

**SENTENCIA DEFINITIVA**

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

**V I S T O S**, para sentencia definitiva los autos del expediente **0830/2021**, relativo al **Juicio Único Civil** que promoviera **XXXXXX**, en contra de **XXXXXX** y **XXXXXX**, y encontrándose en estado de dictar sentencia definitiva, se procede a la misma al tenor de los siguientes:

**C O N S I D E R A N D O S:**

I. Reza el artículo 82 del Código Adjetivo Civil, 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, atenta a lo establecido por el artículo 142 fracción III del Código Procesal Civil, que establece que es juez competente el de la ubicación de la cosa, si se ejercita una acción real sobre bienes inmuebles; y lo mismo se observará respecto a las cuestiones derivadas del contrato de arrendamiento de inmuebles; y de la demanda se obtiene que el inmueble materia de arrendamiento se encuentra dentro de la jurisdicción de este juzgado; surtiéndose a su vez la competencia en razón de materia y grado en términos de lo que se prevé en los artículos 2º, 38 y 39 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado.

III. La vía única civil resulta procedente en virtud de que en el presente juicio se ejercita una acción de rescisión de contrato, la cual no se encuentra prevista dentro de los procedimientos especiales contemplados por el Título undécimo del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

IV. La parte actora **XXXXXX** demandó a **XXXXXX** y **XXXXXX**, por las siguientes prestaciones:

a.- *Para que por Sentencia firme se decrete la terminación del contrato de arrendamiento que los demandados y la suscrita celebramos en fecha 15 de marzo del presente año respecto del bien inmueble departamento ubicado en el número oficial **XXXXXX** interior **XXXXXX** del fraccionamiento **XXXXXX** de esta Ciudad.*

b.- *Por la desocupación y entrega inmediata del inmueble antes señalado en la prestación que antecede, en las condiciones que lo recibieron, y dado en arrendamiento.*

c.- *Por la entrega del inmueble ya descrito en el inciso A-, libre de adeudos de los servicios públicos como son agua, luz, tanque para abastecer gas, y en si todo lo que señala el respectivo Contrato de Arrendamiento.*

d.- *Por el pago de los daños que se hayan causado al inmueble durante su ocupación, los cuales deberán de ser valuados por peritos en la materia.*

e.- *Por el pago de la cantidad de 6,400.00s. seis mil cuatrocientos pesos m.n. correspondientes a las rentas atrasadas a partir del día quince de mayo y junio del año 2021, a razón de 3,200.00 tres mil doscientos pesos m.n. por cada mes, y hasta la entrega del inmueble dado en arrendamiento por la suscrita.*

f.- *Por el pago de energía eléctrica que hasta la presente fecha ha liquidado la suscrita por la cantidad de 354.00 trescientos cincuenta y cuatro pesos hasta la presente fecha y que desde este momento me deslindo de hacer el siguiente pago ya que los pague a petición del demandado y que el me los liquidaría en el pago de la próxima renta, cuestión negativa así como los pagos por el servicio de agua a razón de 200.00 doscientos pesos mensuales sumando la cantidad de 800.00 pesos hasta la presente fecha de los cuales se le tomaran en cuenta 200.00 doscientos pesos que por única vez entregó y fijándole una cuota mínima debido a que el edificio cuenta con una cisterna que abastece otros departamentos.*

g.- *para que paguen intereses al tipo legal de los meses vencidos y de los que se sigan venciendo hasta la entrega del bien inmueble.*

*h.- Por el pago de los gastos y costas que se deroguen en el presente juicio que por su incumplimiento me veo precisada a promover”.*

Basó sus pretensiones en los hechos marcados con los números uno, dos y cinco de su escrito inicial de demanda, visible a fojas uno a tres del sumario.

Los demandados **XXXXXX** y **XXXXXX** no dieron contestación a la demanda entablada en su contra pese a haber sido debidamente emplazados.

Todo lo anterior constituye la litis planteada dentro del presente proceso, de conformidad con el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles, correspondiendo a la parte actora demostrar su acción y al demandado sus excepciones.

**V.** Esta juzgadora procede al estudio de la acción de rescisión de contrato de arrendamiento deducida por **XXXXXX**, en los siguientes términos:

La accionante versa su acción en el hecho de que en fecha quince de marzo de dos mil veintiuno, ésta y el demandado celebraron un contrato de arrendamiento respecto del departamento ubicado en la calle **XXXXXX**, fraccionamiento **XXXXXX** de esta ciudad, con una duración de tres meses, mismo que venció el día quince de junio del año en curso, por una cantidad mensual de tres mil doscientos pesos, los que deberían de pagarse en el domicilio de la ahora actora. Refiere que el demandado ha incumplido con su obligación contractual de pago a partir del mes de mayo de dos mil veintiuno, pese a los múltiples requerimientos extrajudiciales que le ha realizado la accionante al respecto.

Para acreditar los elementos de su acción, la accionante ofreció las siguientes pruebas:

**Confesional**, a cargo de **XXXXXX**, que fuera desahogada en audiencia de fecha dos de diciembre de dos mil veintiuno, conforme al pliego de posiciones que obra a foja treinta y cuatro de autos, a la que se le concede valor probatorio de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 337 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por haber sido hecha en juicio y por persona capacitada para obligarse, en pleno conocimiento y sin coacción ni violencia, de

hecho propio, y en la que reconoció que conoce a la **XXXXXX**, que firmó con ella un contrato de arrendamiento en el que **XXXXXX** firmó como aval; que en diversas ocasiones la accionante le ha solicitado el pago de las rentas pendientes más gastos del servicio de energía eléctrica y de agua potable a lo que aclaró que se han liquidado; que la firma que figura en el contrato de arrendamiento es de su puño y letra.

**Confesional**, a cargo de **XXXXXX**, que fuera desahogada en audiencia de fecha dos de diciembre de dos mil veintiuno, conforme al pliego de posiciones que obra a foja treinta y seis de autos, así como posiciones que le fueron formuladas verbalmente, a la que se le concede valor probatorio de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 337 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por haber sido hecha en juicio y por persona capacitada para obligarse, en pleno conocimiento y sin coacción ni violencia, de hecho propio, y en la que reconoció que conoce a la **XXXXXX**, que firmó con ella, un contrato de arrendamiento, en carácter de aval; que la firma que figura en el contrato de arrendamiento es de su puño y letra.

**Documental privada**, consistente en el contrato de arrendamiento celebrado en fecha quince de marzo de dos mil veintiuno, visible a foja cuatro de autos, que en términos del artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado tiene valor probatorio pleno al ser un documento proveniente de las partes y no haber sido objetado en juicio, del que se desprende que en la fecha ya señalada **XXXXXX** en carácter de arrendadora y **XXXXXX** como arrendatario y **XXXXXX** como fiadora, celebraron un contrato de arrendamiento respecto del departamento ubicado en la calle **XXXXXX** número **XXXXXX**, interior **XXXXXX**, del fraccionamiento **XXXXXX** de esta ciudad, el cual se entregó con el inventario que se describe en dicho documento. En la **cláusula segunda**, se estableció como pago de la renta la cantidad de tres mil doscientos pesos mensuales, pagaderos los días quince de cada mes en el domicilio de la arrendadora ubicado en la calle **XXXXXX**, número **XXXXXX** (sin que se estableciera colonia o fraccionamiento) o en la cuenta bancaria proporcionada por la arrendadora, de conformidad con la **cláusula cuarta**.

En la cláusula **tercera** establecieron que el contrato sería por tres meses concluyendo el día quince de junio de dos mil veintiuno. En la cláusula **décima** establecieron que en caso de mora se generaría un interés moratorio a razón del tres por ciento mensual. En la cláusula **décimo segunda** se señaló que **Luz Cristina de la Rosa** firmaba en carácter de fiadora del arrendatario.

Al reverso del referido documento se estableció con pluma una cláusula adicional en la que se estipuló que el arrendatario dejaba como depósito la cantidad de tres mil doscientos pesos, para garantizar la seguridad y cumplimiento de las cláusulas del contrato, y será el arrendador quien elija la devolución del mismo o negociarlo por la última mensualidad vencida.

De igual forma, se señaló que el siete mes de mayo de dos mil veintiuno, se realizó un pago parcial por la cantidad de novecientos pesos por concepto del mes de abril de dos mil veintiuno, comprometiéndose junto con el aval al cumplimiento de las cláusulas del contrato.

**Otros elementos de prueba**, consistente en el contenido del dispositivo de almacenamiento de datos USB, la cual fuera desahogada en audiencia de fecha dos de diciembre de dos mil veintiuno, a la cual se le otorga valor probatorio pleno, lo anterior conforme lo dispone el artículo 348 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues se practicó sobre un objeto que no requiere conocimientos técnicos especiales y en la cual se dio fe y se certificó que dicha memoria contiene un total de siete archivos.

El primer archivo que refería ser de fecha cinco de octubre de dos mil veinte, con una duración de cinco minutos, dos segundos, del que, en esencia, esta autoridad dio fe de una voz aparentemente masculina quien se identificó como **XXXXXX** sin que ésta autoridad tenga certeza de que en efecto se trate de la identidad de dicha persona y quien dirigiéndose a una persona a la que llamó **XXXXXX**, le refirió no poder realizar el pago el día último del mes por una situación con su banco, y que, respecto del servicio de agua, el pago anterior lo hizo por tres mil setecientos pesos con lo que cubrió la renta y dos pagos de agua, por lo que únicamente estaría pendiente de pago un mes; que se le complicaba realizar los pagos el

día quince pero sí podía hacerlos los últimos días y le refirió además que el boiler no funcionaba.

Respecto del segundo audio con una duración de dos minutos cuarenta y cinco segundos, del que, en esencia, esta autoridad dio fe de una voz aparentemente del género masculino de quien no se puede determinar su identidad, en la que sustancialmente refirió que el depósito lo tenía que haber realizado el día quince de mayo y por razones que ya había citado previamente lo pudo hacer hasta ese momento; que respecto del agua recuerda que en el depósito anterior pagó dos meses de agua y la luz quedó pendiente; además le pidió a su receptora que se vieran para poder explicarle las razones de su demora.

En cuanto al tercer audio con una duración de cincuenta segundos, en esencia, esta autoridad dio fe de una voz aparentemente del género masculino, en el que se dirige a una persona a la que llama **XXXXXX** que los niños le informaron que no había luz en el departamento, por lo que le solicita que se comuniquen con él.

Respecto al cuarto audio con una duración de veintidós segundos, esta autoridad dio fe de una voz aparentemente del género masculino, en la que se dirige a otra persona sin que ésta autoridad pueda determinar su identidad a quien le refiere el niño le comentó que ésta se había llevado los dos recibos, por lo que el hablante desconocía la situación respecto de la luz del departamento, a lo que le solicitaba le informara cuál era pues no había luz.

El quinto audio con una duración de doce segundos, esta autoridad dio fe de una voz aparentemente del género masculino de la que no se puede determinar su identidad, quien en la que se dirige a otra persona a la que llama **XXXXXX** a quien le informa que ya llegó la luz.

En el sexto audio con una duración de cincuenta y dos segundos, esta autoridad dio fe de una voz aparentemente del sexo femenino quien, en esencia, refirió llamarse **XXXXXX**, la cual se dirige a su receptora como **XXXXXX**, a quien le refiere que de no comunicarse ella o su esposo con la emisora, ésta comenzaría acciones legales.

En el séptimo audio con una duración de treinta segundos, esta autoridad dio fe, en esencia, de una voz aparentemente del sexo femenino quien se dirige a su oyente como “señora” a quien le refiere que desconoce la situación, pero que intervendrán las autoridades.

Ahora, aún y cuando ésta autoridad haya otorgado valor probatorio a la prueba en comento no indica que tenga eficacia probatoria, ya que se tratan de dos elementos distintos, pues el primero es un concepto concerniente a la autoridad formal de la probanza que corresponda, para la demostración de hechos en general, derivada de sus características de elaboración; en tanto que el segundo de los referidos únicamente se relaciona con el contenido del elemento demostrativo correspondiente, a fin de corroborar la realización de los hechos que, a través suyo, han quedado plasmados. Ahora, si bien en el presente caso a dicho documento se le otorgó valor probatorio atendiendo a la naturaleza de la que proviene, la misma no tiene eficacia probatoria para acreditar la falta de cumplimiento del contrato de arrendamiento parte de **XXXXXX** y **XXXXXX**, pues aún y cuando al momento de desahogar la prueba el demandado **XXXXXX** hizo manifestaciones al respecto, en el sentido de que se sacaban de contexto, tales manifestaciones son insuficientes para tener por demostrado que en efecto, los demandados adeudan el pago de las pensiones rentísticas generadas del inmueble materia del presente juicio, de ahí, que la prueba en análisis carezca de eficacia probatoria para acreditar la acción ejercitada en el presente juicio.

Cobra aplicación a la anterior consideración, la tesis aislada de la octava época, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, localizable en el Semanario Judicial de la Federación, tomo XIV, octubre de 1994, tesis I. 3o. A. 145 K, página 385, con número de registro 210315, que a la letra dice:

**“VALOR Y ALCANCE PROBATORIOS. DISTINCION CONCEPTUAL. AUNQUE UN ELEMENTO DE CONVICCION TENGA PLENO VALOR PROBATORIO, NO NECESARIAMENTE TENDRA EL ALCANCE DE ACREDITAR LOS HECHOS QUE A TRAVES SUYO PRETENDA DEMOSTRAR EL INTERESADO.** La valoración de

los medios de prueba es una actividad que el juzgador puede realizar a partir de cuando menos dos enfoques; uno relacionado con el continente y el otro con el contenido, el primero de los cuales tiene como propósito definir qué autoridad formal tiene el respectivo elemento de juicio para la demostración de hechos en general. Esto se logrará al conocerse qué tipo de prueba está valorándose, pues la ley asigna a los objetos demostrativos un valor probatorio pleno o relativo, previa su clasificación en diversas especies (documentos públicos, privados, testimoniales, dictámenes periciales, etcétera. Código Federal de Procedimientos Civiles, Libro Primero, Título Cuarto), derivada de aspectos adjetivos de aquéllos, tales como su procedimiento y condiciones de elaboración, su autor y en general lo atinente a su génesis. El segundo de los enfoques en alusión está vinculado con la capacidad de la correspondiente probanza, como medio para acreditar la realización de hechos particulares, concretamente los afirmados por las partes. A través de aquél el juzgador buscará establecer cuáles hechos quedan demostrados mediante la prueba de que se trate, lo que se conseguirá al examinar el contenido de la misma, reconociéndose así su alcance probatorio. De todo lo anterior se deduce que el valor probatorio es un concepto concerniente a la autoridad formal de la probanza que corresponda, para la demostración de hechos en general, derivada de sus características de elaboración; a diferencia del alcance probatorio, que únicamente se relaciona con el contenido del elemento demostrativo correspondiente, a fin de corroborar la realización de los hechos que a través suyo han quedado plasmados. Ante la referida distinción conceptual, debe decirse que la circunstancia de que un medio de convicción tenga pleno valor probatorio no necesariamente conducirá a concluir que demuestra los hechos afirmados por su oferente, pues aquél resultará ineficaz en la misma medida en que lo sea su contenido; de ahí que si éste es completamente ilegible, entonces nada demuestra, sin importar a quién sea imputable tal deficiencia o aquélla de que se trate”.

**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.



Sin que pase desapercibido para esta autoridad que la parte actora no ofreció como medio de prueba diversos documentos que acompañó a su demanda; sin embargo, al haberse acompañado al escrito inicial, la suscrita juez se encuentra en condiciones de valorarlos conforme a derecho proceda, lo anterior en términos de lo dispuesto por el artículo 91 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Sirve de sustento la Tesis Aislada (común), de la Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena época, página: 638, número de Registro: 201398, de Texto y Rubro siguiente:

**“DOCUMENTOS ANEXADOS AL ESCRITO DE DEMANDA O CONTESTACION Y NO OFRECIDOS COMO PRUEBAS. LA AUSENCIA DE FORMALIDAD, NO ES MOTIVO PARA DEJARLOS DE TOMAR EN CONSIDERACION.** El hecho de que los documentos exhibidos en la demanda o contestación a la misma, según el caso, no se ofrezcan formalmente como pruebas, no impide que puedan ser tomados en cuenta por el juzgador, ya que la intención de las partes de acompañar determinado medio de convicción, no puede ser otra, sino la de que sea tomado en cuenta de acuerdo a sus pretensiones; de ahí que la ausencia de formalidad en su ofrecimiento no es motivo para dejarlo de tomar en consideración.”

Siendo los siguientes documentos:

**Documental pública**, consistente en dos acuses de recibo de declaración provisional o definitiva de impuestos federales expedida por el Servicio de Administración Tributaria, visibles en términos de los artículos seis y ocho de autos, que en términos del artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado tienen valor probatorio por tratarse de documentos públicos expedidos por una autoridad en ejercicio de sus funciones, pues ambos documentos cuentan con Firma Electrónica Avanzada la cual en términos del artículo 2º, fracción XIII de la Ley de Firma Electrónica Avanzada se vincula directamente al firmante y a los datos a su disposición y produce los mismos efectos jurídicos que la firma autógrafa.

Sirve de apoyo la tesis aislada de la décima época, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, tesis VII.2o.C.238 C (10a.), localizable en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 82, Enero de 2021, Tomo II, página 1357, número de registro 2022644, que a la letra dice:

**“PRUEBAS DOCUMENTALES PÚBLICAS. LAS IMPRESIONES DE DOCUMENTOS OFICIALES CON FIRMA ELECTRÓNICA AVANZADA Y SELLO DIGITAL TIENEN ESE CARÁCTER (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE VERACRUZ).** Los documentos públicos son aquellos expedidos por funcionarios del Estado depositarios de fe pública en ejercicio de sus funciones y dentro de los límites de su competencia. Dichos documentos revisten eficacia demostrativa plena sin necesidad de reconocimiento por quien se opone a ellos. Al respecto, el artículo 261, fracción V, del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Veracruz, señala que son documentos públicos: "Las certificaciones de constancias existentes en los archivos públicos expedidos por funcionarios a quienes compete.". Por su parte, la Ley Número 563 de Firma Electrónica Avanzada para el Estado, en su artículo 3, fracción XV, establece que ésta produce los mismos efectos de la firma autógrafa y consiste en: los datos que en forma electrónica son vinculados o asociados a un mensaje de datos y que corresponden inequívocamente al firmante, con la finalidad de asegurar la integridad y autenticidad del mismo, de tal modo que la Firma Electrónica Avanzada se vincula directamente al firmante y a los datos a su disposición, lo cual permite detectar cualquier modificación que se haga a dicha información. A lo anterior, hay que destacar que el titular del Poder Ejecutivo del Estado, así como las diversas dependencias y entidades de la administración pública estatal están obligadas a hacer uso de tales medios de validación de documentos. En consecuencia, las impresiones de documentos oficiales con firma electrónica avanzada y sello digital tienen el carácter de una prueba documental pública, pues son expedidas por funcionarios públicos en ejercicio de sus funciones y dentro de los límites de su competencia. Ello, pues los avances tecnológicos han logrado que mediante el uso de los sistemas de cómputo y el

almacenamiento de información en el Internet, así como en las diversas redes institucionales de las dependencias gubernamentales, el registro de los datos inherentes a las personas sea más accesible y fácil de consultar, pues una vez capturada la información relacionada a una persona, los datos concernientes a ésta puedan visualizarse en las pantallas de los equipos de cómputo de forma directa accediendo mediante la red institucional que la dependencia a la que corresponda resguardar dicha información, o bien, reproducirse en discos ópticos y/o mediante impresión física.”

**Documentales privadas**, consistentes en dos tickets de pago con sello de caja expedidos por la institución bancaria **XXXXXX** visibles a fojas siete de autos, a los que se les otorga valor probatorio pleno en términos de los artículos 346 y 352 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, pues si bien corresponden a una documental privada, no menos cierto es que la institución bancaria que los expidió, corresponde a una persona moral debidamente regulada por la normas previstas por la **Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros** (Condusef) y por tanto los datos proporcionados por dicha institución cuentan con credibilidad plena.

Sin embargo, no tienen eficacia probatoria para acreditar la acción ejercitada en contra de **XXXXXX** y **XXXXXX**, pues de los documentos en análisis únicamente se acredita el pago de la accionante de sus contribuciones fiscales, más no el incumplimiento de los demandados de su obligación contractual de pago de las rentas del inmueble materia del presente juicio.

Ahora bien, el Código Civil vigente en el Estado, establece:

**“Artículo 2269.-** 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”.

**“Artículo 2270.-** La renta o precio del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero o en cualquiera otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada”.

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

**“Artículo 2360.-** El arrendador puede exigir la rescisión del contrato: I.- Por la falta de pago de la renta en los términos prevenidos en los artículos 2323 y 2325...”

De los preceptos precitados se desprende que en la figura de contrato de arrendamiento, una de las obligaciones del arrendatario es el pago de la renta en el tiempo y forma convenidos y si éste incumple con dicha obligación, el arrendador puede exigir la rescisión del contrato.

Así, con el cúmulo de pruebas previamente valoradas, se acreditó la existencia del contrato de arrendamiento que une a las partes, en donde **XXXXXX** dio en arrendamiento a **XXXXXX** como arrendatario y **XXXXXX** como fiadora, el departamento ubicado en la calle **XXXXXX**, fraccionamiento **XXXXXX** de esta ciudad, por el periodo de tres meses, y por el cual, pactaron como pago de las pensiones rentísticas la cantidad de **tres mil doscientos pesos mensuales**.

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.”

Por otra parte, de acuerdo al artículo 1949 del Código Civil del Estado, 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.”

Ahora bien, el artículo 2298 del código sustantivo en la materia, señala: **La renta será pagada en el lugar convenido y a falta de convenio, en la casa, habitación o despacho del arrendatario.**

Así, atendiendo a lo estipulado por el precepto legal en cita, la renta será pagada en el lugar convenido, y a falta de convenio, en la casa, habitación o despacho del arrendatario; de manera que si en éste último supuesto, el arrendador no ocurre a cobrar las pensiones rentísticas en el domicilio del inquilino y no demuestra que éste se rehusó a pagarlas, no puede acreditarse que incurrió en mora. Lo cual también aplica para el supuesto de que los

pactantes hubieran establecido como lugar de pago el inmueble arrendado.

Cobra aplicación la tesis aislada de la décima época, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, tesis I.3o.C.690 C (9a.), localizable en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 17, Abril de 2015, Tomo II, página 1832, número de registro 159812, que a la letra dice:

**“RESCISIÓN DE CONTRATO. LA MORA ES ELEMENTO CONSTITUTIVO DE LA ACCIÓN Y PARA PROBARLA DEBE EXISTIR EL REQUERIMIENTO DE PAGO EN EL DOMICILIO DEL DEUDOR, SALVO PACTO EXPRESO EN CONTRARIO (INTERPRETACIÓN DEL ARTÍCULO 2082 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL).**

El precepto citado establece una regla general consistente en que el pago de una obligación debe hacerse en el domicilio del deudor, salvo que las partes convengan otra cosa o lo contrario se desprenda de las circunstancias, de la naturaleza de la obligación o de la ley. Cuando no se pactó lugar de pago en el contrato de compraventa respectivo ni lo contrario derive de la naturaleza de la obligación o de la ley, para que el deudor se constituya en mora debe ser requerido en su domicilio por el acreedor porque es una condición, requisito o elemento de la procedencia de la acción rescisoria. En ese contexto, para acreditar que el deudor incurrió en mora, de oficio la autoridad debe analizar los elementos de la acción rescisoria y deberá tomar en cuenta si existió o no pacto expreso de las partes en cuanto al lugar de pago de la obligación y que no basta que estén señalados en el contrato de mérito los domicilios de las partes en que puedan ser notificadas para los efectos del cumplimiento del mismo porque el lugar de pago de las obligaciones debe pactarse de modo expreso. En caso de no haber pacto expreso opera la regla general en supletoriedad de la voluntad de las partes, para establecer que el lugar de pago es el domicilio del deudor, lo que arroja para el acreedor la carga de probar que previo a la presentación de la demanda requirió el pago al deudor para demostrar la mora y que la acción rescisoria sea procedente. Tratándose del cumplimiento a una ejecutoria de amparo, el órgano de alzada debe pronunciarse al respecto y resolver

con plenitud de jurisdicción la controversia planteada por no existir reenvío a la apelación.”

A *contrario sensu*, si los pactantes establecieron lugar de pago diverso al domicilio arrendado, no es obligación de la parte actora acreditar haber realizado el requerimiento previo de pago, para que se actualice la mora a cargo del demandado.

Ahora, en el presente caso, si bien en el contrato fundatorio de la acción, los pactantes establecieron que el pago de las rentas debería de hacerse en el domicilio de la arrendadora, del cual no establecieron la colonia o fraccionamiento, estando este incompleto o en la cuenta bancaria de la que no se estableció datos de identificación, también lo es que la accionante refirió haber requerido en múltiples ocasiones a los demandados por el pago de las pensiones rentísticas, requerimiento que quedó acreditado pues los demandados no dieron contestación a la demanda entablada en su contra, por lo que en términos del artículo 228 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado se les tuvo por ciertos aquellos hechos sobre los que no generaron explícita controversia, siendo en la especie, el requerimiento de pago, con lo que se demostró la mora de los demandados.

En tal sentido, la parte actora en su escrito de demanda señala que el demandado dejó de efectuar el pago de las pensiones rentísticas a partir de la correspondiente al mes de **mayo de dos mil veintiuno**; afirmación no fue desvirtuada por los demandados, pese a que en términos del artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado estos tenían la obligación procesal de acreditar haber cubierto las pensiones rentísticas, lo que no aconteció en la especie, sino que por el contrario, al no haber dado contestación a la demanda, en términos del artículo 228 del referido precepto legal, se le tuvieron por ciertos los hechos sobre los que no generaron explícita controversia, siendo en la especie, su omisión de pago de las pensiones rentísticas del inmueble materia del presente juicio.

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 ahí que le asista razón a **XXXXXX** de reclamar el pago de las pensiones rentísticas generadas y no pagadas correspondientes a los meses de **mayo y junio de dos mil veintiuno**, más las que se generen durante todo el tiempo que los demandados estén en posesión del inmueble.

**VI.** Por lo anteriormente expuesto, y al haber resultado fundada la pretensión deducida por **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 en fecha quince de marzo de dos mil veintiuno** entre **XXXXXX**, como arrendador, y por otra **XXXXXX** como arrendatario y **XXXXXX** como fiadora, respecto del **departamento ubicado en la calle XXXXXX, fraccionamiento XXXXXX de esta ciudad.**

Se condena a **XXXXXX** y **XXXXXX** a la entrega real y material a favor de la accionante del **departamento ubicado en la calle XXXXXX, fraccionamiento XXXXXX de esta ciudad**, en el estado de conservación que lo recibieron, según se desprende del contrato fundatorio de la acción y libre de todo adeudo de energía eléctrica y agua potable.

Sin que ésta autoridad realice pronunciamiento alguno respecto del tanque para abastecer gas que refiere en la prestación



marcada con el inciso c.- toda vez que del sumario no se desprende la existencia del mismo.

Se absuelve a **XXXXXX** y **XXXXXX** del pago de daños del inmueble, pues, considerando que de acuerdo al artículo 1979 del Código Civil del Estado, se entiende por daño la pérdida o menoscabo sufrido en el patrimonio por la falta de cumplimiento de una obligación, entonces, cuando se reclama el pago de daños, en principio, la parte accionante tiene la carga procesal de señalar desde la demanda, en qué consistieron, para que la autoridad esté en condiciones de establecer si en la etapa probatoria se demostraron o no, y además, para que la parte demandada pueda defenderse frente a esa imputación, de conformidad con el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, y si bien la demandada en su escrito inicial refirió que los demandados causaron daños a una puerta al momento de sacar la base de una cama, la accionante no aportó elemento alguno de convicción con el que demostrara tal aseveración, de ahí la improcedencia de la prestación solicitada.

Sirve de sustento legal, la tesis consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época, IV, octubre de 1996, VI.3°.35 C, página 515, que es del rubro y texto siguiente:

**“DAÑOS Y PERJUICIOS. EL ACTOR DEBE SEÑALAR EN SU DEMANDA EN QUE CONSISTIERON Y CUALES SON.** La extinta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la jurisprudencia número 197, visible a foja 135, del último Apéndice al Semanario Judicial de la Federación, sostuvo el criterio de que si el actor probó la existencia de los daños y perjuicios y su derecho a ser indemnizado, pero no rindió pruebas que permitan precisar su importe, ni establecer las bases con arreglo a las cuales deba hacerse la liquidación, la condena al pago genérico de los mismos es procedente, reservándose la determinación de su cuantía para el procedimiento de ejecución de sentencia. Dicho criterio parte de la premisa de que el actor haya precisado la existencia de los daños y perjuicios en el curso de demanda, aun cuando no haya señalado el monto de aquéllos. Esto significa que el demandante forzosamente debe señalar en su curso inicial en qué consistieron y cuáles son los

daños y perjuicios que se le ocasionaron, señalamiento que es indispensable a efecto de que su contrario pueda defenderse adecuadamente.”

Se condena a **XXXXXX** como arrendatario y **XXXXXX** como fiadora al pago de la cantidad de **seis mil cuatrocientos pesos cero centavos moneda nacional**, por concepto de pensiones rentísticas generadas y no pagadas de los **meses de mayo y junio de dos mil veintiuno**, más las que se sigan generando hasta la entrega real y material del inmueble materia del presente juicio, cada una a razón de **tres mil doscientos pesos mensuales** y que será regulado en ejecución de sentencia.

Se absuelve al demandado del pago de la cantidad de trescientos cincuenta y cuatro pesos por concepto de pago del servicio de energía eléctrica, de la cantidad de seiscientos pesos por concepto de agua potable, toda vez que la accionante no acreditó haber realizado el pago de dicho concepto, pese a que en términos del artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado tenía la carga probatoria en ese sentido.

De igual forma, se absuelve al demandado de la cuota mínima que solicita la accionante, por no ser un trámite previsto, de conformidad con el artículo 70 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

Se condena a **XXXXXX** y **XXXXXX** al pago de intereses moratorios a razón del **nueve por ciento anual** respecto de las mensualidades vencidas y no pagadas correspondientes a los meses de **mayo y junio de dos mil veintiuno**, más las que se sigan generando hasta la entrega real y material del presente juicio, a partir de que se dio el incumplimiento de cada una de ellas y hasta que se haga su pago, mismas que serán reguladas en ejecución de sentencia.

No pasa desapercibido para la suscrita que en el contrato fundatorio de la acción, los pactantes establecieron intereses moratorios a razón del tres por ciento mensual, sin embargo, dado que la accionante solicita una tasa de interés menor, atendiendo al principio de congruencia que rige las sentencias consagrado en el artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado,

es que es se condena a los demandados a la tasa de interés solicitada por la accionante.

Con fundamento en lo que dispone el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se condena a la parte demandada **XXXXXX** y **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.

Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 118 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, se requiere a **XXXXXX**, para que, conforme lo dispuesto por el artículo 127 fracción II del Código de Procedimientos Civiles del estado, dentro del término de tres días contados a partir de que cause estado la presente resolución, compruebe a ésta autoridad, haber emitido los comprobantes fiscales respecto de las rentas vencidas, con el apercibimiento que de no hacerlo así dentro de dicho término se informará al Servicio de Administración Tributaria tal omisión.

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 en **fecha quince de marzo de dos mil veintiuno** entre **XXXXXX**, como arrendador, y por otra **XXXXXX** como arrendatario y **XXXXXX** como fiadora, respecto del **departamento ubicado en la calle XXXXXX, fraccionamiento XXXXXX de esta ciudad.**

**CUARTO.** **XXXXXX** y **XXXXXX** a la entrega real y material a favor de la accionante del **departamento ubicado en la calle XXXXXX, fraccionamiento XXXXXX de esta ciudad,** en el estado de

conservación que lo recibieron, según se desprende del contrato fundatorio de la acción y libre de todo adeudo de energía eléctrica y agua potable.

**QUINTO.** No se hace pronunciamiento alguno respecto del tanque para abastecer gas que refiere en la prestación marcada con el inciso c.

**SEXTO.** Se absuelve a los demandados **XXXXXX** y **XXXXXX** de las prestaciones marcadas con los incisos d.- y f.-

**SÉPTIMO.-** Se condena a **XXXXXX** y **XXXXXX** del pago de la cantidad de **seis mil cuatrocientos pesos cero centavos moneda nacional**, por concepto de pensiones rentísticas generadas y no pagadas de los **meses de mayo y junio de dos mil veintiuno**, más las que se sigan generando hasta la entrega real y material del inmueble materia del presente juicio, cada una a razón de **tres mil doscientos pesos mensuales** y que será regulado en ejecución de sentencia.

**OCTAVO.** Se condena a **XXXXXX** y **XXXXXX** al pago de intereses moratorios a razón del **nueve por ciento anual** respecto de las mensualidades vencidas y no pagadas correspondientes a los meses de **mayo y junio de dos mil veintiuno, más las mensualidades que se sigan generando** hasta la entrega real y material del presente juicio, a partir de que se dio el incumplimiento de cada una de ellas y hasta que se haga su pago, mismas que serán reguladas en ejecución de sentencia.

**NOVENO.** Se condena a **XXXXXX** y **XXXXXX** al pago de gastos y costas a favor de **XXXXXX** respecto de aquellas prestaciones que resultaron procedentes, cantidad que será regulada en ejecución de sentencia.

**DÉCIMO.** Se requiere a **XXXXXX**, para que dentro del término de tres días contados a partir de que cause estado la presente resolución, compruebe a ésta autoridad, haber emitido los comprobantes fiscales respecto de las rentas vencidas.

**DÉCIMO PRIMERO.** En términos de lo previsto en el artículo 73, fracción II de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, misma que fue publicada en el Diario Oficial de la Federación el día trece de agosto de dos mil veinte, se ordena se

proceda a la elaboración y publicación de la versión pública de la presente sentencia siguiendo lo establecido en los Lineamientos para la Elaboración de Versiones Públicas de Sentencias y Resoluciones dictadas por los Juzgados y Salas del Poder Judicial del Estado de Aguascalientes.

**DÉCIMO SEGUNDO.** NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE Y CÚMPLASE.

ASÍ, definitivamente lo sentenció y firma la **Juez Primero de lo Civil del Estado, licenciada Lorena Guadalupe Lozano Herrera**, 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 que antecede se publicó en listas de acuerdos con fecha **ocho de diciembre de dos mil veintiuno**.

L´mjmg/viri

La **licenciada María José Muñoz González**, Secretaria Proyectista adscrita al Órgano Jurisdiccional, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia o resolución **0830/2021** dictada en **catorce de diciembre de dos mil veintiuno**, constante de **veintiún** 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: **nombres de las partes y de terceros así como datos de identificación del inmueble materia del presente juicio**, 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.