

SENTENCIA DEFINITIVA

Aguascalientes, Aguascalientes *siete de diciembre de dos mil veintiuno.*

VISTOS para resolver los autos del expediente número **0661/2021**, relativo al juicio **Único Civil**, que en ejercicio de la acción de rescisión de contrato de arrendamiento promoviera **XXXXXX** en contra de **XXXXXX** como arrendataria y fiadora respectivamente; 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 por sentencia firme, se declare legalmente rescindido el contrato de arrendamiento celebrado el día seis de abril de dos mil veinte entre el suscrito y las ahora demandadas, respecto de la vivienda ubicada en XXXXX NÚMERO xxxxx, DE LA COLONIA XXXXX DE ESTA CIUDAD, en virtud de haber dado causa y motivo para su reclamación, tal y como lo fundo, en los puntos de hechos que más adelante expondré.

B).- Para que por sentencia firme, se condene a la parte demandada, al pago de las pensiones rentísticas que adeuda a partir del mes de enero de dos mil veintiuno, a razón de la

cantidad de \$2,100.00 (DOS MIL CIEN PESOS 00/100 M.N.) mensuales, hasta la total desocupación y entrega del inmueble arrendado.

C).- Para que por sentencia firme, se condene a la parte demandada a pagar al suscrito, por concepto de mora sobre la renta insoluta, un interés a razón del 10% (diez por ciento) mensual desde que se constituyó en mora y hasta la total liquidación del adeudo.

D).- Para que por sentencia firme, se condene a la parte demandada a entregarme el inmueble arrendado, libre de todo adeudo por concepto de consumo de agua potable, energía eléctrica y cualquier otro servicio que se tenga contratado en el mismo.

E).- Para que por sentencia firme, se condene a la parte demandada, a entregarme en perfecto estado de uso y conservación el inmueble arrendado, en virtud de que en dicho estado se le entregó al momento de la formalización del contrato de arrendamiento.

F).- Para que por sentencia firme, se condene a la parte demandada al pago de la sanción y/o penalización a la que se refiere la cláusula décima primera del contrato base del presente procedimiento.

G).- Para que por sentencia firme se condene a la parte demandada, al pago de gastos y costas, en virtud de que ha dado causa motivo para la tramitación del presente juicio.”

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

Habiendo sido debidamente emplazadas, la demandada **XXXXXX**, dio contestación a la demanda mediante escrito que obra a fojas de la diecisiete a la veinte del sumario, y opuso excepciones y defensas.

Por su parte la demandada **Xxxxxx**, no dio contestación a la demanda instaurada en contra.

En los términos anteriores se tiene fijada la litis del presente juicio, correspondiendo al actor acreditar los elementos constitutivos de su acción y a la demandada los de sus excepciones, lo anterior en términos del artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado.

III. La suscrita Juez es competente para conocer del presente juicio de conformidad con el artículo 142 fracción III del Código de Procedimientos Civiles del Estado, que establece la competencia en favor del Juez del lugar de ubicación del bien inmueble arrendado, y como el presente negocio deriva de cuestiones relacionadas a un contrato de arrendamiento de un bien inmueble ubicado en esta ciudad, por lo tanto, la suscrita Juez resulta competente.

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 celebró con **Xxxxxx** como arrendataria y fiadora respectivamente, encontrando que quedó plenamente demostrada y la misma es procedente con base en los siguientes razonamientos:

La relación contractual de arrendamiento existente entre la parte actora, como arrendador, y las demandadas **Xxxxxx** como arrendadora y fiadora respectivamente, 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 fojas seis a diez de autos, consistente en el contrato de arrendamiento celebrado entre

Xxxxxx, en su calidad de arrendador, y **Xxxxxx** como arrendadora y fiadora respectivamente, al cual se le otorga valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por el artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, aunado a que dicho documento tampoco fue objetado por la demandada **Xxxxxx**, pues reconoció expresamente la celebración de dicho contrato al dar contestación a los hechos dos, tres, cuatro, cinco, seis, siete, ocho, lo que es valorado en términos de los artículos 247 y 248 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, pues reconoce tácitamente su celebración al señalar que es cierto que se celebró el contrato por doce meses, que se señaló el domicilio que refiere el actor para el pago, que no pudo leer el contrato, que no es cierto que el inmueble estuviera en buenas condiciones y que firmó la última hoja del contrato, y que sí ha pagado las rentas.

Siendo así, que la mencionada prueba documental es apta y suficiente para tener por demostrado, que las partes del presente juicio, celebraron contrato de arrendamiento en fecha seis de abril de dos mil veinte, respecto del inmueble ubicado en calle **Xxxxxx** número **xxxxx** de la colonia **Xxxxxx**, de esta ciudad; que se pactó una renta mensual de dos mil cien pesos moneda nacional que sería pagadera los días seis de cada mes en el domicilio del arrendador ubicado en calle **Xxxxxx** número **xxxxx** del **Xxxxxx**, de esta ciudad, así como un interés mensual del diez por ciento para el caso de incurrir en mora en el pago de los recibos de renta mensuales.

También se desprende de dicho contrato que el término del mismo lo sería de doce meses; así como que el inquilino pagaría el consumo de agua, luz, teléfono y demás servicios del inmueble.

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.”

La parte actora ofreció diversas pruebas de las que se desahogaron las siguientes:

Confesional A, a cargo de **Xxxxxx** la cual fuera desahogada en audiencia de veinticuatro de noviembre de dos mil veintiuno, conforme al pliego de posiciones que obra a foja cuarenta y siete y cuarenta y ocho 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 habersele declarado confesa de lo siguiente:

Que celebró un contrato de arrendamiento en su carácter de arrendatario con el articulante en su carácter de arrendador, respecto de la vivienda ubicada en Xxxxxx número xxxxxx de la colonia Xxxxxx, de esta ciudad.

Que celebró dicho contrato de arrendamiento en fecha seis de abril de dos mil veinte.

Que pactó en dicho contrato de arrendamiento que la duración del mismo sería de doce meses a partir del día seis de abril de dos mil veinte.

Que reconoce que la vigencia del multicitado contrato de arrendamiento venció en fecha seis de abril de dos mil veintiuno.

Que pactó en dicho contrato que el precio del arrendamiento lo es por la cantidad de dos mil cien pesos mensuales.

Que pactó que dichos pagos serían realizados por adelantado en el domicilio del articulante ubicado en la calle Xxxxx número xxxxx del Xxxxx de esta ciudad, o en su defecto en el domicilio del inmueble arrendado ubicado en Xxxxx número xxxxx, de la colonia Xxxxx, de esta ciudad a más tardar los días seis de cada mes.

Que se abstuvo de entregar cantidad alguna por concepto de pensión rentística, ni de ningún tipo, desde el mes de enero del año dos mil veintiuno.

Que se abstuvo de entregar cantidad alguna de dinero al hoy articulante desde el mes de enero del año dos mil veintiuno.

Que reconoce adeudar el pago de todas y cada una de las pensiones rentísticas pactadas dentro del contrato de arrendamiento desde el mes de enero del año dos mil veintiuno hasta la fecha.

Que pactó en el contrato de referencia que para el caso de abstenerse de cubrir íntegramente el pago de las pensiones rentísticas establecidas en el mismo, generaría un interés sobre la renta insoluta a razón del 10% (diez por ciento) mensual desde que se constituyó en mora y hasta la total liquidación del adeudo.

Que reconoce adeudar los intereses generados sobre la renta insoluta a razón del 10% (diez por ciento) mensual desde que se constituyó en mora en el mes de enero del año dos mil veintiuno y hasta la total liquidación del adeudo.

Que reconoce haberse abstenido de pagar dichos intereses sobre las rentas vencidas.

Que reconoce haber dado causa y motivo para la rescisión del mencionado contrato de arrendamiento.

Que recibió en buenas condiciones el inmueble arrendado ubicado en Xxxxx número xxxxx, de la colonia Xxxxx, de esta ciudad.

Que recibió el inmueble arrendado libre de todo adeudo.

Que se obligó en el multicitado contrato de arrendamiento a entregar dicho bien inmueble libre de todo adeudo por concepto de consumo de agua potable y energía eléctrica y de cualquier otro servicio que se tenga contratado en el mismo.

Que adeuda hasta la fecha los servicios de agua potable y energía eléctrica y de cualquier otro servicio que se tenga contratado del inmueble arrendado.

Que se obligó en el multicitado contrato de arrendamiento que ante la violación de cualquiera de las condiciones expresadas dentro de dicho contrato, también se obligó a pagar al arrendador a manera de sanción la cantidad de ciento sesenta días de salario mínimo general vigente.

Que incurrió en una violación de dichas condiciones expresadas en el contrato de arrendamiento multicitado.

Que el articulante le realizó múltiples requerimientos de manera extrajudicial en su domicilio ubicado en Xxxxx número xxxxx de la colonia Xxxxx, de esta ciudad para efecto de cumplir con el pago de las pensiones rentísticas adeudadas por su parte.

Que se abstuvo de pagar al articulante las pensiones rentísticas adeudadas a éste pese a los múltiples requerimientos que en lo extrajudicial le hizo el hoy articulante para su cobro.

Que reconoce haber dado causa y motivo para devolver al articulante el inmueble arrendado.

Que se abstuvo hasta la fecha de entregar al hoy articulante el inmueble arrendado.

Que reconoce haber dado causa y motivo para la tramitación del presente juicio.

Sirve de apoyo a lo antes expuesto la siguiente Jurisprudencia de la Novena Época, Registro: 167289,

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XXIX, Mayo de 2009, Materia(s): Civil, Tesis: I.3o.C. J/60, Página: 949, Rubro:

“CONFESIÓN FICTA. PUEDE POR SÍ SOLA PRODUCIR VALOR PROBATORIO PLENO, SI NO SE DESTRUYE SU EFICACIA CON PRUEBA EN CONTRARIO. *La correcta valoración de la prueba de confesión ficta debe entenderse en el sentido de que establece una presunción favorable al articulante y contraria a los intereses de la absolvente, que debe de ser destruida con prueba en contrario y en tanto no se advierta algún elemento de convicción que desestime la confesión ficta, ésta puede adquirir la eficacia suficiente para demostrar los hechos que se pretendieron probar en el juicio respectivo, sin que sea obstáculo a lo anterior la circunstancia de que al contestar la demanda la parte demandada hubiera negado los hechos en que se apoyó esa pretensión, toda vez que el silencio del absolvente quien se niega de alguna manera por su incomparecencia a ser interrogado y a prestar espontáneamente su declaración en relación con los hechos sobre los que se le cuestionan, es demostrativo de la intención de eludir la contestación de hechos fundamentales controvertidos en el juicio respectivo.”*

Confesional B, a cargo de **Xxxxxx** la cual fuera desahogada en audiencia de veinticuatro de noviembre de dos mil veintiuno, conforme al pliego de posiciones que obra a foja 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 habersele declarado confesa de lo siguiente:

Que celebró un contrato de arrendamiento en su carácter de fiador con el articulante en su carácter de arrendador, respecto de la vivienda ubicada en Xxxxxx número xxxxxx, de la colonia Xxxxxx de esta ciudad.

Que celebró dicho contrato de arrendamiento en fecha seis de abril de dos mil veinte.

Que se obligó solidariamente a cumplir con todas y cada una de las obligaciones y condiciones expresadas en dicho contrato de arrendamiento.

Que se obligó a responder solidariamente ante el incumplimiento de dichas obligaciones y condiciones expresadas en el contrato de arrendamiento multicitado.

Que pactó en dicho contrato de arrendamiento que la duración del mismo sería de doce meses a partir del día seis de abril de dos mil veinte.

Que la vigencia del multicitado contrato de arrendamiento venció en fecha seis de abril de dos mil veintiuno.

Que pactó en dicho contrato que el precio del arrendamiento lo es por la cantidad de dos mil cien pesos moneda nacional mensuales.

Que reconoce haber pactado que dichos pagos serían realizados por adelantado en el domicilio del articulante ubicado en calle Xxxxx número xxxxx, del Xxxxx de esta Ciudad, o en su defecto en el domicilio del inmueble arrendado ubicado en Xxxxx número xxxxx, de la colonia Xxxxx de esta ciudad, a más tardar los días seis de cada mes.

Que reconoce haber pactado en el contrato de referencia, que para el caso de abstenerse de cubrir íntegramente el pago de las pensiones rentísticas establecidas en el mismo, generaría un interés sobre la renta insoluta a razón del 10% (diez por ciento) mensual desde que se constituyó en mora y hasta la total liquidación del adeudo.

Que reconoce adeudar los intereses generados sobre la renta insoluta a razón del 10% (diez por ciento) mensual desde que se constituyó en mora en el mes de enero del año dos mil veintiuno y hasta la total liquidación del adeudo.

Que se obligó en el multicitado contrato de arrendamiento que ante la violación de cualquiera de las condiciones expresadas dentro de dicho contrato, se obligó a pagar al arrendador a manera de sanción la cantidad de ciento sesenta días de salario mínimo general vigente.

Sirve de apoyo a lo antes expuesto la Jurisprudencia citada anteriormente con número de registro: 167289, de rubro: **“CONFESIÓN FICTA. PUEDE POR SÍ SOLA PRODUCIR VALOR PROBATORIO PLENO, SI NO SE DESTRUYE SU EFICACIA CON PRUEBA EN CONTRARIO.”**

Testimonial, consistente en el dicho de **Xxxxxx** y **Xxxxxx**, personas que declararon en audiencia de fecha veinticuatro de noviembre de dos mil veintiuno, al que la suscrita le otorga valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles en vigor en el Estado, toda vez que los testigos fueron claros, precisos y coincidentes, dieron razón fundada de su dicho, no se desprende que hayan sido obligados a declarar, o que hayan comparecido impulsados por engaño, error o soborno, aunado a que su dicho se encuentra adminiculado con el documento accionario, pues ambos acreditaron con su dicho haber estado presentes al momento que se celebró el contrato, tan es así que en dicho documento ambos firmaron como testigos.

Por una parte **Xxxxxx** señaló que el contrato se realizó en el mes de abril de dos mil veinte y que fue en esa fecha que conoció a ambas demandadas, que la renta se vencía los días seis de cada mes y que ellos iban los días siete, que la renta lo sería de dos mil cien pesos mensuales, y que al momento de celebración estuvieron presentes el actor que es el propietario, la señora **Xxxxxx** como arrendataria, la señora **Xxxxxx** como fiadora, y que como testigos estuvieron él y su esposa **Xxxxxx**. Que eran cinco hojas del contrato, y que la firmaron en la orilla de cada hoja, y que al último nada más venían las cinco personas mencionadas.

Por lo que hace a **Xxxxxx** la misma señaló que el contrato que celebraron las partes fue de un arrendamiento de una de las propiedades del actor, que esto fue el seis de abril de dos mil veinte, y que lo acompañaron tanto la ateste como su esposo, y que era la señora **Xxxxxx** quien iba a arrendar al actor. Que la señora **Xxxxxx** fue fiadora en el contrato de arrendamiento. Que el bien inmueble respecto del cual se celebró el contrato es el ubicado en calle **Xxxxxx** número **xxxxx** de la colonia **Xxxxxx** de esta ciudad, que se pactó una renta de dos mil cien pesos cada día seis de cada mes, y que el actor iba a pasar por la renta a la casa.

Sin que se otorgue valor probatorio respecto de lo que ambos testigos señalan sobre que han acompañado al actor a cobrar la renta, toda vez que no señalan las circunstancias de tiempo, modo y lugar en las que acudieron al domicilio a realizar dichas gestiones, aunado a que el testigo **Xxxxxx** ni siquiera señaló de manera correcta el domicilio en el cual se encuentra el inmueble.

Por lo anterior, con la presente prueba, se tiene por acreditado que los atestes presenciaron el momento en que se llevó a cabo la celebración del contrato de arrendamiento entre las partes del presente juicio.

Sirve de apoyo legal, la jurisprudencia firme, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época, XXXI, junio de 2010, I.8°.C.J/24, página 808, que señala:

“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.”

Documental privada, consistente en el contrato de arrendamiento de fecha seis de abril de dos mil veinte, visible a fojas seis a la diez 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, pues incluso por lo que hace a **Xxxxxx** al dar contestación no negó la existencia del contrato y señaló como ciertos algunos de los hechos relativos al contrato, así como con la prueba confesional valorada anteriormente, en la cual fue declarada confesa, entre otras cosas, de haber celebrado un contrato de arrendamiento en su carácter de arrendataria con el actor respecto de la vivienda ubicada en calle **Xxxxxx** número **xxxxxx** de la colonia **Xxxxxx**, de esta ciudad.

Por lo anterior, con la presente documental se acredita que el día seis de abril de dos mil veinte; celebraron contrato de arrendamiento por una parte **Xxxxxx** como arrendador; y por otra parte **Xxxxxx** como la arrendataria, y **Xxxxxx** como la fiadora, respecto del inmueble ubicado en la calle **Xxxxxx** número **xxxxxx** de la Colonia **Xxxxxx**, de esta ciudad.

Que el término del contrato lo sería de doce meses forzosos a partir de la firma del contrato.

Que el precio del arrendamiento sería de dos mil cien pesos moneda nacional con la posibilidad de aumento conforme el incremento que sufriera el salario mínimo o los gastos que se

tuvieran que erogar para la manutención de dicho inmueble, cantidad que se pagaría por mensualidades adelantadas los días seis de cada mes la cual debería ser pagada en el domicilio del arrendador.

Que toda mensualidad que causara el contrato debía ser pagada íntegra por el arrendatario, y que la falta de pago de la mensualidad sería causa para la rescisión del contrato, además pagaría al arrendatario en caso de mora el diez por ciento mensual sobre renta ínsoluta, por lo que para los efectos de la cláusula se considerara que el arrendatario cayó en mora cinco días naturales posteriores a la fecha de vencimiento de pago de la renta mensual respectiva.

Que el arrendatario recibió el inmueble objeto del arrendamiento con condiciones de higiene y seguridad, suficientes y necesarias para ser habitable, pues cuenta con instalaciones adecuadas de luz, agua y drenaje, por lo cual recibió el inmueble en buen estado y a su entera satisfacción.

Que el pago de servicios de agua, luz, teléfono, gas, internet, y demás que se utilizaran y contrataran durante la vigencia del contrato, se deberían pagar directamente por el arrendatario, sin necesidad de requerimiento previo.

Que serían causas de rescisión del contrato, las establecidas en los artículos 2354 y 2360 del Código Civil del Estado; y que en caso de incumplir con las condiciones y que para el caso de que fuera declarada la rescisión se otorgaría el plazo de cinco días naturales para el efecto de que el arrendatario desalojara el inmueble, plazo que sería computado a partir del día en que incumpliera con la obligación obligándose el arrendatario a entregar el inmueble en las condiciones en que lo recibió. Que en caso de incumplir con la condición, el arrendatario se obligó a pagar al arrendador a manera de sanción la cantidad de ciento setenta días de salario mínimo general vigente al momento de su despojo, cantidad

que debería pagar en un plazo máximo de diez días después de su desalojo para evitar el menoscabo del arrendado.

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

Por su parte las demandadas **Xxxxxx** no ofrecieron medios de prueba.

VI. Con los hechos probados por la parte actora, se acreditó fehacientemente, el contrato de arrendamiento que une a las partes, en donde **Xxxxxx** dio en arrendamiento a **Xxxxxx** como arrendadora y fiadora respectivamente, el inmueble ubicado en la calle **Xxxxxx** número **xxxxxx** de la colonia **Xxxxxx**, de esta ciudad.

La parte actora en su escrito de demanda, señala que la parte demandada dejó de efectuar el pago de las pensiones rentísticas a partir del mes de **enero del dos mil vintiuno**, 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. Se procede al estudio de las excepciones opuestas por la demandada **Xxxxxx** como arrendadora.

Excepción de personalidad, de legitimación pasiva y de prescripción y falta de acción dentro del término para ejercer acción, la que hace consistir en el hecho de que el actor carece de personalidad jurídica al no ser propietario del bien inmueble mencionado anteriormente, y que no ha acreditado lo contrario, por lo que carece de toda acción legal para demandar.

Excepción que es **improcedente**, toda vez que en el juicio que nos ocupa tal suceso resulta irrelevante, pues en el mismo únicamente debe probar la relación contractual y el incumplimiento de la misma, no así cuestiones relacionadas con la propiedad de dicho inmueble; puesto que la relación contractual, como ha quedado señalado, ya quedó debidamente acreditada.

Sirviendo de apoyo la siguiente tesis aislada de la *Novena Época; Registro: 186067; Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito; Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta; Tomo XVI, Septiembre de 2002; Materia(s): Civil; Tesis: I.11o.C.43 C; Página: 1332, cuyo rubro y texto señalan:*

“ARRENDAMIENTO. PARA HACER VALER ACCIONES DERIVADAS DE ESE CONTRATO, SÓLO SE REQUIERE DEMOSTRAR SER TITULAR DE LOS DERECHOS QUE AQUEL AMPARA. Conforme al artículo 2398 del Código Civil para el Distrito Federal, existe arrendamiento cuando una persona,

llamada **arrendador**, otorga a otra llamada arrendatario el uso o goce temporal de una cosa, a cambio del pago de un precio cierto, de tal suerte que las acciones que deriven de dicho contrato son de carácter personal y para hacerlas valer sólo se requiere demostrar ser titular de los derechos que ampara dicho contrato, sin que se requiera acreditar la propiedad del bien arrendado ni la autorización del propietario que hubiera otorgado la facultad de arrendar, pues es suficiente demostrar la celebración del contrato de arrendamiento.”

Ahora bien, no pasa desapercibido que si bien la demandada interpuso las excepciones de falta de personalidad y prescripción para ejercer la acción dentro del término, las mismas fueron fundadas con los mismos argumentos respecto a que el actor no es propietario del inmueble, lo que como ya se dijo, no es relevante probar en este asunto.

Excepción de falta de acción por el conocimiento de las condiciones del objeto de la renta, la que hace consistir en que la parte actora tenía pleno conocimiento de las circunstancias o condiciones en que se encontraba el inmueble en cuanto a la novación del contrato de manera verbal.

Excepción que resulta **improcedente**, lo anterior es así en virtud de que las partes al celebrar el contrato de arrendamiento respectivo adquirieron derechos y obligaciones recíprocamente, y toda vez que en términos del artículo 1678 del Código Civil del Estado, la validez y el cumplimiento de los contratos no puede dejarse al arbitrio de uno de los contratantes, y en consecuencia las partes tienen la obligación de dar cumplimiento a las cargas derivadas del contrato; sin embargo, la parte demandada no acreditó que el actor haya incumplido el accionario.

No pasa desapercibido que en la cláusula tercera del accionario se pactó un plazo de doce meses forzosos, y que una vez finalizado en caso de que ambas partes estuvieran de acuerdo, podría celebrarse uno nuevo en los términos que

ambas partes acuerden, lo cual debería realizarse por escrito; siendo que en ese sentido ambas partes tenían conocimiento de la posibilidad de prorrogar el contrato de arrendamiento.

De igual forma, en la cláusula séptima se señalaron las circunstancias en las que fue entregado el inmueble materia de arrendamiento el cual fue recibido a entera satisfacción por el arrendatario, por lo que es evidente que lo recibió en buenas condiciones de conformidad con el contrato accionario que ambas partes firmaron al haber estado de acuerdo con dichas condiciones.

Excepción que se desprende de la contestación al hecho número dos, que la novación del contrato fue de manera verbal aun no se acredita que sea el legítimo propietario del bien inmueble en mención para que tenga el derecho a demandar el incumplimiento que menciona ya que como lo ha mencionado no hay tal incumplimiento.

Excepción que resulta **improcedente**, en virtud de que no quedó acreditado el pacto verbal que señala para renovar el accionario, y sin embargo una vez vencido el mismo, aun sin un acuerdo verbal entre las partes, se volvió por tiempo indeterminado al haber operado la tácita reconducción en términos del artículo 2358 del Código Civil del Estado.

Siendo improcedentes los argumentos respecto de que no quedó acreditado que el actor sea propietario del inmueble materia de arrendamiento, pues como ya se dijo, ello no es relevante en el presente asunto.

De igual forma, tampoco quedó acreditado que la parte haya dado cumplimiento a sus obligaciones, siendo que la parte demandada tenía la carga de la prueba para acreditar haber realizado los pagos adeudados a la parte actora en términos del artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, cuestión que no aconteció, ya que no ofreció ningún medio de prueba que acreditar encontrarse al corriente en sus pagos.

Excepción que se desprende de la contestación al hecho número tres, al señalar que si bien es cierto que se señaló el domicilio del arrendador para el pago, el actor en lo personal o por conducto de su abogado autorizado recogían la renta en el domicilio que actualmente habita, ya que por motivo de su salud deteriorada los antes mencionados pasaban por las rentas.

Excepción que resulta **improcedente**, pues en la cláusula cuarta del accionario se pactó que las rentas debían pagarse en el domicilio del arrendador, o en su defecto en el domicilio del arrendatario, por lo que ambas formas de pago resultan válidas en términos del artículo 2298 del Código Civil siendo que en este caso la obligación del arrendatario era pagar las rentas en uno u otro lugar para tenerle por cumpliendo con sus obligaciones, cuestión que no aconteció en el presente asunto.

Excepción que se desprende de la contestación al hecho número cuatro, al señalar que en ningún momento pudo leer el contrato ya que solo firmó la última parte del mismo por lo que no pudiera decir si es real o no lo que menciona en el punto de hechos señalado, y aún más dicho contrato se firmó por las amenazas del actor al decirle que si no firmaba le sacaba de inmediato del domicilio, ya que la persona que le rentaba con anterioridad era el señor Xxxxx por eso es que mencionó que al día de hoy no cree que tenga derecho y le asista la razón para demandar ya que carece de personalidad legal para hacerlo.

Excepción que es **improcedente**, puesto que en primer término el que señale no haber leído el contrato tomando en cuenta el principio general del derecho que señala "*nadie puede alegar en su beneficio su propia torpeza*", estaba obligado a revisar el contrato que firmó de su propio puño y letra, sin que haya acreditado las amenazas que dice que le hizo la parte actora, de ahí que no puede eximirse de su obligación pues

fue la demandada quién firmó y acepto celebrar el contrato con la parte actora.

Aunado a que es falso que solamente haya firmado la última hoja del contrato, pues cada una de las hojas que integran el accionario fue firmada al costado derecho, de ahí que resulten improcedentes esos argumentos.

De igual manera, es irrelevante si anteriormente le había arrendado el inmueble una persona de nombre Xxxxx, puesto que el accionario tiene fecha del seis de abril de dos mil veinte y fue celebrado por Xxxxx, y firmado por las partes del presente asunto, y en ese sentido el actor tiene legitimación para demandar el cumplimiento del contrato que celebró con las demandadas.

Excepción que se desprende de la contestación al hecho número ocho, al señalar que ha cumplido con el pago de rentas hasta el mes de junio del año dos mil veintiuno, ya que desde noviembre del año dos mil veinte no le han entregado recibos de pago.

Excepción que es **improcedente**, en virtud de que no acreditó haber realizado el pago que refiere, ni total ni parcialmente, ya que no exhibió los recibos o documentos con los que acredite dicha situación ni ofreció diversa prueba para demostrarlo, y al no acreditar encontrarse al corriente del pago de las rentas que le corresponden, resulta inconcuso que la demandada pretenda que se le tenga por cumpliendo con su obligación de pago únicamente con su dicho, de ahí que su excepción sea improcedente, pues no acreditó haber cumplido en términos del artículo 2296 fracción I del Código Civil del Estado.

En cuanto a las manifestaciones de que no le han sido entregados recibos, resultan improcedentes puesto que los recibos no resultan ser la única forma con la que pueden acreditarse los pagos, y toda vez que la parte demandada no ofreció prueba alguna para acreditar que realizó el pago

conforme a lo pactado en el contrato base de la acción, siendo que en tal sentido, era a la parte arrendataria a quien le correspondía demostrar, en términos del artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, encontrarse al corriente en el pago de las rentas, cuestión que con ninguna de las pruebas anteriormente valoradas acreditó, por lo tanto es que le asiste derecho a la parte actora para reclamar los hechos constitutivos de su acción.

De igual manera, sirve de apoyo a lo anterior, la jurisprudencia firme anteriormente citada, de rubro: **“ARRENDAMIENTO. PAGO DE RENTAS. CORRESPONDE AL ARRENDATARIO DEMOSTRAR SU CUMPLIMIENTO.”**

VIII. 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 ya mencionado en la presente seis de abril de dos mil veinte, respecto del bien inmueble resolución, pues una de las causas por las que procede la rescisión de un arrendamiento es por falta del pago de las rentas.

Se condena a las demandadas **Xxxxxx**, a pagar al actor **Xxxxxx**, las pensiones rentísticas adeudadas a partir del mes de enero del dos mil veintiuno y las que se sigan generando hasta la entrega del bien inmueble, a razón de **\$2,100.00 (dos mil 00/100 moneda nacional)**, todas y cada una de ellas, y que serán reguladas en ejecución de sentencia.

Se condena a la parte demandada **Xxxxxx**, al pago de un interés moratorio por el **treinta y siete por ciento anual** sobre el importe de las pensiones rentísticas que se encuentren vencidas y las que se sigan generando hasta la entrega del bien inmueble objeto del presente juicio, a partir de que se dio el incumplimiento de cada una de ellas y hasta que se haga el

pago total de lo reclamado, mismo que será regulada en ejecución de sentencia.

Sin que sea procedente condenar al diez por ciento de intereses moratorios mensuales como lo solicita el actor, lo anterior en atención a que los intereses moratorios no deben sobrepasar lo dispuesto por el artículo 2266 del Código Civil, y como en el caso concreto que se analiza se pactó un interés moratorio mensual del diez por ciento mensual lo cual arroja como resultado una tasa de ciento veinte por ciento anual, misma que sí sobrepasa del treinta y siete por ciento anual que prevé el citado numeral, por lo que corresponde a la suscrita hacer la regulación correspondiente.

En efecto, el artículo 4 del Código Civil del Estado, señala que los derechos privados sí pueden ser motivo de renuncia, cuando no se afecte directamente al interés público, cuando no se perjudiquen derechos de tercero y la renuncia sea clara y precisa, sin embargo, como el documento fundatorio es un contrato de arrendamiento, los intereses pactados deben ajustarse a lo dispuesto en el artículo 2266 del Código Civil del Estado, y que aun cuando se pacte en contrario, todo juzgador tiene la obligación de manera oficiosa, de regular el interés convencional hasta el máximo legal permitido, incluso aún y cuando no se haga valer excepción al respecto y sin ofrecer prueba alguna para acreditarla, es decir, que todo juez debe imperativamente revisar que el interés convencional que fijen los contratantes no exceda el límite establecido en el precepto señalado.

De los artículos 1965 y 2266 del Código Civil del Estado, se advierte la obligación de ésta autoridad para que de oficio determine si el interés convencional pactado por las partes en el contrato excede del treinta y siete por ciento anual, lo que en este caso sucede al sobrepasar dicho interés en ochenta y tres puntos porcentuales, por lo que la tasa moratoria se regula en los términos señalados.

Se condena a la parte demandada a entregar el bien inmueble libre de adeudos por concepto del servicio contratado relativo al inmueble dado en arrendamiento, siendo los de consumo de agua potable y energía eléctrica, así como cualquier otro que se hubiere contratado, hasta la entrega del mismo, lo que será regulado en ejecución de sentencia; lo anterior en atención a que se trata de un servicio del que la parte demandada tiene el uso y disfrute al habitar el inmueble de que se trata, y por tanto le corresponde a ésta, cubrir el costo del mismo.

Se condena a las demandadas **Xxxxxx**, a la desocupación y entrega a la parte actora el inmueble ubicado en la calle **Xxxxxx** número **xxxxxx** de la colonia **Xxxxxx**, de esta ciudad, en perfecto estado de uso y conservación, es decir, en las mismas condiciones en que le fue entregado.

Se absuelve a las demandadas **Xxxxxx** de la prestación f), en la que solicita el pago de la sanción contenida en la cláusula décima primera del accionario, toda vez que lo solicitado es una cuestión relativa a la ejecución de sentencia, luego entonces, su tramitación se encuentra prevista en las reglas de ejecución contempladas al respecto en el capítulo de ejecución correspondiente en el Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues por lo que se refiere al pago de una sanción en caso de que si una vez declarada la rescisión y otorgado un plazo de cinco días naturales el arrendatario no desaloja el inmueble deberá cobrarse la sanción señalada en la cláusula referida, lo cual se estima improcedente, pues condenar a las demandadas por ese pago, en la medida de que ese pacto se estableció de manera general, por lo que la suscrita considera que es violatorio de las leyes del procedimiento, y la voluntad de las partes, no puede eximir la observancia de la ley, por lo que no se puede renunciar derechos privados cuando afectan al interés público y las

normas procesales son de orden público, por lo que se absuelve a la parte demandada del pago de la prestación señalada.

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 resultaron parte perdedora, cantidad que será calculada en ejecución de sentencia; 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 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 la rescisión del contrato de arrendamiento celebrado por **Xxxxxx** como arrendador y **Xxxxxx** como arrendataria y fiadora respectivamente, en fecha seis de abril de dos mil veinte, respecto del bien inmueble ya mencionado en la presente resolución.

CUARTO. Se condena a las demandadas **Xxxxxx**, a pagar al actor **Xxxxxx**, las pensiones rentísticas adeudadas a partir del mes de enero del dos mil veintiuno y las que se sigan generando hasta la entrega del bien inmueble, a razón de **\$2,100.00 (dos mil 00/100 moneda nacional)**, todas y cada una de ellas, y que serán reguladas en ejecución de sentencia.

QUINTO. Se condena a la parte demandada **Xxxxxx**, al pago de un interés moratorio por el **treinta y siete por ciento anual** sobre el importe de las pensiones rentísticas que se encuentren vencidas y las que se sigan generando hasta la entrega del bien inmueble objeto del presente juicio, a partir de que se dio el incumplimiento de cada una de ellas y hasta que se haga el pago total de lo reclamado, mismo que será regulada en ejecución de sentencia.

SEXTO. Se condena a la parte demandada **Xxxxxx** a entregar el bien inmueble libre de adeudos por concepto del servicio contratado relativo al inmueble dado en arrendamiento, siendo los de consumo de agua potable y energía eléctrica, así como cualquier otro que se hubiere contratado, hasta la entrega del mismo, lo que será regulado en ejecución de sentencia.

SÉPTIMO. Se condena a las demandadas **Xxxxxx**, a la desocupación y entrega a la parte actora el inmueble ubicado en la calle **Xxxxxx** número **xxxxx** de la colonia **Xxxxxx**, de esta ciudad, en perfecto estado de uso y conservación, es decir, en las mismas condiciones en que le fue entregado.

OCTAVO.- Se absuelve a las demandadas **Xxxxxx** de la prestación f).

NOVENO. Se condena a la parte demandada, al pago de gastos y costas a favor de la actora, regulados que sean en ejecución de sentencia.

DÉCIMO. Una vez que cause ejecutoria la presente sentencia, procédase en términos del artículo 118 de la Ley del Impuesto sobre la Renta.

DÉCIMO PRIMERO. En términos de lo previsto en el 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 SEGUNDO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE Y CÚMPLASE.

ASÍ, definitivamente lo sentenció y firma la **Juez Primero de lo Civil de esta capital, Licenciada LORENA GUADALUPE LOZANO HERRERA**, por ante el Secretario de Acuerdos que autoriza licenciado ADOLFO GONZÁLEZ GIACINTI. Doy fe.

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

Adriana S.

El Licenciado ADOLFO GONZÁLEZ GIACINTI Secretario de Acuerdos, adscrito al Órgano Jurisdiccional, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia o resolución (0661/2021) dictada en (siete de diciembre de dos mil veintiuno) por el (Juez Primero de lo Civil), constante de (veintiséis) 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, sus domicilios, nombres de testigos 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 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.