuantifiquen los daños y perjuicios a que ha sido condenado el demandado y se seguirán generando hasta que se haga el pago total del adeudo, regulados que sean en ejecución de sentencia.-

Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles en relación al 1989 del Código Civil ambos vigentes del Estado, **se condena al demandado al pago de gastos y costas a favor del actor** que se originen con la tramitación del presente juicio, toda vez que este tribunal acogió las pretensiones del

actor y en consecuencia se le considera perdidoso al demandado, concepto que deberá ser regulado en ejecución de sentencia.-

Por lo expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 1673, 1674, 1675, 1677, 1715 y 1742 y demás relativos del Código Civil vigente del Estado; 1º, 2º, 24, 27, 29, 39, 79 fracción III, 83, 84, 85, 107 fracción V, 223 al 228, 370, 371, 372 y demás aplicables del Código de Procedimientos Civiles, ambos ordenamientos vigentes del Estado, es de resolverse y se resuelve:

**PRIMERO.-** Esta juzgadora es competente para conocer del presente juicio.-

**SEGUNDO.-** Es procedente la vía única civil en que accionaron las partes.-

**TERCERO.-** En la acción de rescisión de contrato de arrendamiento que en RECONVENCIÓN ejercitó \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\* se declara improcedente la acción de rescisión del contrato de arrendamiento ejercitada en reconvención por \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\*.-

**CUARTO.-** Las partes quedan sujetas a los términos de dicho contrato.-

**QUINTO.-** Se absuelve a \*\*\*\*\* de todas y cada una de las prestaciones que le fueron reclamadas en el escrito inicial de demanda.-

**SEXTO.-** Al haber sido declarada improcedente la acción ejercitada, resulta innecesario entrar al análisis de las demás excepciones opuestas por el demandado.-

**SÉPTIMO.-** Se condena al actor \*\*\*\*\* al pago de gastos y costas que se originen con la tramitación del presente juicio a favor del demandado y lo cual debe cuantificarse en ejecución de sentencia.-

**OCTAVO.-** Por cuanto a la acción principal de cumplimiento de contrato de arrendamiento ejercitada por \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\* , se declara la existencia del contrato de arrendamiento fundatorio de la acción.-

**NOVENO.-** Se condena al demandado \*\*\*\*\* , a la entrega real y material del inmueble

materia de la presente controversia, en el estado en que se encontraba antes de que el actor fuera desposeído y se le negara el acceso al mismo, al corriente en el pago de los servicios de agua potable y luz eléctrica con que el mismo cuente, lo cual será regulado en ejecución de sentencia; quedando las partes quedan sujetas a los términos de dicho contrato, por lo que se deberá de respetar la vigencia establecida en el contrato de arrendamiento base de la acción.-

**DÉCIMO.-** Se condena al demandado al pago de daños y perjuicios ocasionados al actor con motivo del incumplimiento por parte del demandado al contrato basal derivado de la afectación económica directa y la privación de la ganancia lícita con motivo de prohibir el acceso a la bodega que rentó para la producción de biocombustibles y subproductos de este para su posterior venta en el mercado, actos que el actor no ha podido realizar desde el día veintinueve de enero de dos mil diecinueve, los cuales deberán ser regulados en ejecución de sentencia.-

**DÉCIMO PRIMERO.-** Se condena al demandado al pago de interés legal a razón del nueve por ciento anual sobre la cantidad que como daños y perjuicios se determine en ejecución de sentencia, los que se generarán desde la fecha en que quede firme la resolución en donde se cuantifiquen los daños y perjuicios a que ha sido condenado el demandado y se seguirán generando hasta que se haga el pago total del adeudo, regulados que sean en ejecución de sentencia.-

**DÉCIMO SEGUNDO.-** Se condena al demandado al pago de gastos y costas a favor del actor que se originen con la tramitación del presente juicio, concepto que deberá ser regulado en ejecución de sentencia.-

**DÉCIMO TERCERO.-** 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.-

**DÉCIMO CUARTO.- Notifíquese personalmente y cúmplase.-**

**A S I** , definitivamente lo sentenció y firman la C. Juez Segundo Civil en el Estado, **Licenciada LORENA GUADALUPE LOZANO HERRERA** por ante su Secretaria de Acuerdos, **Licenciada KARIME FRAUSTO RASGADO** que autoriza.- Doy fe.-

La **Licenciada KARIME FRAUSTO RASGADO**, Secretaria de Acuerdos del Juzgado Segundo de lo Civil del Estado, hace constar que la resolución que antecede se publica en listas de acuerdos y estrados del Juzgado en términos de los artículos 115 y 119 del Código de Procedimientos Civiles del Estado con fecha **veintidós de marzo de dos mil veintidós.- Conste.- L'ECGH/Itzel\***

La Licenciada ERIKA CECILIA GUTIERREZ HERNÁNDEZ, Secretaria de Acuerdos y/o de Estudio y Proyectos adscrita al Órgano Jurisdiccional, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia o resolución 0330/2019 dictada en dieciocho de marzo del dos mil veintidós por la Juez Segundo Civil del Estado de Aguascalientes, conste de veinticinco fojas útiles que fueron utilizadas por ambos lados. 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.