

## SENTENCIA DEFINITIVA

Aguascalientes, Aguascalientes, a cuatro de noviembre de dos mil veintiuno.

**VISTOS** para resolver los autos del expediente número **0068/2021**, relativo al juicio **único civil** que en ejercicio de la acción de rescisión de contrato de arrendamiento, promovieran **Xxxxxx**, en contra de **Xxxxxx**; y encontrándose en estado de dictar sentencia definitiva, se procede a la misma bajo los siguientes

### CONSIDERANDOS:

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

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

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

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

*"a).- Para que se declare la rescisión del contrato de arrendamiento que tenemos celebrado con la demandada con fecha primero de agosto del año 2020, respecto de la casa habitación ubicada en calle **Xxxxxx** número **xxxxxx**, **xxxxxx** de esta ciudad, **por falta de pago a partir del mes de octubre del año 2020 y hasta la fecha.***

*b).- Para que se condene a la demanda al pago de las rentas no pagadas por la cantidad de \$2,000.00 que fue la cantidad convenida en el contrato fundatorio de la acción, más las mensualidades de renta que se sigan acumulando hasta la desocupación del inmueble referido en el contrato basal.*

c).- Para que se decrete mediante sentencia ejecutoriada la desocupación y entrega del inmueble materia del presente juicio y que es el ubicado en calle **Xxxxxx** número **xxxxxx**, **xxxxxx** de esta ciudad de esta ciudad.

d).- Para que se condene a la demandada a la entrega del inmueble basal libre de todo adeudo por consumo de agua y consumo de energía eléctrica que haya celebrado y se haya servido de los mismos para su beneficio.

e).- Para que me cubra los gastos y costas del presente juicio que por su culpa me veo precisada a solicitar.”

Basándose para ello en los puntos de hechos narrados y marcados con los números del uno al siete de su escrito inicial de demanda, la cual obra a fojas de la uno a la tres del expediente en que se actúa.

Habiendo sido debidamente emplazada la demandada **Xxxxxx**, no dio contestación a la demanda, según se precisó en auto de fecha nueve de julio de dos mil veintiuno.

En los términos anteriores se tiene fijada la litis del presente juicio.

**III.** La suscrita juez es competente para conocer del presente juicio, atenta a lo establecido por el artículo 142 fracción III del Código Procesal Civil, que establecen que es juez competente el de la ubicación de la cosa, si se ejerce una acción real sobre bienes inmuebles, o en tratándose de cuestiones derivadas del contrato de arrendamiento. En la especie, el bien inmueble respecto del cual se demanda la rescisión del contrato de arrendamiento, se encuentra en esta ciudad de Aguascalientes.

**IV.** La vía única civil se declara procedente toda vez que la acción de rescisión de contrato, no se encuentra sujeta a los procedimientos especiales previstos en el Título Décimo Primero del Código Procesal Civil, siendo por exclusión procedente la vía indicada.

**V.** Procede esta juzgadora al estudio de la acción de rescisión de contrato de arrendamiento deducida por **Xxxxxx** respecto del contrato de arrendamiento de bien inmueble que

como arrendadoras celebraron con **Xxxxxx** en su carácter de arrendataria, en los términos siguientes:

La relación contractual de arrendamiento existente entre la parte actora, como arrendadora, y la demandada como arrendataria, quedó plenamente demostrada en términos de lo dispuesto por el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, con la **documental**, que consta a foja cuatro del sumario, consistente en el contrato de arrendamiento celebrado entre **Xxxxxx** en su calidad de arrendadoras, y **Xxxxxx** como arrendataria; documental que tiene valor probatorio pleno en términos de lo dispuesto por el artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, toda vez que el mismo proviene de las partes, y no fue objetado por la parte demandada en el juicio en términos legales, amén de que se tiene por reconocida su celebración, al no haber dado contestación al escrito de demanda, en términos de lo dispuesto por el artículo 228 del ordenamiento legal en cita, sin admitírsele prueba en contrario.

Amén de lo anterior, en la audiencia en que para ello se le citó, reconoció como cierto el contenido y firma del accionario, y si bien es cierto que al hacerlo manifestó que fue engañada, tal situación no puede ser tenida en cuenta pues como ya se dijo, no dio contestación a la demanda entablada en su contra, por lo que no opuso excepciones, ni tampoco podía haber ofrecido pruebas.

Siendo así, que la mencionada prueba documental es apta y suficiente para tener por demostrado, que las partes del juicio celebraron en fecha primero de agosto de dos mil veinte, un contrato de arrendamiento, en donde **Xxxxxx**, dieron en arrendamiento a **Xxxxxx**, el inmueble ubicado en **Xxxxxx número xxxxxx de esta ciudad de Aguascalientes**; que la pensión rentística sería por la cantidad de dos mil pesos mensuales, pagadera los primeros diez días de cada mes, en **Xxxxxx** numero **xxxxxx** en el Fraccionamiento **Xxxxxx** de esta ciudad; que el contrato sería por seis meses.

Sirve de apoyo legal, la tesis consultable en el Semanario Judicial de la Federación, Tribunales Colegiados de Circuito, Octava Época, IX, febrero de 1992, página 136, que es del rubro y texto siguiente:

**“ARRENDAMIENTO, CONTRATO DE. ES SUFICIENTE PARA DEMOSTRAR LA RELACIÓN CONTRACTUAL RESPECTIVA.** *Si se demandó la terminación del contrato de arrendamiento con todas sus consecuencias y durante el juicio sólo se recibieron como pruebas el contrato respectivo, además el demandado no demostró las objeciones que hizo a aquél, resulta válido considerar que el citado contrato es suficiente para tener por acreditada tanto la relación de arrendamiento como su terminación.”*

Además del contrato de arrendamiento, la parte actora ofreció diversas pruebas, de las que se desahogaron las siguientes:

**INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES y PRESUNCIONAL,** mismas que se valoran en términos de lo dispuesto por los artículos 341 y 352 del Código de Procedimientos Civiles en vigor en el Estado.

**VI.** Con los hechos probados por la parte actora, se acreditó fehacientemente, el contrato de arrendamiento que une a las partes, en donde **Xxxxxx**, dieron en arrendamiento a **Xxxxxx**, el inmueble ubicado en **Xxxxxx número xxxxxx de esta ciudad;** pactándose como plazo del contrato seis meses; así también, se advierte se acreditó el monto mensual del arrendamiento en la cantidad de dos mil pesos; entre otras estipulaciones.

La parte actora en su escrito de demanda, señala que la demandada dejó de efectuar el pago de las pensiones rentísticas a partir de octubre de dos mil veinte, afirmación que no fue desvirtuada en forma alguna por la demandada **Xxxxxx**, quien no compareció a juicio, siendo que, en todo caso era a la parte demandada a la que le correspondía, de conformidad con el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, demostrar el cumplimiento de su obligación, esto es, que había cubierto las pensiones rentísticas.

Se invoca la jurisprudencia firme, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época, XXX, agosto de 2009, I.11.C.J/18, página 1258, que dice:

**“ARRENDAMIENTO. PAGO DE RENTAS. CORRESPONDE AL ARRENDATARIO DEMOSTRAR SU CUMPLIMIENTO.** *Cuando el arrendador demanda la rescisión del contrato de arrendamiento basada en la falta de pago de las rentas convenidas o cuando se demanda el pago de rentas, para que prospere su acción sólo debe acreditar la relación contractual con el demandado y afirmar que el deudor no ha cumplido con sus obligaciones, puesto que al ser un hecho negativo la ausencia del pago, no se le puede obligar a probarlo, toda vez que ello iría en contra de la lógica y del derecho; por tanto, corresponde al deudor probar un hecho positivo, esto es, que pagó las rentas que se le reclaman o, en su defecto, probar los hechos que justifiquen el impago.*”

En consecuencia, se declara que le asiste el derecho a la parte actora, para demandar el pago de las rentas reclamadas de acuerdo al artículo 1949 del Código Civil del Estado, que señala que el pago debe hacerse del modo que se hubiere pactado, y nunca podrá hacerse parcialmente sino en virtud de convenio expreso, o disposición de la ley, así como lo señalado en el artículo 1715 del ordenamiento legal en cita, que indica que en los contratos civiles, cada uno se obliga de 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.

A las anteriores consideraciones, sirve de apoyo legal la tesis consultable en el Semanario Judicial de la Federación, Tribunales Colegiados de Circuito, Octava Época, IX, marzo de 1992, página 167, que señala:

**“CONTRATOS. 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 CON LA BUENA FE, EL USO O LA LEY.** *De conformidad con lo dispuesto por el artículo 1796 del Código Civil para el Distrito Federal, los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento y obligan a los contratantes, no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, son conforme con la buena fe, el uso, o la ley. En esa virtud, si en un contrato una parte se obliga a suministrar e instalar determinado material en el tiempo y forma convenidos, para que tal obligación sea debidamente cumplida es menester que quien contrate el servicio tenga lista la materia sobre el cual se hará la instalación. Esta obligación, aun cuando no haya sido expresamente pactada en el contrato, es una consecuencia que deriva de su naturaleza, toda vez que resulta evidente que la instalación sólo puede efectuarse en el caso de que se den las condiciones necesarias para que pueda llevarse a cabo.”*

**VII.** Al haber resultado fundada la pretensión deducida por **Xxxxxx**, en contra de **Xxxxxx**, con fundamento en los artículos 1820 y 2354 fracción IV del Código Civil del Estado, se declara la rescisión del contrato de arrendamiento celebrado por los antes señalados en fecha primero de agosto de dos mil veinte, respecto del bien inmueble ya mencionado en la presente resolución, pues una de las causas por las que procede la rescisión del arrendamiento es por falta del pago de las rentas.

Por lo cual, se ordena la entrega real y material a la parte actora **Xxxxxx**, del inmueble motivo de arrendamiento, siendo el ubicado en **calle Xxxxxx número xxxxxx en esta ciudad de Aguascalientes**, libre de todo adeudo por concepto de agua potable y energía eléctrica.

Lo anterior en virtud de que se trata de servicios de los que disfruta la demandada, y por ende, le corresponde su pago.

De igual manera, se condena a la demandada **Xxxxxx** al pago a la parte actora **Xxxxxx**, de las pensiones rentísticas a partir de octubre de dos mil veinte, más las que se sigan generando hasta la entrega total del inmueble, a razón de dos

mil pesos cada una; cuantía que será determinada en cantidad líquida en el periodo de ejecución de sentencia.

Con fundamento en lo que dispone el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se condena a la parte demandada **Xxxxxx**, al pago de gastos y costas a favor de la actora, toda vez que resultó parte perdedora; sin que se actualice alguna de las hipótesis para la no condena por el concepto aludido, en términos del artículo 129 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, toda vez que no hay disposición legal que establezca, que lo relativo al pago de rentas, necesariamente deba ser decidido por una autoridad judicial.

Una vez que cause ejecutoria la presente resolución, procédase en términos de lo dispuesto por el artículo 118 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta.

Por lo anteriormente expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 79, fracción III, 81, 83, 84, 85, 86 y 89 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se resuelve:

**PRIMERO.** La suscrita juez es competente para conocer del presente juicio.

**SEGUNDO.** Se declara procedente la vía única civil.

**TERCERO.** Se declara que la parte actora **Xxxxxx** acreditó los elementos constitutivos de su acción respecto de la demandada **Xxxxxx**, quien no dio contestación a la demanda entablada en su contra.

**CUARTO.** Se declara la rescisión del contrato de arrendamiento celebrado por las partes en fecha primero de agosto de dos mil veinte, respecto del bien inmueble motivo del juicio.

**QUINTO.** Se ordena la entrega real y material a la parte actora **Xxxxxx**, del inmueble motivo de arrendamiento, siendo el ubicado en **calle Xxxxxx número xxxxxx de esta ciudad de Aguascalientes**, libre de todo adeudo por concepto de agua potable y energía eléctrica.

**SEXTO.** Se condena a la demandada **Xxxxxx** al pago a la parte actora **Xxxxxx**, de las pensiones rentísticas a partir del mes de **octubre de dos mil veinte**, y las que se sigan generando hasta la entrega real y material del inmueble dado en arrendamiento, a razón de **dos mil pesos mensuales**; lo que será regulado en ejecución de sentencia.

**SÉPTIMO.** Se condena a la parte demandada **Xxxxxx**, al pago de gastos y costas a favor de la actora; reguladas que sean en ejecución de sentencia.

**OCTAVO.** Una vez que cause ejecutoria la presente resolución, procédase en términos de lo dispuesto por el artículo 118 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta.

**NOVENO.** En términos de lo previsto en el artículo 73 fracción II, de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, 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.** NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE Y CÚMPLASE.

ASÍ, definitivamente lo sentenció y firma la **Juez Primero de lo Civil del Estado, Licenciada LORENA GUADALUPE LOZANO HERRERA**, por ante su Secretario de Acuerdos que autoriza LICENCIADO ADOLFO GONZÁLEZ GIACINTI. Doy fe.

El Licenciado ADOLFO GONZÁLEZ GIACINTI, Secretario de Acuerdos de este Juzgado hace constar que la sentencia que antecede se publicó en listas de acuerdos con fecha cinco de noviembre de dos mil veintiuno. Conste.

L'LGLH\*

La licenciada ELIZABETH DURON PIÑA Secretaria de Acuerdos, adscrita al Órgano Jurisdiccional, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia o resolución (0068/2021) dictada en (cuatro de noviembre del año dos mil veintiuno) por el (Juez Primero de lo Civil), constante de (ocho) fojas útiles. Versión pública elaborada de conformidad a lo previsto por los artículos 3o 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 suprimieron: (el nombre de las partes, el de sus representantes legales, sus domicilios, y demás datos generales) información que se considera legalmente como (reservada) por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita, además de lo dispuesto por los artículos 1°, 2° fracción II, 3°, 11, 12 y 99 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de los Sujetos Obligados del Estado de Aguascalientes y sus Municipios. Conste.