

## SENTENCIA DEFINITIVA

Aguascalientes, Aguascalientes a ocho de octubre de dos mil veintiuno.

**VISTOS** para resolver los autos del expediente número **404/2021**, relativo al juicio **ÚNICO CIVIL** que en ejercicio de la acción de cumplimiento del contrato de arrendamiento promoviera **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 suscrita juez es competente para conocer del presente juicio, en atención a lo dispuesto por el artículo 142 fracción III del Código Adjetivo Civil, el cual establece que en las acciones derivadas de contratos de arrendamiento, será juez competente el de la ubicación del inmueble. En la especie, el inmueble materia del arrendamiento del cual pide su cumplimiento se encuentra ubicado dentro de esta ciudad, por tanto, de ahí deriva la competencia de la suscrita.

**III.** 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.

**IV.** La parte actora **Xxxxxx**, demanda a **Xxxxxx**, por el cumplimiento de las siguientes prestaciones:

**A)** *Para que por sentencia firme, se condene al demandado al cumplimiento de las obligaciones contraídas, y que derivan del contrato de arrendamiento celebrado con el suscrito actor, respecto del inmueble ubicado en la calle **Xxxxxx** número **xxxxx**, del Fraccionamiento **Xxxxxx**, de esta ciudad.*

**B)** *Por el pago de las pensiones rentísticas generadas y no pagadas durante la vigencia del contrato de arrendamiento, esto es, del 01 de enero del 2020 al 31 de diciembre del 2020, a razón de seis mil pesos mensuales.*

**C)** *Por el cumplimiento y pago de la penalización pactada en la cláusula segunda del contrato de arrendamiento a razón de seis mil pesos.*

**D)** *Por el pago de los intereses moratorios a razón del 3% (tres por ciento), sobre las rentas generadas y no pagadas, en términos de la cláusula décima segunda del contrato de arrendamiento, desde la fecha en que incurrió en mora, y hasta la total liquidación del adeudo.*

**E)** *Por el pago de los gastos, costas y honorarios profesionales de abogados y/o peritos que se generen por la tramitación del presente juicio.”*

Basándose para ello en los hechos narrados con los numerales del uno al seis en el escrito inicial de demanda que obra a fojas de la uno a la tres de los autos.

El demandado **Xxxxxx**, no dio contestación a la demanda entablada en su contra pese el haber sido debidamente notificado para ello.

En los términos anteriores se tiene fijada la litis del presente juicio y en términos de lo dispuesto por el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, corresponde a la actora acreditar los hechos constitutivos de su acción.

**V.** Enseguida se procede al estudio de la acción de cumplimiento de contrato de arrendamiento hecha valer por **Xxxxxx**, misma que la suscrita considera que es procedente como a continuación se verá:

La parte actora en lo sustancial hace consistir su acción en el hecho de que en fecha uno de enero de dos mil veinte celebró contrato de arrendamiento con el ahora demandado respecto del inmueble ubicado en calle **Xxxxxx** número **xxxxxx** del fraccionamiento **Xxxxxx** de esta ciudad; que el plazo del referido contrato sería del uno de enero al treinta y uno de diciembre de dos mil veinte; que el ahora demandado se obligó a pagar por concepto de pensión rentística la cantidad de seis mil pesos mensuales a partir del mes de enero a diciembre de dos mil veinte; que el demandado incurrió en mora en el pago de las pensiones rentísticas desde el inicio del contrato, es decir, desde el mes de enero de dos mil veinte, adeudándole la totalidad de las rentas generadas durante la vigencia del contrato; siendo que el citado demandado abandonó el inmueble al final de la vigencia del contrato, dejando pendiente el pago de las rentas generadas a que se comprometió en el contrato base de la acción.

Para acreditar su acción **Xxxxxx**, ofreció y se le admitieron los siguientes medios de prueba:

**a) Documental privada**, consistente en el contrato de arrendamiento base de la acción de fecha uno de enero de dos mil veinte, que obra a fojas seis y siete de autos, al cual se le otorga valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por el artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, puesto que si bien obedece a un documento privado proveniente de las partes, sin embargo el mismo no fue objetado por la parte demandada, aunado a que se le tuvo por reconocido tanto el contenido como la firma de éste y se le tuvo por confeso de la celebración del mismo, además que existen al respecto tesis jurisprudenciales que determinan que al contrato de arrendamiento por lo que hace a acciones ejercidas con relación a los mismos se les debe otorgar valor probatorio pleno se verá posteriormente en esta misma sentencia, y del cual, entre otras cosas, se desprende en la fecha anteriormente señalada, el actor dio en arrendamiento a **Xxxxxx** la casa habitación ubicada en la calle **Xxxxxx** número **xxxxxx** del fraccionamiento **Xxxxxx** de esta ciudad; que el plazo de arrendamiento sería de un año para

ambas partes contándose a partir del día uno de enero de dos mil veinte hasta el día treinta y uno de diciembre de dos mil veinte; que en caso de que el ahora demandado diera por terminado anticipadamente el plazo antes referido, pactaron una pena convencional equivalente a la cantidad de seis mil pesos moneda nacional; que la renta mensual sería de seis mil pesos más Impuesto al Valor Agregado, menos las retenciones de ISR y de IVA, misma que sería cubierta en su totalidad por el ahora demandado dentro de los días del uno al seis de cada mes; en caso de mora en el pago de las rentas el ahora demandado se comprometió a pagar el interés mensual de tres por ciento.

**b) Confesional,** a cargo de **XXXXXX**, la cual fuera desahogada en audiencia de veinte de septiembre de dos mil veintiuno, conforme al pliego de posiciones que obra a fojas veintidós y veintitrés de autos, probanza a la que se le otorga valor probatorio conforme a los artículos 339 y 352 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, en virtud de que al demandado se le declaró confeso de que celebró un contrato de arrendamiento con **Xxxxxx**; que el referido contrato lo celebró en fecha primero de enero de dos mil veinte; que el objeto de dicho contrato de arrendamiento lo es el inmueble ubicado en la calle **Xxxxxx** número **xxxxxx** del fraccionamiento **Xxxxxx** de esta ciudad; que el plazo fijado para el arrendamiento lo fue de un año; que el periodo antes señalado quedó fijado del primero de enero de dos mil veinte al treinta y uno de diciembre de dos mil veinte; que se obligó a pagar por concepto de pensiones rentísticas la cantidad de seis mil pesos; que la pensión rentística sería calculada agregando el Impuesto al Valor Agregado, menos retenciones del Impuesto Sobre la Renta; que se obligó a pagar puntualmente y de manera mensual la pensión rentística; que se obligó a pagar en caso de mora, un interés moratorio mensual a razón de tres por ciento sobre saldos insolutos; que se obligó a pagar las cuotas por concepto de agua potable y energía eléctrica del inmueble; que fue omiso en pagar la pensión rentística correspondiente al mes de enero de dos mil veinte a razón de seis mil pesos; que fue omiso en pagar la pensión rentística

correspondiente al mes de febrero de dos mil veinte a razón de seis mil pesos; que fue omiso en pagar la pensión rentística correspondiente al mes de marzo de dos mil veinte a razón de seis mil pesos; que fue omiso en pagar la pensión rentística correspondiente al mes de abril de dos mil veinte a razón de seis mil pesos; que fue omiso en pagar la pensión rentística correspondiente al mes de mayo de dos mil veinte a razón de seis mil pesos; que fue omiso en pagar la pensión rentística correspondiente al mes de junio de dos mil veinte a razón de seis mil pesos; que fue omiso en pagar la pensión rentística correspondiente al mes de julio de dos mil veinte a razón de seis mil pesos; que fue omiso en pagar la pensión rentística correspondiente al mes de agosto de dos mil veinte a razón de seis mil pesos; que fue omiso en pagar la pensión rentística correspondiente al mes de septiembre de dos mil veinte a razón de seis mil pesos; que fue omiso en pagar la pensión rentística correspondiente al mes de octubre de dos mil veinte a razón de seis mil pesos; que fue omiso en pagar la pensión rentística correspondiente al mes de noviembre de dos mil veinte a razón de seis mil pesos; que fue omiso en pagar la pensión rentística correspondiente al mes de diciembre de dos mil veinte a razón de seis mil pesos; que ha sido omiso en pagar los intereses moratorios generados por al falta de pago de las pensiones rentísticas antes señaladas.

**c) Testimonial**, consistente en el dicho de **Xxxxxx** y **Xxxxxx**, misma que en nada le beneficia ya que mediante audiencia de fecha veinte de septiembre de dos mil veintiuno se desistió de la misma.

**d) Presuncional e instrumental de actuaciones**, mismas que son valoradas en términos de lo establecido por los artículos 341 y 352 del Código de Procedimientos Civiles en vigor en el Estado.

**VI.** Luego entonces valoradas las pruebas aportadas por las partes quedó demostrada la procedencia de la acción intentada por la parte actora por lo siguiente:

Reza el artículo 2269 del Código Civil del Estado que:

***“Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto.”***

En el caso que se analiza la relación contractual de arrendamiento existente entre la parte actora, como arrendatario y el demandado como arrendador, quedó plenamente demostrada en términos de lo dispuesto por el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, con la documental privada, que consta a fojas seis y siete del expediente en que se actúa, consistente en el contrato de arrendamiento celebrado en fecha uno de enero de dos mil veinte, 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, aunado a que se le tuvo por reconocido el contenido y firma del mismo y se le declaró confeso de la celebración del mismo como de los términos pactados en éste, y de conformidad con el artículo 228 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, se le tienen por ciertos los hechos sobre los que la demandada no suscitó explícitamente controversia, es decir, la celebración del contrato y sus términos; además como ya se dijo se le declaró confeso de la celebración del mismo y de los términos ahí pactados, siendo así, que la mencionada prueba documental es apta y suficiente para tener por demostrado, que las partes del juicio celebraron en fecha uno de enero de dos mil veinte, un contrato de arrendamiento, en donde **Xxxxxx** dio en arrendamiento a **Xxxxxx**, el inmueble ubicado en calle **Xxxxxx** número **xxxxxx** del fraccionamiento **Xxxxxx** de esta ciudad, pactándose la cantidad de seis mil pesos por concepto de renta mensual, la cual debía ser pagada dentro de los días del uno al seis de cada mes, y que el plazo del contrato lo sería de un año contado a partir del uno de enero al treinta y uno de diciembre de dos mil veinte.

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 y las presuncionales legal y humana ofrecidas por el actor y 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.”*

Es el caso que el actor basa sus pretensiones entre otras en que el demandado ha sido omiso en el pago de las pensiones rentísticas desde la fecha en que celebraron el contrato, por tanto, pide sea condenado al pago de las mismas hasta las que se generen al treinta y uno de diciembre de dos mil veinte (mes en que termina el contrato aludido y además mes en que según lo manifestado por el propio actor, el ahora demandado abandonó el inmueble materia de arrendamiento). Con base en lo anterior, demostrada la existencia de la relación contractual y con ella la obligación de pago a cargo del demandado, correspondía a éste acreditar haber cumplido con las obligaciones contraídas en el referido acto jurídico, lo que no aconteció en la especie pues ni siquiera contestó la demanda incoada en su contra, y de conformidad con el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, le correspondía al demandado 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.*”

De igual manera sirve se apoyo a lo anterior, la tesis consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, emitida por el Segundo Tribunal Colegiado del Sexto Circuito, Novena Época, III, marzo de 1996, VI.2º.28 K, página 982, que es del tenor literal siguiente:

**“PAGO O CUMPLIMIENTO, CARGA DE LA PRUEBA.** *El pago o cumplimiento de las obligaciones corresponde demostrarlo al obligado y no el incumplimiento al actor.*”

Cabe destacar que de acuerdo al artículo 1677 del Código Civil del Estado, los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, y desde que se perfeccionan, obligan a los contratantes no sólo 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; y en términos del numeral 1678 del citado ordenamiento, la validez y cumplimiento de los contratos, no puede dejarse al arbitrio de uno de los contratantes.

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.** Por lo antes expuesto, se estima que la parte actora **Xxxxxx**, sí probó los hechos constitutivos de su acción y el demandado **Xxxxxx** no dio contestación a la demanda pese el haber sido debidamente emplazado para ello.

En tal orden de ideas, se condena al demandado **Xxxxxx**, en su calidad de arrendador, a cumplir con el contrato de arrendamiento respecto del inmueble ubicado en calle **Xxxxxx** número **xxxxxx** del fraccionamiento **Xxxxxx** de esta ciudad.

Se condena a **Xxxxxx**, a pagar a favor de **Xxxxxx**, las pensiones rentísticas generadas a partir del uno de enero de dos mil veinte al treinta y uno de diciembre de dos mil veinte, cada una a razón de seis mil pesos mensuales, dando un total de setenta y dos mil pesos moneda nacional.

Se absuelve a **Xxxxxx**, de pagar a la actora la cantidad de seis mil pesos por concepto de penalización establecida en la cláusula segunda del contrato base de la acción, toda vez que con el presente juicio se condenó al arrendatario a cumplir con el contrato de arrendamiento habiendo vencido su vigencia, por tanto, no existe razón de dicha pena pues ella operaría en caso de que el referido acto jurídico se diera por vencido anticipadamente.

Se condena a la demandada a pagar al actor, **intereses moratorios** a razón del **tres por ciento mensual**, a partir de que se dio el incumplimiento de cada una de las pensiones y hasta el pago total del adeudo respecto de cada una de las rentas generadas; lo anterior es así, ya que si bien el Código Civil en relación al contrato de arrendamiento, no prevé expresamente la condena al pago de intereses moratorios tratándose del incumplimiento del pago de las rentas devengadas; sin embargo, los intereses moratorios son la indemnización por el retraso en el cumplimiento de las obligaciones a plazo, como resarcimiento por el daño y perjuicio causados, amén de que así se pactó en la cláusula décima segunda del accionario.

Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 128 del Código Adjetivo Civil, se condena a la parte demandada a pagarle a la parte actora, las costas generadas con motivo del presente juicio, previa regulación legal en ejecución de sentencia, toda vez que éste precepto establece, que la parte que pierde, debe reembolsar a su contraria, las costas del proceso; sin que se esté en el supuesto de excepción a la condena que nos ocupa, que establece el artículo 129 del citado ordenamiento procesal de la materia.

Una vez que cause ejecutoria la presente sentencia, procédase en términos del 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**, sí probó los hechos constitutivos de su acción y el demandado **Xxxxxx** no dio contestación a la demanda.

**CUARTO.** Se condena al demandado **Xxxxxx**, en su calidad de arrendador, a cumplir con el contrato de

arrendamiento respecto del inmueble ubicado en calle **Xxxxxx** número **xxxxxx** del fraccionamiento **Xxxxxx** de esta ciudad.

**QUINTO.** Se condena a **Xxxxxx**, a pagar a favor de **Xxxxxx**, las pensiones rentísticas generadas a partir del uno de enero de dos mil veinte al treinta y uno de diciembre de dos mil veinte, cada una a razón de seis mil pesos mensuales, dando un total de setenta y dos mil pesos moneda nacional.

**SEXTO.** Se absuelve a **Xxxxxx**, de la prestación marcada con el inciso C).

**SÉPTIMO.** Se condena a la demandada a pagar al actor, **intereses moratorios** a razón del **tres por ciento mensual**, a partir de que se dio el incumplimiento de cada una de las pensiones y hasta el pago total del adeudo respecto de cada una de las rentas generadas, mismo que serán regulados en ejecución de sentencia.

**OCTAVO.** Se condena a la parte demandada **Xxxxxx**, a pagar a favor de **Xxxxxx**, gastos y costas lo que se regulará en ejecución de sentencia.

**OCTAVO.** Una vez que cause ejecutoria la presente sentencia, procédase en términos del 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 Secretaria de Acuerdos que autoriza LICENCIADA ELIZABETH DURÓN PIÑA. Doy fe.

La LICENCIADA ELIZABETH DURÓN PIÑA, Secretaria de Acuerdos de este Juzgado, hace constar que la sentencia definitiva que antecede se publicó en lista de acuerdos con fecha once de octubre de dos mil veintiuno. Conste.

mvll

El (la) Licenciado (a) ELIZABETH DURÓN PIÑA Secretario(a) de Acuerdos, adscrito(a) al Órgano Jurisdiccional, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia o resolución 404/2021 dictada en (ocho DE OCTUBRE de dos mil veintiuno) por el (Juez Primero Civil), constante de (DOCE fojas) 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: (nombre de las partes, nombre de testigo, ubicación de inmueble, y demás generales) información que se considera legalmente como (confidencial) por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita, además de lo dispuesto por los artículos 1º, 2º fracción II, 3º, 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.