

Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 108 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se hace del conocimiento de las partes que en fecha **veintiuno de febrero de dos mil veintidós**, entró en funciones como Juez Segundo Civil del Primer Partido Judicial del Estado la **licenciada LORENA GUADALUPE LOZANO HERRERA**.- Conste.-

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

V I S T O S, para dictar **sentencia definitiva** los autos del expediente número **1939/2018** que en la vía de juicio **ÚNICO CIVIL** promovió en reconvención ***** 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.

Quando 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, de acuerdo a lo que establece el artículo 142 fracción IV del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues establece que es Juez competente el del domicilio del demandado si se tratare del ejercicio de una acción personal, hipótesis que cobra aplicación al caso, dado que en la reconvención se ejercitó la acción de rescisión de contrato de arrendamiento la cual corresponde a una

acción personal y la demandada tiene su domicilio dentro de la jurisdicción de esta juzgadora.-

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 el actor para el ejercicio de la acción que ha hecho valer es la correcta, pues como se ha dicho anteriormente, está ejercitando la acción de rescisión de contrato de arrendamiento y respecto a la cual 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 el accionante.-

IV.- Cabe hacer mención que en la presente resolución solamente será analizada la acción que en reconvención fue ejercitada por ***** en contra de ***** , pues en la acción principal de cumplimiento de contrato, ejercitada por ***** en contra ***** , mediante resolución de fecha dos de junio de dos mil veinte, al ser analizada la misma, se declaró procedente la excepción de OSCURIDAD DE LA DEMANDA opuesta por el demandado en el principal, por lo que no se entró al estudio de la acción propuesta y se dejaron a salvo los derechos de la actora para que los haga valer en la vía y forma correspondiente y de ahí que en la presente solamente se analice la acción que en reconvención se ejercitó.-

De igual forma, en la resolución antes indicada y por lo que toca a la reconvención ejercitada, se declaró la existencia de litisconsorcio activo necesario por cuanto a ***** , a quien se le notificó la reconvención promovida en fecha seis de abril de dos mil veintiuno, según la razón agregada a foja trescientos noventa y nueve de autos, y pese a lo anterior, la misma no compareció al juicio a deducir sus derechos, por lo tanto, al haber precluido su derecho a manifestar lo que a su interés conviniera respecto de la acción ejercitada en reconvención, es que únicamente se tiene como accionante en la misma a *****.-

Asentado lo anterior, **el actor en la reconvención** ***** demandó por su propio derecho en la vía civil de juicio único a ***** , por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones:

“A).- Para que mediante sentencia judicial firme que se dicte en este juicio plenario, se condene a la demandada *** a la rescisión del contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en el predio * (****) de la manzana * (****) condominio mixto, habitacional, urbano, de tipo popular y comercial denominado ***** en Jesús María, Aguascalientes, con una superficie de 90.00 metros cuadrados y en consecuencia la desocupación y entrega material, a favor del suscrito, del bien inmueble antes descrito, desde luego en las condiciones en las que recibió la C. *****;**

B).- Para que mediante sentencia judicial ejecutoriada que se dicte en este juicio contradictorio, se condene a la demanda *** entregar al suscrito los recibos debidamente pagados tanto del servicio de Energía Eléctrica (CFE), así como también el recibo del agua potable (VEOLIA) hasta el momento que entregue el inmueble. por así acordarlo en el contrato de arrendamiento, cantidades que serán reguladas en el periodo de ejecución de la sentencia;**

C).- Para que mediante sentencia judicial que se dicte en este juicio, se condene a la demanda *** al pago de las pensiones rentísticas.” –**

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

La demandada en la reconvención *** dio contestación a la demanda entablada en su contra,** oponiendo controversia total por cuanto a las prestaciones que se le reclaman y parcial de los hechos en que se funda, oponiendo como excepciones las siguientes: 1.- Las que se desprendan de su escrito de contestación de demanda.- 2.- FALTA DE ACCIÓN Y LEGITIMIDAD DEL ACTOR.-

V.- El artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente de la Entidad, establece: “El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el demandado los de sus excepciones.”,

para dar cumplimiento a lo anterior, las partes expusieron en sus escritos de demanda reconvenzional y contestación, los hechos en que fundan sus prestaciones y excepciones, y para acreditarlos como lo exige el precepto en cita, ofrecieron y se les admitieron pruebas, **valorándose las del actor en la reconvección en la medida siguiente:**

DOCUMENTAL PÚBLICA consistente en copia certificada del testimonio de la escritura pública número ***** , volumen ***** , del protocolo de la Notaría Pública número ** de las del Estado, que consta de la foja cincuenta y tres a la ochenta y uno de los autos; prueba que tiene pleno valor probatorio en términos de lo establecido en los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, con la que se acredita que en fecha quince de mayo de dos mil catorce, se celebró contrato de compraventa entre ***** , como vendedora con ***** y ***** como compradora.-

Además que se celebró el contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria entre ***** como acreditante y ***** y ***** como ACREDITADOS.-

Asimismo, se llevó a cabo el contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria entre el ***** a través del ***** , representado por su representante y mandatario ***** y por la otra ***** por su propio derecho como acreditado.-

La constitución de garantía hipotecaria en primer lugar y grado que otorgó el señor ***** con el consentimiento de su cónyuge ***** como garante hipotecario.-

Contrato en el cual la parte compradora adquirió el predio *, de la manzana *, del Condominio Mixto Habitacional Urbano de Tipo Popular y Comercial denominado "*****" en Jesús María, Aguascalientes, con una superficie de noventa metros cuadrados, uso

habitacional, indiviso del .04873% con las siguientes medidas y colindancias:

AL NORTE, en seis metros con predio *****;

AL SUR, en seis metros con *****;

AL ESTE, en quince metros con predio ****;

AL OESTE, en quince con predio *****.-

Además que sobre ese inmueble se constituyó una casa habitación a la que corresponde el número oficial ***** , de la calle ****, condominio ***** en Jesús María, Aguascalientes.-

CONFESIONAL a cargo de ***** , desahogada en audiencia de fecha cuatro de noviembre de dos mil diecinueve, prueba a la cual se le concede valor probatorio en términos del artículo 337 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, al haber sido hecha en el juicio por persona capaz de obligarse, de hechos propios y controvertidos, sin coacción ni violencia, con la cual se acredita que hasta la fecha ocupa el inmueble ubicado en calle **** número ***** del Fraccionamiento ***** en el Municipio de Jesús María, Aguascalientes, que ***** realiza los pagos al ***** para cubrir el costo total del inmueble antes indicado y además que es éste quien realiza los respectivos pagos a la institución bancaria denominada ***** para cubrir el pago de la parcialidad del inmueble en cuestión, agregando además que ese contrato se celebró en febrero de dos mil dieciocho.-

TESTIMONIAL consistente en el dicho ***** , ***** y ***** todos de apellidos ***** , desahogada en audiencia de fecha veintisiete de enero de dos mil veinte, la cual es valorada de acuerdo con lo señalado por el artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado y hecho lo anterior a la misma no se le concede valor probatorio alguno pues si bien los testigos fueron coincidentes en señalar que su papá ***** celebró contrato de arrendamiento con ***** respecto de la casa ubicada en ***** , Jesús María y que la misma no ha pagado pensiones rentísticas; sin embargo, el testigo ***** al momento de señalar la renta que dice hizo el actor a la demandada, indicó que la rentó el inmueble que está en la colonia ***** y que “...mi papá se la rentó a ***** no recuerdo hace cuanto pero me parece que unos tres años ...creo que

se la rentó en mil pesos.”; de lo anterior se puede advertir que al utilizar las frases “me parece” y “creo” no tiene certeza de lo que está declarando, en este caso, del tiempo del arrendamiento y el precio que se fijó como pensión rentística.-

Por su parte, el testigo ***** , señaló que el inmueble materia de este juicio, el actor, quien es su papá, se la rentó a su tía ***** *“hace casi seis años me parece, se la rentó aproximadamente en mil pesos por mes,...Lo hicieron entre ambas partes mi papá y ***** , fue un contrato de palabra, luego me salí de la casa y ya no pude saber más del asunto, ese contrato al principio fue verbal y me parece que luego fue por escrito, y el contrato por escrito yo nunca lo ví, porque mi papá decía que eran cosas de ellos, eran sus decisiones por lo que ya no supe si fue verbal o por escrito. ...”-*

Al igual que el testigo anterior, esta autoridad observa que el testigo también utilizó las frases “me parece” y “aproximadamente” por lo que se concluye no tiene certeza de lo que está declarando, como lo el tiempo del arrendamiento y el precio que se fijó como pensión rentística, pues incluso dijo que se salió de la casa y ya no pudo saber más del asunto; aunado a lo anterior agrega que al principio ese contrato fue verbal y que al parecer luego fue por escrito, esto último lo cual no fuera manifestado por el hoy actor.-

Por último, el testigo ***** , al momento en que hace referencia al arrendamiento que sostiene su oferente, dijo: *“Si, está habitada actualmente por ***** y su esposo ***** , dicho inmueble quedó habitado por un acuerdo de arrendamiento, mi papá ***** le renta a ***** , desde el dos mil catorce, se había quedado en un acuerdo de mil pesos mensual, ese fue el primer acuerdo, pero a partir de eso no hubo pago y no paga, nunca ha pagado, lo se porque se quedó de palabra este arrendamiento y nunca se presentó a dar un anticipo, lo se porque vivo en la casa de mis padres y estoy al tanto de la situación.”;*

De lo anterior se puede advertir que el mencionado testigo ni siquiera dijo haber estado presente al momento en que se dice fue celebrado el contrato verbal de arrendamiento, pues tan solo dijo estar al tanto de la situación pues vive en casa de sus padres; por otra parte, manifestó que nunca se ha pagado renta, siendo que el oferente de la prueba sostuvo que el contrato de arrendamiento se celebró el día primer de junio de dos mil catorce y que la demandada dejó de pagar

desde mayo de dos mil diecisiete, es decir, señala que sí se hicieron varios pagos y lo manifestado por el testigo es contrario a lo señalado por aquél, pues el testigo indicó que nunca ha pagado rentas siendo que el actor indicó que sí se hicieron algunos pagos, por ende, su dicho no robustece lo afirmado por el actor.-

En razón a lo anterior, es que no se le concede valor probatorio a la prueba en comento y de ahí que no se justifique la celebración del contrato verbal de arrendamiento que sostiene el actor ni mucho menos las condiciones en que el mismo se dijo fue llevado a cabo, teniendo apoyo la valoración antes indicada en el siguiente criterio:

“PRUEBA TESTIMONIAL. SU VALORACIÓN. Aunque el valor de la prueba testimonial queda al prudente arbitrio del juzgador, ello no debe violar las reglas fundamentales sobre la prueba, pues no puede admitirse que por el hecho de que los testigos fueron uniformes en sus declaraciones sobre determinado hecho, tenga que otorgársele valor probatorio pleno a sus dichos, pues la prueba debe ser valorada en su integridad, como lo es que los testigos coincidan tanto en lo esencial como en lo incidental del acto; conozcan por sí mismos los hechos sobre los que declaran y no por inducción ni referencia de otras personas; que expresen por qué medios se dieron cuenta de los hechos sobre los que depusieron aun cuando hubieren sido tachados por la contraparte; que justifiquen la verosimilitud de su presencia en el lugar de los hechos; que den razón fundada de su dicho y que coincida su ofrecimiento con la narración de los hechos materia de la litis.”.- **Tesis: I.8o.C. J/24, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, 164440, Tribunales Colegiados de Circuito, Tomo XXXI, Junio de 2010, Pág. 808, Jurisprudencia (Común).**-

DOCUMENTAL EN VÍA DE INFORME, a cargo del ***** , mismo que fue rendido y agregado a fojas trescientos treinta y cuatro a trescientos treinta y cinco de autos; prueba a la cual se le concede pleno valor probatorio en términos del artículo 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, por haber sido rendido por servidor público en ejercicio de sus funciones, con la que se acredita lo siguiente:

Se identificó el crédito hipotecario número ***** a nombre de ***** , y del análisis de su expediente integrado

a su nombre, se advirtió copia de la escritura pública número ***** , volumen ***** , de fecha quince de mayo de dos mil catorce, otorgada ante la fe de la Licenciada ***** , Notario Público número ** de los del estado, en el cual se hicieron constar entre otros actos los siguientes:

El contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria celebrado entre el ***** , a través del ***** y el C. *****.-

Que conforme a la cláusula segunda del contrato de mutuo, el monto otorgado por ***** en calidad de mutuo con interés y garantía hipotecaria fue de TRESCIENTOS DOS MIL VEINTITRÉS PESOS 39/100 M.N..-

Que según el estado de cuenta que se anexó al informe, con fecha de corte al treinta y uno de octubre de dos mil diecinueve, presenta un saldo deudor de CIENTO SESENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y CINCO PESOS 27/100 M.N., equivalente a 63.3269 Unidades de Medida y Actualización y a 52.1085 Salarios Mínimos Generales.-

Que de acuerdo a la cláusula DÉCIMA TERCERA del contrato de mutuo, ***** constituyó hipoteca a favor de ***** como garantía del cumplimiento de las obligaciones pactadas, misma que permanecerá subsistente mientras la obligación principal y demás prestaciones que garantiza no hayan sido totalmente cubiertas.-

Además, que de acuerdo a la cláusula PRIMERA del capítulo cuarto de la escritura señalada anteriormente, denominado CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA, ***** , con el consentimiento de su cónyuge ***** , constituyó hipoteca sobre el inmueble ubicado en la calle ***** número ***** , del predio * , de la manzana * , del Condominio ***** , Jesús María, Aguascalientes.-

DOCUMENTALES, consistentes en la copia simple del estado de cuenta suscrito por el ***** a nombre de ***** , que consta en la foja cincuenta y dos de los autos y en la

impresión del estado de cuenta de ***** a favor de ***** *****, de fecha *once de junio de dos mil diecinueve*, visible a fojas ciento treinta y cuatro y ciento treinta y cinco de autos; las que tienen valor probatorio en términos de lo establecido por el artículo 351 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues las mismas se encuentran robustecidas con el informe rendido por dicho fondo y que se ha valorado en el párrafo anterior, acreditándose con las mismas el otorgamiento de crédito de ese fondo a favor de ***** y el saldo adeudado a las fechas de su copia y de su impresión.-

DOCUMENTAL EN VÍA DE INFORME, a cargo de ***** , la que si bien tiene valor en términos de lo establecido por el artículo 346 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, sin embargo, la misma no arroja elemento de convicción alguno en razón de que de informe rendido por dicha institución bancaria y agregado a foja trescientos cuarenta y siete de los autos, hizo del conocimiento que después de realizar una búsqueda en los archivos de la institución financiera, no se localizaron registros con los datos que le fueron proporcionados y a nombre de las personas requeridas, es decir, de ***** con RFC ***** y ***** con CURP *****.-

Las pruebas admitidas a la demandada en la reconvencción, se valoran en los términos siguientes:

CONFESIONAL a cargo de ***** , respecto a la cual se tiene en cuenta lo que disponen los artículos 337, 338 y 339 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, de donde se infiere que la confesión es el reconocimiento expreso o tácito que hace una parte de hechos que le son propios, relativos a hechos controvertidos y que le perjudican; atendiendo a esto y a la circunstancia de que la absolvente al desahogar aquéllas que por escrito se le hicieron y que previamente se calificaron de legales, contestó en sentido negativo aquellas que se refieren a hechos controvertidos, razón por la cual la prueba en comento no le beneficia al oferente.-

DOCUMENTAL PRIVADA consistente en el contrato de compraventa de fecha *veintiuno de octubre de dos mil nueve*, que consta en las fojas cuatro y cinco *de los autos*; respecto de la cual la

parte actora en aras de su perfeccionamiento ofertó la prueba de **RATIFICACIÓN DE CONTENIDO Y FIRMA** a cargo de ***** y ***** ., quienes en audiencia de fecha cuatro de noviembre de dos mil diecinueve, no reconocieron el contenido ni la firma de los citados documentos.-

Pese a lo anterior, a la prueba en comento se le concede pleno valor probatorio en términos de lo previsto por el artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues aún cuando la misma haya sido objetada por la parte contraria, señalando que el contrato basal establece como fecha de suscripción en octubre de dos mil diecinueve, siendo que el inmueble a esa fecha ni tan siquiera había sido adquirido y que la firma que se atribuye al actor en la reconvención es falsa.-

Sin embargo, esta objeción resulta **improcedente**, pues aún cuando en el contrato basal se establece como fecha de suscripción el veintiuno de octubre de dos mil nueve, y con la documental pública consistente en el primer testimonio de la escritura número ***** , se demostrara que el actor lo adquirió el día quince de mayo de dos mil catorce, sin embargo, ello no es obstáculo para poder considerar la existencia de esa compraventa, pues es sabido que existen personas que venden inmuebles aún sin tener escrituras del mismo, más aún que el actor en ningún momento demostró que la firma que obra en el citado documento sea falsa (pues así lo afirma al objetarla), siendo que tenía la carga de la prueba para demostrar su afirmación, pues no basta con señalar que se objeta una documental, sino que quien lo hace debe acreditarla y pese a ello, no aportó elemento de convicción alguno para demostrar lo anterior, ello conforme a lo previsto por el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado y además, atendiendo al siguiente criterio de jurisprudencia:

“DOCUMENTOS PRIVADOS, OBJECIÓN A LOS. Si a través de la objeción se trata de invalidar la fuerza probatoria de un documento, es necesario **señalar la causa** en que se apoya y **demostrarla**, para de este modo hacerlo ineficaz para sus fines; pues, la simple manifestación de que se objete un documento privado es insuficiente en absoluto para restarle el valor probatorio que pueda corresponderle.” **Suprema Corte de Justicia de la Nación, Registro digital: 201598, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época,**

Materias(s): Civil, Tesis: I.3o.C. J/8, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo IV, Agosto de 1996, página 423, Tipo: Jurisprudencia.

Además de ello, la parte demandada también exhibió a su escrito de contestación de demanda, copia certificada del contrato de compraventa antes referido y que fue agregado a fojas noventa y cuatro y noventa y cinco, que si bien difiere la forma en cómo se plasmaron la firma en éste a como se encuentran en el documento que ahora se valora, se puede apreciar que su contenido es idéntico y que la diferencia en las firmas se justifica por la razón que señala la demandada, es decir, que se firmaron dos juegos de ese contrato.-

Por ende al no haber probado la objeción que contra el mismo se hace valer, se tiene al actor por reconociendo dicho documento y que es de su puño y letra la firma que obra en el mismo que es atribuida a su parte.-

Es por tanto, que con la prueba en comento se tiene por demostrado lo siguiente:

Que las partes de este juicio celebraron un contrato de compraventa respecto de una casa en el Fraccionamiento *****, Jesús María, modelo *****, con una superficie de noventa metros cuadrados con un precio de TRESCIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS SESENTA Y CUATRO PESOS 58/100 M.N., ***** como vendedor y ***** como compradora.-

Que dicho contrato funge como recibo de esa operación y a la vez el vendedor se comprometió a dejar a dicha compradora como beneficiarios de esa propiedad y elaborar el cambio de beneficiario en un lapso de cinco días hábiles y así dejar los beneficiarios hasta la liquidación de dicha propiedad, ya que es una propiedad de interés social adquirida por el señor *****, el cual hace el traspaso de la propiedad y seguir elaborando los pagos de mensualidades que por la adquisición de la propiedad que otorgó ***** a favor del antes indicado.-

Que el comprador se comprometió a pagar la mensualidad pactada a pago que se efectuará en el banco mes por mes y además se comprometió a liquidar todas y cada una de las mensualidades ya pactadas, incluso el aumento señalado por la ley que en su momento se dé.-

DOCUMENTAL EN VÍA DE INFORME, a cargo de ***** , mismo que fuera rendido y agregado a fojas ciento cincuenta y nueve y ciento sesenta de los autos, la que tiene valor probatorio pleno en términos del artículo 346 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, con la que se acredita que la antes indicada en fecha quince de mayo de dos mil catorce, celebró un contrato de compraventa con los señores ***** y ***** , bajo la escritura ***** , del tomo ***** , pasada ante la fe del Notario Público número ** de los del Estado, sobre el inmueble ubicado en el Lote *, Manzana *, calle ***** número ***** , del Fraccionamiento ***** , Municipio de Jesús María, Aguascalientes, en la que dicha sociedad compareció como vendedor y no como intermediario.-

Agregando que toda vez que han dejado de ser necesarios para el cumplimiento de las finalidades previstas por el aviso de privacidad de su representada, conforme al artículo 11 de la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de Particulares y las políticas corporativas de la empresa informante, los documentos originales denominados RECIBOS DE SEPARACIÓN número *** y PLAN DE VENTAS ***** se han destruido al **no existir adeudos de ninguna índole para con su representada.-**

DOCUMENTAL, consistente en la copia simple del recibo de SEPARACION número *** y el PLAN DE VENTAS ***** expedidos por ***** , que constan de la foja ocho a la diez de autos; prueba a la cual 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 haberse exhibido en copia simple su contenido debió ser robustecido con otros elementos de prueba que hagan presumir la veracidad de su contenido, sin que en el caso las aportadas los hayan robustecido pues aún cuando con el informe valorado en el párrafo anterior se señale la celebración del contrato de compraventa respecto del inmueble materia de este juicio con ***** y ***** , el informante refirió que no lo hizo en su carácter de intermediario, como lo señala la parte oferente, de ahí que no se le conceda valor a la prueba que nos ocupa y hace **procedente la objeción que sustenta la contraria,**

diciendo que las mismas no tienen valor al haber sido exhibidas en copia simple y no están relacionadas con otro medio probatorio.-

DOCUMENTAL consistente en la impresión del estado de cuenta con información al *treinta y uno de enero de dos mil diecinueve*, que consta en la foja *cincuenta y dos de los autos*; prueba a la cual 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 impresión simple es que la misma proviene del descubrimiento de la ciencia y por ende, su contenido debió ser robustecido con otros elementos de prueba que hagan presumir la veracidad de su contenido, sin que en el caso las aportadas la hayan robustecido, por lo que no se le conceda valor a la prueba que nos ocupa; lo cual hace **innecesario analizar la objeción que en contra de la misma hace valer la parte contraria.-**

DOCUMENTAL PRIVADA consistente en cincuenta y dos fichas de depósito en ***** , que constan de la foja ciento tres a la ciento dieciocho de los autos y respecto de las cuales, la parte oferente a efecto de perfeccionar las mismas, ofertó la prueba de **RATIFICACIÓN DE CONTENIDO Y FIRMA**, a cargo de la institución de banca múltiple ***** quien en audiencia de fecha cuatro de noviembre de dos mil diecinueve, por conducto de su representante legal ratificó el contenido de los documentos que tuvo a la vista; consecuentemente, a la prueba en comento se le concede pleno valor probatorio en términos de lo establecido por el artículo 346 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, acreditándose con las mismas que se realizaron los pagos que ahí se establecen en la institución bancaria antes indicada a nombre de ***** , respecto del contrato o cuenta número ***** en las fechas y por las cantidades que a continuación se ilustran:

OJA	FECHA	CANTIDAD
18	03 SEPTIEMBRE 2014	\$1,020.93
18	15 SEPTIEMBRE 2014	\$1,439.57
17	27 DICIEMBRE 2014	\$1,020.75
	04 FEBRERO 2015	\$1,020.71

17		
17	06 MARZO 2015	\$1,020.66
16	31 MARZO 2015	\$1,449.86
16	16 ABRIL 2015	\$1,020.56
16	15 MAYO 2015	\$1,020.51
15	05 JUNIO 2015	\$1,020.47
15	14 JULIO 2015	\$1,020.42
15	17 AGOSTO 2015	\$1,020.37
14	14 SEPTIEMBRE 2015	\$1,020.32
14	16 OCTUBRE 2015	\$1,020.27
14	10 NOVIEMBRE 2015	\$1,020.22
18	27 NOVIEMBRE 2015	\$15,000.00
13	08 DICIEMBRE 2015	\$1,014.34
13	08 ENERO 2016	\$1,014.24
13	12 FEBRERO 2016	\$1,014.14
12	08 MARZO 2016	\$1,014.04
12	05 ABRIL 2016	\$1,013.93
12	05 ABRIL 2016	\$9,000.00
11	06 MAYO 2016	\$1,010.33
11	05 JUNIO 2016	\$1,010.20
11	05 JULIO 2016	\$1,010.06
10	08 AGOSTO 2016	\$1,009.93
10	05 SEPTIEMBRE 2016	\$1,009.79

10	07 OCTUBRE 2016	\$1,009.65
09	09 NOVIEMBRE 2016	\$1,009.51
9	05 DICIEMBRE 2016	\$1,007.43
09	06 ENERO 2017	\$1,007.27
08	07 FEBRERO 2017	\$1,007.11
08	06 MARZO 2017	\$1,006.95
08	05 ABRIL 2017	\$1,006.78
07	05 MAYO 2017	\$1,006.62
07	05 JUNIO 2017	\$1,006.45
07	05 JULIO 2017	\$1,006.29
06	04 AGOSTO 2017	\$1,006.12
06	05 SEPTIEMBRE 2017	\$1,005.95
06	05 OCTUBRE 2017	\$1,005.78
05	06 NOVIEMBRE 2017	\$1,005.60
05	06 DICIEMBRE 2017	\$1,005.43
05	05 ENERO 2018	\$1,005.25
04 BIS	14 FEBRERO 2018	\$1,005.08
04 BIS	09 MARZO 2018	\$1,004.90
04 BIS	06 ABRIL 2018	\$1,004.72
04	03 MAYO 2018	\$1,004.54
04	05 JUNIO 2018	\$1,004.35
04	05 JULIO 2018	\$1,004.17
	06 AGOSTO 2018	\$1,003.98

03		
03	10 SEPTIEMBRE 2018	\$1,003.79
3 BIS	05 OCTUBRE 2018	\$1,003.06
03	29 OCTUBRE 2018	\$42,628.01

DOCUMENTAL EN VÍA DE INFORME, a cargo de la ***** , mismo que fuera rendido y agregado de la foja ciento setenta y nueve a la trescientos uno de los autos, a la cual se le concede pleno valor probatorio en términos de lo establecido por el artículo 346 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, con la cual se acredita que se verificó la existencia del crédito número ***** cuyos acreditados lo son ***** y ***** , teniendo el estatus actual de “cancelado” con fecha veintinueve de octubre de dos mil dieciocho; que el monto otorgado con el crédito es de OCHENTA SIETE MIL NOVECIENTOS SETENTA Y SEIS PESOS 00/100 M.N., con la finalidad de adquirir un inmueble.-

Además se anexaron los estados de cuenta respecto al crédito antes indicado, en los cuales se desprenden los pagos de los recibos exhibidos por la demandada en la reconvenición y que fueran ratificados ante esta autoridad por representante de esa institución bancaria, lo cual robustece aún más la realización de esos pagos.-

TESTIMONIAL consistente en el dicho de ***** y ***** , desahogada en audiencia de fecha cuatro de noviembre de dos mil diecinueve, la cual es valorada en términos del artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, y hecho lo anterior, a la misma no se le concede valor probatorio alguno en razón a lo siguiente:

Ciertamente los testigos coinciden en señalar que en febrero de dos mil dieciocho, las partes de este juicio celebraron contrato de compraventa respecto del inmueble que es materia de este juicio y que ***** , estuvo realizando diversos pagos al banco por la compra en mención y que posteriormente ***** ya le dejó de llevar los recibos correspondientes a aquella para que supiera qué cantidad tenía que pagar ni tampoco le quiso decir el saldo pendiente de liquidar para poder pagar el adeudo con *****.-

Pese a lo anterior, se toma en consideración que ambos testigos son padres de ***** , además, esta última en la confesional a su cargo señaló que el contrato basal se celebró en febrero de dos mil dieciocho, siendo que en su escrito de contestación de demanda indicó que lo fue el veintiuno de febrero de dos mil catorce y pese a ello, ambos testigos coincidieron en afirmar que el contrato se hizo en febrero de dos mil dieciocho, tal como lo manifestó la demandada en forma posterior a su contestación, de lo cual se puede advertir parcialidad en los testigos que al responder en similares términos a lo que posteriormente dijo la demandada por cuanto a la fecha de celebración del contrato, aquellos buscaban beneficiar a la misma, por lo que no se cumple uno de los requisitos establecidos por el artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, para que pueda concederse valor probatorio a la prueba que nos ocupa, que es precisamente le que declaren de manera imparcial, lo que en el caso no ocurrió y de ahí que a la prueba en comento no se le conceda valor alguno.-

CONFESIONAL a cargo de *** ***, desahogada en audiencia de fecha veintidós de octubre de dos mil uno, en la que si bien se tuvo por confesa a la antes indicada de las posiciones que fueron calificadas de legales, sin embargo, esta juzgadora estima que la prueba en comento fue desahogada contraviniendo las disposiciones que la regulan, ello tomando en consideración que, como ya ha quedado asentado en párrafos anteriores, en resolución de fecha dos de junio de dos mil veinte, por lo que toca a la reconvención ejercitada, se declaró la existencia de litisconsorcio activo necesario de ***** , a quien se le notificó la reconvención promovida en fecha seis de abril de dos mil veintiuno, según la razón agregada a foja trescientos noventa y nueve de autos, y pese a lo anterior, la misma no compareció al juicio a deducir sus derechos, por lo tanto, al haber precluido su derecho a manifestar lo que a su interés conviniera respecto de la acción ejercitada en reconvención, es que únicamente se tiene como accionante en la misma a *****.-

En razón a lo anterior, al tenerse únicamente como accionante a ***** y no así a ***** , esta última no es parte dentro del juicio, en especial, dentro de la reconvención admitida, siendo que el artículo 254

del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, establece que todo litigante está obligado a absolver posiciones personalmente cuando así lo exija su contraria, es decir, solo los litigantes están obligados a absolver posiciones, siendo que ***** , no es parte litigante al no haber comparecido al llamado que se le hizo como litisconsorte activo necesario, por lo tanto, la prueba que nos ocupa fue desahogada contraviniendo las disposiciones que la regulan y de ahí que conforme al artículo 336 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, la misma no tiene valor probatorio, al establecer este numeral que no tendrán valor alguno las pruebas rendidas con infracción de lo dispuesto en los capítulos que preceden a dicho numeral, es decir, a los que regulan las pruebas.-

Ambas partes ofrecieron en común:

INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES, entendiéndose por esto todas y cada una de las constancias que integran la presente causa las que son desfavorables al actor por las razones y fundamentos que se dieron al valorar las pruebas anteriores, mismas que se dan por reproducidos como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo.-

PRESUNCIONAL, sobre todo la legal que se desprende de los artículos 235 del Código de Procedimientos Civiles y 2277 del Código Civil, ambos vigentes del Estado, al disponer el primero de ellos que el actor tiene la carga de la prueba para demostrar los elementos constitutivos de su acción, y el segundo numeral invocado, refiere que el contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito y que la falta de esa formalidad se imputará al arrendador; es por ello, que el actor tiene la carga de para acreditar la celebración del contrato de arrendamiento que el actor sostiene hizo con la demandada, así como sus términos y condiciones, por lo que si la carga de la prueba le corresponde a la parte actora, no puede aceptarse que dicha relación se pueda tener por acreditada por exclusión de otros actos jurídicos no acreditados por el demandado, es decir, el contrato de arrendamiento debe demostrarse de manera fehaciente en sus términos y condiciones por la parte actora, ya que exigirlo a la parte demandada sería obligarla a demostrar un hecho negativo, más aún que el hecho de que la demandada lo tenga en posesión, puede ser por actos totalmente distintos a un arrendamiento, tales como el depósito, el usufructo, la aparcería, el comodato, entre otros; prueba a la cual se le concede

valor probatorio pleno conforme a lo previsto por el artículo 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.-

VI.- En mérito al alcance probatorio que se ha concedido a los elementos de prueba aportados, ha lugar a concluir que el actor no ha acreditado su acción y por el contrario, queda acreditada la excepción que opuso la demandada que hizo consistir en que el actor se conduce con falsedad al manifestar que celebró con un contrato de arrendamiento que ni siquiera comprueba fehacientemente bajo una forma escrita o verbal, además de que no le asiste derecho alguno al actor para reconvenirla en virtud de no asistirle derecho o documento alguno y de conformidad con los artículos 90 y 91 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, ya no puede exhibirlo para reclamar las prestaciones que hace valer.-

Excepciones que esta autoridad declara **procedentes**, atendiendo a los artículos del Código de Procedimientos Civiles y del Código Civil, ambos vigentes del Estado, que a continuación se transcriben

CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES

Artículo 1º: *“El ejercicio de las acciones requiere: I La existencia de un derecho, o la necesidad de declararlo, preservarlo, o constituirlo; II La violación de un derecho o el desconocimiento de una obligación; III La capacidad para ejercer la acción por sí o por legítimo representante, y IV El interés del actor para deducirla.”.-*

CÓDIGO CIVIL

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 2269: *“Hay arrendamiento cuando las dos partes contratan el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto.”.-*

Artículo 2296 fracción I: *“El arrendatario está obligado: I A satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos;...”.-*

Artículo 2277: “El contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito. La falta de esta formalidad se imputará al Arrendador”.-

Artículo 2300: “El arrendatario está obligado a pagar la renta que se venza hasta el día que entregue la cosa arrendada.”.-

De los artículos anteriormente transcritos se desprende que el contrato de arrendamiento existe en aquellos casos en que se haya convenido sobre el uso o goce temporal de una cosa y se acuerde pagar por ello un precio cierto,.-

Además que debe ser otorgado por escrito y de no hacerlo así el actor debe probar su celebración con los medios idóneos, teniendo las partes celebrantes la facultad de obligarse en los términos en que las mismas lo consideren necesario y para el caso de que requiera ejercitar una acción basada en un contrato de arrendamiento, la parte actora debe acreditar la existencia de éste, es decir, la existencia del derecho para reclamarlo conforme lo establece el artículo 1º del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.-

En el presente caso, el actor ***** en su escrito de demanda reconvencional, afirma que el día primero de junio de dos mil catorce, celebró contrato de arrendamiento con la demandada, el actor ***** como arrendador y la demandada ***** como arrendadora, por tiempo indeterminado, respecto del inmueble ubicado en el predio *, de la manzana *, Condominio Mixto Habitacional, urbano, de tipo popular y comercial denominado ***** en Jesús María, Aguascalientes, con una superficie de noventa metgros cuadrados, estipulándose que la demandada pagaría mensualmente los días primeros de cada mes una pensión rentística equivalente a MIL PESOS, mismos que entregaría en forma personal al actor, además sostiene que la demandada ha sido omisa en cumplir con el pago de las pensiones rentísticas desde el mes de mayo de dos mil diecisiete.-

Ahora bien, con los elementos de prueba aportados por el actor, no se acreditó fehacientemente la celebración del contrato de arrendamiento que refiere, ni los términos y condiciones en que dice el mismo se celebró, pues a la prueba testimonial desahogada a cargo de ***** , ***** y ***** todos de apellidos ***** no se le concedió valor probatorio 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, sin que de las demás pruebas que fueron aportadas y desahogadas en la causa hayan acreditado el contrato de arrendamiento afirmado por el actor, teniendo el mismo la carga de la prueba para acreditar la celebración de ese contrato, ya que tiene que demostrarse fehacientemente que la causa por la cual se encuentra poseyendo ese domicilio.-

En consecuencia, no se demostró por la parte actora que le asista derecho para reclamar de la demandada, el cumplimiento de las prestaciones señaladas en su escrito de demanda reconvencional, que se dice son derivadas de un contrato de arrendamiento del cual no se acreditó su celebración, resultando con ello procedente las excepciones que en tal sentido hace valer la demandada, lo que hace innecesario entrar al estudio de las demás excepciones opuestas por esta última, de acuerdo al siguiente criterio:

“EXCEPCIONES. RESULTA OCIOSO EXAMINARLAS, SI NO SE ACREDITÓ LA ACCIÓN. *No habiendo acreditado el actor la acción que ejercitó, se debe absolver al demandado de las prestaciones reclamadas, de donde resulta que es ocioso estudiar las excepciones que este último haya opuesto, en virtud de que éstas se caracterizan como el medio de defensa que se opone a la vida jurídica o a las incidencias de la citada acción, y si ésta no se justifica, y por ende no se materializan sus efectos, la oposición que se haya hecho valer en su contra ya para dilatarla o para destruirla, es de innecesario análisis al dejar de existir la materia a controvertir.”.* **Época: Octava Época, Registro: 208420, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tipo de Tesis: Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación Tomo XV-2, Febrero de 1995, Materia(s): Civil, Tesis: VI.1o.86 C, Página: 335.-**

VII.- En consecuencia de lo anteriormente expuesto y fundado, **se declara que el actor en la reconvención ***** no acreditó su acción de rescisión de contrato de arrendamiento,** pues al no probar la celebración del contrato que refiere en su escrito de demanda reconvencional, no se demuestra que le asista derecho a su parte para demandar el pago de las prestaciones que ahora reclama, de acuerdo a lo que disponen los

artículos 1º del Código de Procedimientos Civiles, 2269, 2296 fracción I, 2300 y 2360 fracción I del Código Civil vigente del Estado, razón por la cual **se absuelve a la demandada ***** de todas y cada una de las prestaciones que le fueron reclamadas por el actor en su escrito de demanda reconvencional** y que han quedado especificadas en el cuarto considerando de esta resolución.-

Con fundamento en el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, el cual establece que quien pierde debe reembolsar a su contraria las costas del proceso y que se considera que pierde una parte cuando el tribunal acoge, total o parcialmente las pretensiones de la parte contraria, y en el caso que nos ocupa, se considera perdidoso al actor al no haber acreditado su acción, resultando procedente las excepciones que en tal sentido hizo valer la demandada; consecuentemente, **se condena al actor ***** al pago de gastos y costas** que se originen con la tramitación del presente juicio a favor de la demandada *****, concepto que será regulado en ejecución de sentencia.-

Por lo expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 1678, 1684, 2296 fracción I, 2300 y demás relativos del Código Civil; 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.- Se declara procedente la vía única civil ejercitada por la parte actora en la reconvención, en la cual esta última no acreditó su acción.-

TERCERO.- Se declara que el actor en la reconvención ***** no acreditó su acción de rescisión de contrato de arrendamiento, al no probar la celebración del contrato que refiere en su escrito de demanda reconvencional.-

CUARTO.- En consecuencia de lo anterior, se absuelve a la demandada ***** de todas y cada una de las

prestaciones que le fueron reclamadas por el actor en su escrito de demanda reconvencional y que han quedado especificadas en el cuarto considerando de esta resolución.-

QUINTO.- Se condena al actor ***** al pago de gastos y costas que se originen con la tramitación del presente juicio a favor de la demandada *****, concepto que será regulado 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.-

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 HERMELINDA MONTAÑEZ GUARDADO** que autoriza.- Doy fe.-

La Licenciada **HERMELINDA MONTAÑEZ GUARDADO**, 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 **veintiocho de marzo de dos mil veintidós**.- Conste.-

L'ECGH/Itzel*

La Licenciada **ERIKA CECILIA GUTIÉRREZ 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 1939/2018 dictada en veinticinco de marzo del dos mil veintidós por la Juez Segundo Civil del Estado de Aguascalientes, conste de trece 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.

SIN VALIDEZ OFICIAL