

**SENTENCIA DEFINITIVA**

Aguascalientes, Aguascalientes, **veinticinco de noviembre de dos mil veintiuno.**

**V I S T O S**, para sentencia definitiva los autos del expediente **1174/2020**, relativo al **Juicio Único Civil** que promoviera **XXXXXX**, en contra de **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**, por las siguientes prestaciones:

*“A).- Por la rescisión del contrato privado de arrendamiento que tengo celebrado con el C. **XXXXXX**, con carácter de arrendatario, por haber faltado al pago de las pensiones rentísticas correspondiente a los meses de Agosto, Septiembre, Octubre y Noviembre del dos mil veinte más las que se sigan venciendo a razón de \$5.500.00 (CINCO MIL QUINIENTOS PESOS MONEDA NACIONAL), con el interés del 4% por concepto mensual moratorio de acuerdo a la cláusula X del contrato privado que se pactó en el contrato privado de arrendamiento que celebramos.*

*B).- Para que en consecuencia de lo anterior, se condene a la demandado a entregarme, el inmueble ubicado en la **XXXXXX** número **XXXXXX** de la Colonia y/o Fraccionamiento **XXXXXX** de esta ciudad de Aguascalientes debidamente desocupado libre de todo adeudo por concepto de agua y energía eléctrica hasta el día que me haga entrega del inmueble que le fue arrendado, en forma real y material.*

*C).- Para que se condene a la demandada al pago de la cantidad de VEINTIDÓS MIL PESOS MONEDA NACIONAL, por concepto de pago de las rentas que dejo de pagar la demandada a partir del mes de Agosto, Septiembre, Octubre, Noviembre del Dos Mil Veinte, más las que se sigan causando y el interés del 4% por concepto de moratorios de los pagos de rentas, y que el demandado ha dejado de pagar hasta el último día en que haga entrega del inmueble arrendado a su favor, en su negativa de abstenerse a cumplir cabalmente el pago de las misma en los días cinco de cada mes y que hasta la fecha dejo de pagarlas sin motivo justificado.*

*D).- Para que se condene a la demandada al pago de los daños y perjuicios por el deterioro que la haya causado al bien inmueble ubicado en la **XXXXXX** número **XXXXXX** de la Colonia y/o Fraccionamiento **XXXXXX** de esta ciudad, los cuales de existir deberán de ser cuantificados en ejecución de sentencia y así mismo se anexan un listado que se corroborara sobre los daños que se presenta actualmente el bien inmueble, mismo que solicito a su Señoría tome en*

consideración en el momento procesal para su cuantificación de daños.

*E).- Para que se condene a la demandada al pago de los gastos y costas judiciales que se originen a mi parte, por motivo de la tramitación de este juicio, que por su culpa me veo precisado a promover en su contra, a la negativa de pagarme puntualmente la renta del inmueble ubicado en la XXXXX número XXXXX de la Colonia y/o Fraccionamiento XXXXX de esta ciudad.”*

Basó sus pretensiones en los hechos marcados con los números del uno al doce de su escrito inicial de demanda, visible a fojas uno a cuatro del sumario.

El demandado XXXXX, dio contestación a la demanda entablada mediante escrito que obra a fojas de la quince a diecinueve de autos

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.** Previo al estudio de la acción ejercida en el presente juicio, es menester entrar al estudio de la excepción de oscuridad de la demanda que se desprende del escrito de contestación, pues de resultar procedente, en términos de lo establecido por el artículo 371 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, impediría el pronunciamiento respecto del fondo del asunto.

Sirve de apoyo a lo anterior, la resolución de contradicción de tesis 104/2004 pronunciada por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, correspondiente a la Novena Época, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXI, enero de 2005, Tesis 1a./J. 133/2004, Página 257, que es del epígrafe y texto siguientes:

**“OSCURIDAD DE LA DEMANDA. IMPLÍCITAMENTE SE PREVÉ COMO UNA EXCEPCIÓN DILATORIA EN LA FRACCIÓN VIII DEL ARTÍCULO 34 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE AGUASCALIENTES.** De los artículos 34 y 37 del Código de Procedimientos Civiles de dicha entidad federativa, se advierte una distinción expresa entre las excepciones

dilatorias y las perentorias, pues el numeral primeramente citado contiene una clasificación meramente ejemplificativa, y no limitativa de las excepciones dilatorias, en tanto que su fracción VIII alude a las que en general, sin atacar en su fondo la acción deducida, tienden a impedir legalmente el procedimiento; mientras que el referido artículo 37 no ejemplifica las excepciones perentorias. Ahora bien, como la terminología procesal da a todas las actividades desarrolladas por el demandado para defenderse y para pedir el rechazamiento de la demanda, la denominación genérica de excepciones que con significado amplísimo equivale al de defensas, resulta indiscutible que la excepción de oscuridad de la demanda, también conocida como defecto legal en el modo de proponerla, debe considerarse dentro de las referidas en la fracción VIII del artículo 34 del ordenamiento mencionado. Sin que obste la circunstancia de que el artículo 225 de la indicada codificación procesal imponga al Juez el deber de mandar aclarar la demanda cuando advierta que es oscura o irregular, concretamente cuando le falten los requisitos señalados en los artículos 223 y 224, pues ello no impide que el demandado pueda fundar su demanda de desestimación o excepciones en las mismas razones que también podrían considerarse de oficio por el Juez”.

La excepción de referencia, la hace consistir, en que la demanda no es clara y que la actora cambia las cláusulas en los hechos para inducir al demandado en un error.

Tal excepción es **improcedente**.

Para la procedencia de la excepción de oscuridad, ésta debe de estar redactada de tal forma que imposibilite entender porqué se demanda, ocasionando la indefensión del demandado para formular su defensa, lo que no acontece en la especie, pues la demanda está redactada de manera clara y precisa, tan es así que el demandado dio contestación a cada uno de los hechos de la demanda y opuso excepciones y defensas al respecto; siendo así que los argumentos en los que versa su excepción serán cuestión de análisis al momento de valorar las pruebas y estudiar la acción ejercitada en su contra.

Sirve de apoyo a lo anterior la jurisprudencia de la Octava Época, emitida por el Tribunal Colegiado en Materia de Trabajo del Tercer Circuito, Registro: 916110, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Jurisprudencias, Fuente: Apéndice 2000, Tomo V, Trabajo, Materia(s): Laboral, Tesis: 973, Página: 839, que señala:

**“OSCURIDAD, EXCEPCIÓN DE. REQUISITOS DE LA.-**

Para que la excepción de oscuridad impida la procedencia del reclamo a que se dirige es indispensable que ocasione a la parte que la alegue un estado de indefensión que no le permita oponer las defensas que al respecto pudiera tener, ya sea porque no se precisan determinadas circunstancias que necesariamente pueden influir en el derecho ejercido, o bien, porque el planteamiento se hace de tal manera que impide la comprensión de los hechos en que se sustenta la pretensión jurídica.”

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

El accionante versa su acción en el hecho de que ésta y el demandado celebraron un contrato de arrendamiento respecto del inmueble ubicado en la calle **XXXXXX** número **XXXXXX** **fraccionamiento XXXXXX** de esta ciudad, el cual en fecha veinte de diciembre de dos mil diecinueve renovaron por un año, pactando como precio mensual de **cinco mil quinientos pesos**, pagaderos los días cinco de cada mes en el domicilio ubicado **XXXXXX** número **XXXXXX** colonia y/o fraccionamiento **XXXXXX**. Refiere que el demandado ha incumplido con su obligación contractual de pago a partir del mes de agosto de dos mil veinte, 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** la cual fuera desahogada en audiencia de fecha doce de julio de dos mil veintiuno, conforme al pliego de posiciones que obra a fojas noventa y siete y noventa y ocho 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 haber renovado el contrato de arrendamiento en su carácter de arrendatario con la C. **XXXXXX** en fecha veinte de diciembre de dos mil diecinueve, del inmueble ubicado en la **XXXXXX** número **XXXXXX** **colonia y/o fraccionamiento XXXXXX** de esta ciudad; que el precio del arrendamiento lo eran cinco mil quinientos pesos mensuales pagaderos los días cinco de cada mes; que la vigencia del contrato de arrendamiento del inmueble materia del presente juicio lo era por doce meses a partir del día doce de diciembre de dos mil diecinueve al veinte de diciembre de dos mil veinte; que se obligó a utilizar el inmueble arrendado única y exclusivamente para la venta de botas; que se obligó a efectuar los pagos en tiempo y forma los servicios del agua potable y energía eléctrica así como los pagos de mantenimientos del bien inmueble arrendado durante el tiempo de su ocupación, pero aclaró que el agua siempre fue compartida entre el local que él rentaba y una vivienda, que siempre se trató de hacerlo así y que estaban de acuerdo los dos de hacerlo así, que incluso no fue con la accionante sino con la hija de ésta que es quien habita la dirección mencionada; que sobre los arreglos no está de acuerdo con lo de la cisterna, porque en los contratos que se le muestran últimamente hay alteraciones como si predijera algunas cosas mencionando principalmente el daño de la cisterna.

Que se obligó en todo momento a no realizar ningún tipo de modificación al inmueble, sin previo aviso por escrito y sin autorización de la arrendadora, que sí firmó varios contratos de arrendamiento respecto del bien inmueble el ubicado en **XXXXXX** número **XXXXXX** **colonia y/o fraccionamiento XXXXXX**, pero aclaró que años anteriores porque el contrato del último año solo fue uno; que el último contrato de arrendamiento lo realizó con vigencia de veinte de diciembre de dos mil diecinueve al veinte de diciembre de dos mil veinte, respecto del bien inmueble ubicado en **XXXXXX**

Sin embargo, en cuanto al hecho de que se comprometió a realizar el pago por concepto de pensión rentística del inmueble ubicado en **XXXXXX** número **XXXXXX** **colonia y/o fraccionamiento**

**XXXXXX**, en términos de los artículos 339 y 340 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, tal confesión carece de valor probatorio pues la misma queda desvirtuada con la propia confesión expresa realizada por el propio demandado en su escrito de contestación y que en términos del artículo 338 del ordenamiento legal en cita prueba plenamente en su contra, en la que refirió que éste debía de realizar el pago de las pensiones rentísticas en el inmueble ubicado en **XXXXXX número XXXXX interior XXXXX colonia y/o fraccionamiento XXXXX**, siendo evidentemente un domicilio distinto al que es materia del presente juicio.

**Confesionales expresas**, consistentes en la que hace **XXXXXX** al dar contestación a los hechos uno, dos y doce de la demanda, en la que reconoció que el contrato de arrendamiento fue renovado y que mensualmente pagaba la cantidad de cinco mil pesos; que el tres de noviembre de dos mil veinte promovió diligencias de consignación de las llaves del local comercial materia del presente juicio, y que desocupó el inmueble en el mes de octubre de dos mil veinte; prueba que se valora de conformidad con lo dispuesto por el artículo 338 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, con la cual se acredita, además de la relación contractual entre **XXXXXX** y **XXXXXX** derivado de la celebración del contrato de arrendamiento del inmueble materia del presente juicio, el aumento del pago de las pensiones rentísticas durante el año dos mil veinte, así como la posesión que el demandado detentó del inmueble materia del presente juicio, y que, para el mes de noviembre de dos mil veinte, éste consignó las llaves a favor de la accionante ante una autoridad jurisdiccional.

**Documental privada**, consistente en el contrato de arrendamiento del bien inmueble ubicado en la **XXXXXX**; el cual, si bien fue objetado por la parte demandada bajo el argumento de que dicho documento fue alterado en forma posterior a su suscripción, tratándose de los documentos que provienen de las partes litigantes, para negarles valor probatorio, no basta sólo su desconocimiento, sino que es menester demostrar su alteración a través del medio de convicción idóneo, siendo ésta la **pericial en documentoscopia y grafoscopia**, pues, para que en el ánimo de esta autoridad se genere,

o no, la convicción de que la firma y el llenado en el documento objetado por la parte demandada fue alterado en forma posterior a su suscripción, se requieren conocimientos especiales aportados por la prueba pericial, debido a que la suscrita únicamente es perito en la materia jurídica, por lo que no puede conocer todas las nociones o metodologías científicas necesarias para la conformación de una prueba o la valoración de los hechos y que escapan del patrimonio cultural del que en circunstancias normales dispone.

Esto es así, pues, cuando se trata de conflictos que involucren hechos o circunstancias para cuya demostración se requieran conocimientos especializados distintos a la ciencia del derecho, como aquí ocurre, es menester que la resolución que emita la autoridad judicial se apoye en la prueba pericial, debido a que ésta contiene la opinión de expertos en una rama de la ciencia, que aporta evidencia científica relevante para el caso, con el propósito de obtener la verdad de los hechos controvertidos, y que se alcanzó mediante la aplicación de métodos científicos.

Sirve de apoyo legal, la jurisprudencia de la Novena Época, registro número 197531, Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, fuente Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo VI, Octubre de 1997, materia civil, tesis I.3o.C. J/11, página 615, de rubro y texto siguientes:

**“DOCUMENTOS PRIVADOS INSUFICIENTEMENTE OBJETADOS POR EL PROPIO FIRMANTE, VALOR PROBATORIO DE LOS.** En tratándose de documentos privados, debe hacerse la distinción entre aquellos que provienen de terceras personas y los que se atribuyen a las partes litigantes en la controversia. Respecto de los primeros, basta la objeción del instrumento privado, debidamente razonada, para que pierda su valor probatorio, quedando a cargo del oferente la carga de la prueba y apoyar su contenido aportando otros elementos de convicción, y en relación con el segundo supuesto, para tener por satisfecho lo dispuesto por el artículo 335 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, es menester que la parte a quien perjudique realice en tiempo, forma y suficiencia la objeción, para que pierda su alcance probatorio dicho instrumento. De esta manera, se tiene que si en un



caso la contraparte del oferente, al dársele vista con el documento exhibido, se limitó a manifestar que no lo había firmado, tal aseveración no pudo constituir la causa suficiente de objeción que demeritara el alcance de esa probanza, ya que para tal efecto resulta indispensable que existan causas motivadoras de la invalidez de la prueba y que se aportaran las pruebas idóneas para tal fin, como pudieron ser las periciales grafoscópicas, grafológicas y caligráficas; elementos que no se rindieron para acreditar la impugnación, como lo dispone el artículo 341 del código citado.”

En consecuencia, si no se ofreció la prueba pericial en documentoscopia ni grafoscopia, ni alguna otra, que acredite la alteración de dicho documento, tal argumento es infundado e improcedente, pues aún y cuando en el sumario quedó acreditado que el original del contrato privado de compraventa celebrado en fecha veinte de septiembre de dos mil dieciséis, sí fue alterado –como habrá de abundarse más adelante- tal situación no puede generar la presunción de que el contrato que se analiza también lo haya sido, pues, se insiste, tal aseveración debe de ser acreditada plenamente mediante medios de convicción que lo demuestren; aunado a esto, en audiencia de juicio el demandado **ratificó** la firma del contrato en análisis; de ahí que, al no existir prueba en contrario, en términos de los artículos 285 y 343 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, dicho documento tiene valor probatorio pleno y con él se acredita que en fecha veinte de diciembre de dos mil diecinueve **XXXXXX** y **XXXXXX**, la primera como arrendadora y el segundo como arrendatario, celebraron un contrato de arrendamiento respecto del inmueble ubicado en **XXXXXX** número **XXXXXX**, **fraccionamiento XXXXXX de esta ciudad.**

Al respecto debe de puntualizarse que si bien en el documento que se analiza se estableció como fecha de su suscripción el *veinte de diciembre de dos mil veinte*, también lo es que el demandado en su escrito de contestación reconoció que el mismo fue firmado en el año dos mil diecinueve, lo que prueba plenamente en su contra en términos del artículo 338 del código adjetivo en la materia, de ahí que es evidente que se trata de un mero error mecanográfico que no trasciende en la presente resolución, pues

dicho contrato fue suscrito en el año dos mil diecinueve, y en él se estableció la voluntad de las partes de renovar el contrato de arrendamiento del inmueble materia del presente juicio.

Así, en dicho documento las partes establecieron que el local se entregó pintado, con baño nuevo, apagadores de lujo, *spot* dorados, cortinas nuevas y pintadas de blanco, puerta, baño y ventana de aluminio; ventanas y cisterna en muy buenas condiciones, columnas con granillo nuevo, estructura pintada y toldo nuevo blanco.

En la **cláusula segunda** los pactantes establecieron que la vigencia del contrato iniciaría el veinte de diciembre de dos mil diecinueve y concluiría el veinte de diciembre de dos mil veinte.

En la **cláusula cuarta**, pactaron como una renta mensual la cantidad de cinco mil quinientos pesos, pagaderos los días cinco de cada mes, en el domicilio ubicado en **XXXXXX número XXXXXX**, de esta ciudad, la cual, según la **cláusula segunda**, debería de ser pagada por adelantado.

Al respecto, el demandado en su escrito de contestación reconoció que dicha renta debería de ser pagada en el domicilio ubicado en **XXXXXX número XXXXXX XXXXXX**, de ahí que ante el reconocimiento expreso realizado por el demandado que en términos del artículo 338 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado prueba plenamente en su contra, es claro que el pago de la renta debía de hacerse en el inmueble contiguo al que es materia del arrendamiento, lo que en la especie cobra especial relevancia como más adelante se puntualizará.

En la **cláusula quinta** las partes pactaron que el inmueble arrendado sería utilizado para uso exclusivo de venta de botas. En la **cláusula décima** establecieron que, en caso de mora, el ahora demandado debería de pagar intereses moratorios a razón del cuatro por ciento mensual.

**Documental privada**, consistente en el original del contrato de arrendamiento de fecha veinte de septiembre de dos mil dieciséis, visible a foja treinta y uno de autos; así como la copia simple del contrato de arrendamiento de fecha veinte de junio de dos mil diecinueve.

En lo que respecta al contrato original de fecha veinte de de septiembre de dos mil dieciséis, en términos del artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, el mismo carece de valor probatorio, pues como se ha señalado previamente, los documentos privados provenientes de las partes se tendrán por reconocidos si no son objetados por su autor en el juicio en términos legales, teniendo valor probatorio pleno, solo cuando se relacionen con otros medios de prueba que hagan presumir la veracidad de aquellos documentos privados. Sin embargo, en el caso que se analiza, aunque el documento referido fue **reconocido** en cuanto a su firma por **XXXXXX** –más no en su contenido pues refirió que éste fue alterado- y éste no fue objetado por la parte demandada, también lo es que **XXXXXX**, a su escrito de contestación anexó copia simple del contrato de fecha veinte de septiembre de dos mil dieciséis, que obra a foja veintiuno de autos, y que si bien no fue ofrecido como prueba, al haberse anexado a su escrito de contestación, ésta autoridad está en condiciones de valorarlo tal como lo han establecido los Tribunales Colegiados de Circuito en la tesis aislada con número de registro 201398, cuyo rubro establece: **“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 CONSIDERACIÓN”**, y al que a su vez se le concede valor probatorio pleno en términos del artículo 351 del ordenamiento legal en la materia, pues aunque se trata de una copia simple, su contenido se encuentra adminiculado con aquel que fuera presentado por la parte actora y obra a foja treinta y uno de autos.

Así, una vez que fueron comparados ambos documentos, de éstos se advierte que son coincidentes, **con excepción** de que en el documento original, en el apartado de “inventario”, se estableció: *“...cisterna buenas condiciones cortinas pintadas blanco.”* En la **cláusula segunda**, se añadió: *“...renta que no se (sic) cortinas excelentes condiciones, (sic) me otorgo o se me dio.”* Y en la parte inferior del documento, sobre el apartado de firmas, se estableció: *“El Sr. Juan Ibarra Flores se compromete a cambiar la cisterna ya que metió a su consuegro a meterle mano sin mi consentimiento y la dañó”*

se queda sin agua y dijo que al dejar el local la entregaría”. Manifestaciones que **no se encuentran plasmadas** en la copia simple visible a foja cinco de autos, por lo que en términos del artículo 330 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, existe la presunción de que el documento original de fecha veinte de de septiembre de dos mil dieciséis presentado por la parte actora y que obra a foja treinta y uno de autos **sí fue alterado, de ahí que se le niegue valor probatorio.**

En cuanto a la copia simple del contrato de arrendamiento de fecha veinte de junio de dos mil diecinueve, en términos del artículo 351 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado se le niega valor probatorio pues se trata de una simple reproducción de un documento original que puede alterarse o modificarse en el proceso de reproducción, de modo que no correspondan al documento que supuestamente reproduce, por lo que, para poderle otorgar valor probatorio, éste debe de encontrarse adminiculada con diversa probanza que permita acreditar la veracidad de su contenido, lo que no acontece en la especie, de ahí la imposibilidad de otorgarle valor probatorio alguno.

Sirve de apoyo a lo antes expuesto la siguiente tesis de la Novena Época, Registro: 203573, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tesis Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta II, Diciembre de 1995, Materia(s): Común, Tesis: II.1o.C.T.13 K, Página: 504, de Rubro:

**“COPIA FOTOSTATICA SIMPLE, NO OBJETADA; NO SE LE PUEDE CONCEDER VALOR PROBATORIO.** No por el hecho de que una copia fotostática simple no haya sido objetada particularmente por la contraparte, debe conferírsele pleno valor probatorio, pues la falta de objeción no puede llevar al extremo de que una prueba que en sí no tiene dicho valor probatorio llegue a perfeccionarse por ese motivo, pues precisamente corresponde al oferente acompañarla con los elementos suficientes para su perfeccionamiento y consiguiente valor legal, por lo que tal carga, no puede ser convalidada por una misión de la parte contraria.”

**Documental privada**, consistente en una hoja simple, sin firma, del inventario y avalúo del inmueble materia del presente

juicio, visible a foja siete de autos. Documento que fue objetado por la parte demandada bajo el argumento de que el mismo fue elaborado de forma unilateral por la accionante, objeción que es **procedente**, pues en el mismo se observa que no cuenta con firma del que lo elabora, siendo explorado derecho que un documento sin firma no obliga a nadie, aunado a que no existe elemento alguno de convicción con el que se acredite que en la elaboración de dicho documento participó el demandado, por ende, en términos del artículo 330 del código adjetivo en la materia, existe la presunción de que éste fue elaborado de forma unilateral por su oferente, de ahí que en términos del artículo 344 del referido ordenamiento legal se le niegue valor probatorio.

Sirve de apoyo a lo anterior la tesis de la novena época, emitida por el Décimo Primer Tribunal Colegiado en materia civil del Primer Circuito, registro: 186286, instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tipo de Tesis: Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XVI, agosto de 2002, tesis: I.11o.C.2 K, Página: 1280, que al rubro texto dicen:

**“DOCUMENTOS ELABORADOS EN FORMA UNILATERAL POR SU OFERENTE. CARECEN DE VALOR PROBATORIO AUN CUANDO NO HAYAN SIDO OBJETADOS.** Si un documento sólo contiene declaraciones unilaterales de quien lo ofreció en el juicio, debe estimarse que carece de valor probatorio, aun cuando no haya sido objetado por la parte contraria, pues esa falta de objeción no puede tener el alcance de otorgarle valor probatorio a una documental que en sí misma no produce convicción en cuanto a su contenido, dada la forma unilateral en que fue elaborada; por lo que es necesario adminicularla con algún otro medio probatorio que corrobore las declaraciones que en ella se contienen.”

**Documental privada**, consistente en veintidós fotografías visibles a fojas treinta y tres a cuarenta y cuatro de autos, las cuales carecen de valor probatorio en términos del artículo 351 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, toda vez que el referido numeral menciona que las fotografías de personas, lugares, edificios o construcciones, papeles, documentos y objetos de cualquier

especie, deberán de tener la certificación correspondiente que acredite el lugar, tiempo y circunstancias en que fueron tomadas, así como que correspondan a lo representado por ellas, para que constituyan prueba plena, cuestión que no aconteció en la presente probanza ya que de las referidas fotografías no fueron certificadas ni se en el sumario se desprende elemento alguno de convicción con el que se acredite la veracidad de lo que en ellas se muestra, de ahí que no se les otorgue valor probatorio.

**Documental en vía de informe,** consistente en el rendido por el Gerente Jurídico de XXXXX visible a foja ochenta y ocho de autos, que en términos del artículo 346 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado tiene valor probatorio pleno, pues fue rendido por un tercero encargado del suministro del servicio de agua potable en el municipio de Aguascalientes; del que se desprende que el número de cuenta XXXXX, la cual al momento del informe se encontraba activa, a nombre de XXXXX, correspondiente al domicilio ubicado en XXXXX número XXXXX fraccionamiento XXXXX de esta ciudad; que desde el diecisiete de marzo de dos mil veintiuno cuenta con un adeudo de mil trescientos dos pesos cuarenta y seis centavos moneda nacional; y que, el periodo correspondiente al mes de agosto de dos mil veinte al mes de febrero de dos mil veintiuno se encuentra pagado.

**Documental en vía de informe,** consistente en el que rindiera el encargado de la zona comercial Aguascalientes, de la Comisión Federal de Electricidad, visible a foja setenta y cinco de autos, que en términos del artículo 346 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado tiene valor probatorio pleno pues aún y cuando fue expedido por un tercero ajeno al juicio, el mismo es el encargado del servicio de energía eléctrica y quien además es una empresa productiva del Estado de propiedad exclusiva del Gobierno Federal, con personalidad jurídica y patrimonio propios, que goza de autonomía técnica, operativa y de gestión, en términos del artículo 2º de la Ley de la Comisión Federal de Electricidad; del que se desprende que el número de servicio XXXXX se encuentra registrado a nombre de XXXXX, mismo que se suministra al domicilio ubicado en XXXXX número XXXXX, colonia XXXXX de esta ciudad, el

cual presenta un adeudo correspondiente a la facturación del mes de junio de dos mil veintiuno, que comprende al periodo transcurrido del cinco de abril al dos de junio de dos mil veintiuno, y cuyo servicio aún está activo; aclarando que desde la facturación del mes de febrero de dos mil veintiuno –que comprende el periodo del dos de diciembre de dos mil veinte al dos de febrero de dos mil veintiuno, el servicio presentó cero consumo, ya que la lectura tomada para efectos de la facturación del mes de febrero de dos mil veintiuno, es la misma tomada para efectos de la facturación de diciembre de dos mil veintiuno, lo que hace suponer que el servicio se encuentra sin uso.

**Documental en vía de informe,** consistente en el rendido por la Directora del Instituto de Capacitación y del Centro de Mediación y Conciliación del Poder Judicial del Estado, visible a foja setenta y siete de autos, que en términos del artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado tiene valor probatorio pleno en virtud de que fue rendido por una servidora pública en ejercicio de sus funciones, del que se desprende que, dentro de los índices y libros del Centro de Mediación y Conciliación del Poder Judicial del Estado, se cuenta con el registro dentro del expediente **XXXXXX**, de un proceso iniciado por parte de **XXXXXX** donde invita a **XXXXXX** para tratar de llegar a un acuerdo respecto del arrendamiento de un bien inmueble. Que dicho proceso fue solicitado en fecha catorce de octubre de dos mil veinte, señalándose para efecto de llevar a cabo la sesión de mediación el día veintiuno de octubre de dos mil veinte a las once horas con treinta minutos, a la que se presentaron las partes el día y hora señalados y concluyendo el asunto como agotado los mecanismos alternativos de solución de conflictos al no lograrse un acuerdo entre ellos.

Que, dentro de sus índices y libros no se cuenta con registro alguno de un proceso iniciado por parte de **XXXXXX** en donde se invite a **XXXXXX** para llevar a cabo un proceso de mediación.

**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, el demandado ofreció las siguientes pruebas:

**Confesional**, a cargo de **XXXXXX** la cual fuera desahogada en audiencia de fecha doce de julio de dos mil veintiuno, conforme al pliego de posiciones que obra a fojas cien y ciento uno de autos, así como posiciones que le fueron formuladas de forma verbal, 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 tiene conocimiento de que el arrendatario promovió a su favor diligencias de jurisdicción voluntaria de consignación de las llaves del local arrendado, dentro del expediente **XXXXXX** del índice del Juzgado **XXXXXX** de lo Civil del Estado; que la cisterna que se encuentra en el local comercial arrendado a **XXXXXX** suministraba de agua tanto al local comercial como a la casa habitación; que de común acuerdo con el arrendatario acordó que únicamente pagaría el cincuenta por ciento del consumo de agua, ya que el otro cincuenta por ciento se liquidaba por parte de la casa habitación que se encuentra en el bien inmueble; pero aclaró que a veces se juntaban cuatro meses y tenía que ir la hija de la absolvente a pagarlo, que el demandado decía que luego se lo pagaba, lo que no siempre sucedía. Que tiene conocimiento que el servicio de luz fue pagado por **XXXXXX** hasta el mes de octubre de dos mil veinte.

Que ha dejado de poner la cisterna que sacó del local comercial materia del juicio, a lo que aclaró que sigue sin instalarse porque de común acuerdo los dos estaban buscando la cisterna y no había ya de la medida, pero buscaron medidas y precios, el cual se dejó ya así, sin arreglo, porque ya no había cisternas en varios lugares que se solicitó, incluso el demandado también las buscó porque la absolvente tiene fotos que él le manda que en Rincón de Romos hay cisternas y que puede haber ahí la que da la medida, porque ya las cambiaron por el tiempo que ya pasó, pues actualmente son anchas y chaparritas y ya no se encontró, entonces por eso se quedó ahí sin arreglarse, y de la puerta se quitó el pedazo que estaba lleno de tecuejos y ya destruida para poder quitarse



porque estaba quebrado todo el yeso para poder enyesar, que la puerta ya estaba toda destruida, lo que es el marco, y estaba destruido ahí y estorbaba para poder arreglar y enyesar; que aparte de todo el demandado le dio el acceso al pintor porque el demandado compró la pintura, quedó en un acuerdo de pago que al terminar el señor, paga. Que a la absolvente le hizo un recibo por el pago, pero el demandado tampoco le pagó el material del yeso al señor, de lijas, de malla, al tener ya todo sacó todo lo que es basura, sacó los cascajos de lo que había en la cisterna y toda la cochizada que ahí dejó el demandado, así afuera, y al estar ahí afuera está también la cisterna, que pasó un policía y le comentó a la actora que la iba a multar por tener eso en vía pública, por lo que la absolvente le solicitó al pintor que se llevara él y la cisterna, que fue pagado por la accionante, y que fueron cuatro días perdidos porque el demandado no se presentó para nada, que a él le importaba estar cómodo en su local, arreglándolo, acomodándolo, y jamás se presentó, menos a pagar, y que lo que está arreglado de pintura fue por cuenta de la accionante.

Por otra parte, si bien es cierto al momento de absolver la posición quinta, refirió *“no es cierto, el señor me dejó el local, ya estaba solo el local cuando él me dio el acceso, pero no es verdad, yo nunca llegué a hacer ahí nada, sin el permiso de él. En tanto que en la primera de las posiciones verbales, refirió: “no, el señor dio acceso a lo que se hizo de común acuerdo, en octubre, no en septiembre, cuando él ya se había salido, porque ya me dejó el local, el ya tenía trato con el local de al lado y él me dejó el local por su voluntad, y ya, y me da el acceso de común acuerdo en octubre la reparación de sacar la cisterna y poner otra”*, que en términos del artículo 338 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado prueba plenamente en su contra y con el que se acredita que el demandado **XXXXXX** detentó la posesión del inmueble hasta el mes de octubre de dos mil veinte, y que posterior a ello, la accionante tuvo acceso al inmueble para realizar obras, en específico para la instalación de la cisterna, cuando aún no recibía formal y materialmente las llaves que le fueran consignadas por el demandado ante el Juzgado **XXXXXX** de lo Civil del Estado.

**Testimonial**, consistente en el dicho de **XXXXXX** y **XXXXXX**, que fuera desahogada en audiencia de fecha doce de julio de dos mil veintiuno, en la que el testigo **XXXXXX** refirió saber que **XXXXXX** le renta a **XXXXXX** un local ubicado en **XXXXXX**, fraccionamiento **XXXXXX**, al parecer número **XXXXXX**, al cual el deponente en ocasiones va a hacer trabajos de mantenimiento; que la última ocasión que fue a dar mantenimiento fue en el mes de septiembre de dos mil veinte a descarapelar, a resanar y a mover unas cosas del local, y que en esa ocasión lo contrató el demandado.

Que actualmente **XXXXXX** ya no ocupa el local comercial ubicado en el **XXXXXX**, lo que sabe porque el deponente acudió a ayudarlo en su nuevo local donde está y vio que está cerrado el local materia del juicio, el cual nadie está usando. Que sabe que **XXXXXX** desocupó el referido local porque estaban arreglando una cisterna y en el mes de septiembre del año pasado sacó sus cosas para que no se ensuciaran, que lo sabe porque el deponente acudió a ayudarlo y a hacer arreglos al local, pero que el testigo no hizo lo de la cisterna, que eso lo hicieron unos albañiles que contrató la accionante, que eso lo sabe porque el deponente le hace trabajos a **XXXXXX**, y le preguntó porqué no le había dado ese trabajo al testigo, a lo que el demandado le comentó que la **XXXXXX** ya se había arreglado con unos albañiles.

Que sabe que los trabajos que se hicieron a la cisterna consistieron en que quebraron el piso, abrieron, sacaron el *rotoplas* que viene adentro, lo que el testigo sabe porque él lo vio cuando estaba ayudando a mover las cosas de **XXXXXX** para el otro local; y que cree que la cisterna aún no está arreglada.

A cuestionamientos que le formuló la parte actora, el ateste señaló que el inmueble materia del juicio es un local con dos cortinas, una es blanca y la otra es naranja, adentro es un cuarto y hay un vidrio en la entrada, para mirar para adentro y una entrada de cortina, un baño, y cree que otro cuartito atrás, el local así en frente, el baño, las dos cortinas, un pilar, dos pilares en medio está un vidrio, como ventana de vidrio para mirar hacia adentro, la fachada es color arriba es color café, los pilares de granito café claro y las cortinas, eran naranjas pero el ateste la estaba pintando una

pared de blanco y la otra quedó pintada a la mitad naranja y la otra mitad de blanco.

Que no puede precisar el día del mes de septiembre que el ateste acudió al inmueble referido, pero que fue aproximadamente a mediados del mes; y que tampoco puede precisar el día que fue la reparación de la cisterna.

En cuanto al segundo deponente, éste refirió que **XXXXXX** le rentaba un local a **XXXXXX XXXXXX**, ubicado en **XXXXXX** numero **XXXXXX**, que desconoce el fraccionamiento, que lo sabe porque cuando el deponente acudió a realizar un trabajo de reparación a la muchacha (de la que no especifica nombre), el **XXXXXX** siempre dejaba dicho que iba a pasar la **XXXXXX** a cobrar la renta. Que el deponente ha acudido en varias ocasiones a dicho local, ya que iba a realizar reparaciones con la hija de la señora que está a un lado del local, que ha ido cuatro o cinco veces porque seguido acudía a hacer trabajos al local; que dichas manifestaciones se las hacía el demandado a los trabajadores del local, y que lo sabe porque cuando el deponente acudió a la casa de la hija a hacer el trabajo, era un patio nada más, entonces el **XXXXXX** le daba permiso de pasar al baño de su local.

Que, el motivo de que el demandado se saliera del local comercial materia del juicio fue porque estaban haciendo algunos trabajos de reparación dentro del local, por lo que había albañiles y por ende no podían estar conviviendo tanto albañiles como trabajadores adentro del local, lo que sucedió aproximadamente en el mes de septiembre del dos mil veinte, y lo sabe porque el **XXXXXX** le habló al deponente para que le ayudara a sacar unas cosas a la camioneta. Que imagina que las reparaciones eran a la cisterna ya que estaban abriendo el piso.

Que fue la **XXXXXX** quien mandó hacer las reparaciones, lo que sabe porque cuando el ateste llegó al local les preguntó si sabían dónde estaba el **XXXXXX**, mejor conocido como el *teacher*, a lo que éstos le respondieron que no lo conocían, entonces uno de ellos le dijo que estaban trabajando para la *doña*.

A preguntas que le formuló la parte actora, el deponente refirió que el inmueble aludido es un local comercial común, que

tenía doble cortina y como un ventanal, una cosa de vidrio que es donde exhibía el **XXXXXX** sus artículos tales como botas, cosas vaqueras y camisas; que el local es naranja con negro, eran los colores que manejaba el señor en el nombre de su local, y por dentro a los dos lados tenía ropa y luego a mano derecha estaba un mueble donde cobraban, que al entrar a mano izquierda estaba el baño, y una bodeguita chiquita.

Que la última vez que recuerda que iba a pasar la **XXXXXX** al inmueble a cobrar la renta fue en el mes de septiembre del año pasado, pero que no recuerda exactamente las cantidades.

Que no recuerda qué día del mes de septiembre el ateste acudió al aludido local. Que el ateste acudió al local a hacer trabajos entre quince y veinte ocasiones, ya que iba a arreglar lo de fontanería del lavabo, baño, instalaba *leds* a los exhibidores, o lámparas *leds* en la parte de afuera; pero que no recuerda la última vez que fue a hacer arreglos.

Probanza que se valora en términos del artículo 349 el Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado y a la que se le concede valor probatorio **únicamente** en cuanto a que en el inmueble se llevaron los arreglos de la cisterna, pues ambos testigos tienen conocimiento directo de lo anterior por haber presenciado cuando se estaban llevando a cabo los trabajos de fontanería.

Sin embargo, carece de valor probatorio para acreditar que los arreglos de la cisterna fueron realizados por la accionante pues los deponentes tienen conocimiento de lo anterior por inferencias de terceros, es decir que se trata de testigos de oídas.

Sirve de apoyo legal, la tesis de la Octava Época, Registro: 222650, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tesis Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, VII, Junio de 1991, Materia(s): Laboral, Página: 380, cuyo rubro y texto dicen:

**“PRUEBA TESTIMONIAL. TESTIGOS DE OIDAS, QUIENES LO SON.** Los testigos de oídas son aquellos que no vieron ni oyeron, directamente, los hechos sobre los cuales declaran, sino que los conocieron por haberlos escuchado de otro sujeto que si los conoció en forma directa. Por tanto, si los testigos de referencia dijeron haber visto al actor y escuchado de éste las palabras que

mencionaron en sus declaraciones, es erróneo considerarlos testigos de oídas, por no corresponder al concepto jurídico de la expresión señalada, ya que el objeto de la prueba fue acreditar que el actor manifestó, frente a los declarantes, las palabras a que se refirió el dicho de éstos.”

De igual forma, carece de valor probatorio para demostrar que el demandado desocupó el inmueble materia del presente juicio en el mes de **septiembre de dos mil veinte**, pues aún y cuando ambos deponentes fueron coincidentes al respecto, tal manifestación quedó desvirtuada con la propia confesión que realizó el demandado al dar contestación al hecho marcado con el número doce de la demanda, en el que señaló que éste desalojó el inmueble en el mes de **octubre de dos mil veinte**, y que en términos del artículo 338 del código adjetivo en la materia, prueba plenamente en su contra.

Finalmente, en cuanto al cobro de las pensiones rentísticas, tampoco tiene valor probatorio, en atención a que únicamente el testigo **XXXXXX** manifestó haber escuchado que la accionante acudiría a cobrar la renta, por lo que se trata de un testigo singular del cual las partes no pactaron expresamente pasar por su dicho, por lo que sus manifestaciones tendrían que encontrarse administradas con algún otro medio de prueba para acreditar su veracidad; pero independientemente de ello, el referido deponente no tuvo conocimiento directo del hecho sobre el cual declaró, sino que únicamente escuchó al demandado referir tal situación, por lo que, en cuanto a dicha manifestación, se trata de un testigo de oídas.

**Documental pública**, consistente en las copias certificadas por el Secretario de Acuerdos del Juzgado **XXXXXX** de lo Civil en el Estado, derivadas del expediente **XXXXXX**, relativo a los actos prejudiciales de consignación promovido por **XXXXXX** en contra de **XXXXXX**, visibles a fojas cuarenta y siete a sesenta y seis de autos, que en términos del artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado tienen valor probatorio pleno, pues fueron expedidas por una autoridad jurisdiccional en ejercicio de sus funciones, del que se desprende que en fecha tres de noviembre de dos mil veinte el demandado **XXXXXX** promovió diligencias de consignación de llaves del inmueble ubicado en **XXXXXX** número

**XXXXXX**, fraccionamiento **XXXXXX** de esta ciudad, a favor de **XXXXXX**, las cuales fueron admitidas a trámite en fecha tres de diciembre de dos mil veinte.

A fojas cincuenta y uno a cincuenta y dos de autos, obran copias del testimonio notarial número **XXXXXX**, volumen **XXXXXX**, de fecha veinticuatro de octubre de dos mil veinte, tirado ante la fe del **XXXXXX**, Notario Público número **XXXXXX** de los del Estado, y que fuera anexo al escrito de demanda presentado ante el Juez **XXXXXX** de lo Civil, del que desprende la certificación de hechos requerida por **XXXXXX**, respecto del estado físico del inmueble materia del presente juicio, y en la que el Notario asentó: *“refiriéndome nuevamente mi requirente –XXXXXX–, que desea dejar para constancia que esa obra la realizó la dueña sin su autorización o permiso no obstante que él tiene la posesión del lugar lo que se señala para los efectos legales conducentes”*

Sin embargo, dicha manifestación se trata de un mero indicio en atención a que fue realizada fuera del juicio y no fue aportada a esta autoridad como prueba confesional, el cual quedó desvirtuado con la confesión expresa realizada por la accionante, como habrá de abundarse más adelante.

Sirve como sustento a lo anterior la tesis aislada emitida por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, localizable en el Semanario Judicial de la Federación, tomo I, primera parte-1, enero-junio de 1988, página 375, número de registro 207643, que señala:

**PRUEBA CONFESIONAL. DECLARACION DE UNA DE LAS PARTES RENDIDA ANTE NOTARIO. TIENE EL VALOR DE UN INDICIO (LEGISLACION DEL ESTADO DE GUANAJUATO).** El notario al tomar la declaración de una de las partes, fuera del juicio, no hace sino recibir una manifestación de voluntad de aquélla, sobre determinados hechos. Esta prueba no puede tener más valor que el de un indicio, toda vez que dicha declaración no es aportada ante el juez del conocimiento como prueba confesional, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 96, fracción I, y 98 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Guanajuato.”

De igual forma, foja sesenta y uno del sumario, obra la

razón asentada en dicho expediente por el notificador adscrito a éste H. Tribunal, en el que manifiesta que no se pudo notificar a **XXXXXX**, pues una vez constituido en el domicilio ubicado en **XXXXXX** número **XXXXXX**, fraccionamiento **XXXXXX** de esta ciudad, fue atendido por una persona del sexo femenino quien le refirió ser hija de la ahora accionante y quien le informó que **XXXXXX** tenía varios años sin vivir en ese domicilio.

**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.

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 a las partes, en donde **XXXXXX** dio en arrendamiento a **XXXXXX** el local comercial ubicado en la calle **XXXXXX**, fraccionamiento **XXXXXX**, de esta ciudad, por el periodo de un año, y por el cual, para el año dos mil veinte, pactaron como pago de las pensiones rentísticas la cantidad de **cinco mil quinientos 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 inmueble ubicado en **XXXXXX número XXXXXX**, es decir, en el inmueble materia de arrendamiento, también lo es que el demandado al momento de contestar la demanda reconoció que el pago tenía que realizarlo en **XXXXXX número XXXXXX**, es decir, en el inmueble contiguo al que es materia del juicio, lo que, como se refirió previamente, en términos del artículo 338 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado prueba plenamente en su contra; de ahí que al haberse

establecido el lugar al que el demandado debía de acudir a cumplir con sus obligaciones contractuales –que es distinto al inmueble arrendado-, la accionante quedó eximida de demostrar ante ésta autoridad que previo a la interposición de la demanda, requirió al arrendatario del pago de las rentas, a fin de acreditar la mora del demandado.

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 **agosto de dos mil veinte**; así, en cuanto al pago de las rentas generadas por los meses de agosto y septiembre de dos mil veinte, tal afirmación no fue desvirtuada por el demandado, pese a que en términos del artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado éste tenía la obligación procesal de acreditar haber cubierto las pensiones rentísticas, lo que no aconteció en la especie, pues ninguna de las pruebas aportadas por el demandado fue tendiente a demostrar encontrarse al corriente de las pensiones rentísticas correspondientes a los meses de **agosto y septiembre de dos mil veinte** y que en el presente juicio se les reclaman.

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 lo que respecta a las pensiones rentísticas generadas a partir del mes de **octubre de dos mil veinte**, se hacen las siguientes consideraciones:

El Código Civil vigente en el Estado, establece:

**“Artículo 1968.-** El ofrecimiento seguido de la consignación hace veces de pago, si reúne todos los requisitos que para éste exige la ley.”

**“Artículo 1969.-** Si el acreedor rehusare sin justa causa recibir la prestación debida, o dar el documento justificativo de pago, o si fuere persona incierta o incapaz de recibir, podrá el deudor librarse de la obligación haciendo consignación de la cosa.”

**“Artículo 1970.-** Si el acreedor fuere conocido, pero dudosos sus derechos, podrá el deudor depositar la cosa debida con citación del interesado, a fin de que justifique sus derechos por los medios legales.”

**“Artículo 1971.-** La consignación se hará siguiéndose el procedimiento que establezca el Código de la materia.”

**“Artículo 1972.-** Si el juez declara fundada la oposición del acreedor para recibir el pago, el ofrecimiento y la consignación se tienen como no hechos.”

**“Artículo 1973.-** Aprobada la consignación por el juez, la obligación queda extinguida con todos sus efectos.”

**“Artículo 1974.-** Si el ofrecimiento y la consignación se han hecho legalmente, todos los gastos serán de cuenta del acreedor.”

Como se puede observar, el ofrecimiento de pago y consignación es un procedimiento mediante el cual se concede al deudor la facultad de liberarse de una obligación, mediante la entrega de la prestación debida en favor del acreedor, en aquellos casos en que el acreedor se rehúsa a recibir el pago, o el pago no pueda hacerlo de manera segura y liberatoria, esencialmente porque el acreedor sea desconocido o esté ausente, sea incapaz, o sus derechos sean inciertos. Teniendo como requisito que dicha consignación sea notificada al acreedor para que manifieste lo que a su derecho convenga, y así el Juez pueda determinar si aprueba o no la consignación.

Así, la consignación de las llaves del inmueble arrendado, entendiéndose por tal, la mera entrega de una o varias llaves al tribunal, por sí sola, **por regla general**, no sería suficiente para extinguir la obligación de pago de rentas a cargo del arrendatario, sino que se requeriría la notificación de la consignación al arrendador para que éste manifestara lo que a su derecho conviniera, y la aprobación de la consignación por parte del Juez, atendiendo a la legislación aplicable, a los pactos establecidos en el contrato, y a las circunstancias particulares del caso; en el entendido que la liberación del arrendatario de la obligación de pago de rentas, tendría que coincidir con la entrega de la posesión del inmueble al arrendador, a fin de que éste pueda constatar el estado que guarda el inmueble, tal como ha sido resuelto por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la Jurisprudencia de la décima época, número de registro 2002456, cuyo rubro señala: **“ARRENDAMIENTO. PARA QUE LA ENTREGA DE LAS LLAVES DEL INMUEBLE ARRENDADO AL TRIBUNAL LIBERE AL ARRENDATARIO DEL PAGO DE RENTAS, SE REQUIERE DE LA PREVIA NOTIFICACIÓN DE LA CONSIGNACIÓN AL ARRENDADOR Y QUE EL JUEZ LA APRUEBE”**.

Empero, lo anterior no es aplicable al caso en comento, pues aún y cuando de las constancias que obran en autos se advierte que en el día tres de noviembre de dos mil veinte, **XXXXXX** promovió diligencias de consignación de llaves a favor de **XXXXXX**, del inmueble materia del presente juicio, mismas que fueron recibidas por **XXXXXX** hasta el mes de agosto de dos mil veintiuno, derivado del requerimiento que la suscrita le hizo al respecto, también lo es que la accionante reconoció en juicio que el demandado **XXXXXX** dejó el inmueble en el mes de octubre de dos mil veinte, y que incluso aquella tuvo acceso al mismo para realizarle los arreglos necesarios después de que el demandado lo desocupara, por ende, aún y cuando hasta el mes de agosto del año en curso la accionante recibió las llaves que el demandado le consignó en el Juzgado **XXXXXX** de lo Civil, es evidente que ella ya detentaba la posesión del inmueble desde octubre de dos mil veinte, por ende, en el presente caso no es aplicable lo establecido por la Primera Sala de

la Suprema Corte de Justicia de la Nación en la jurisprudencia precitada, pues, se insiste, el liberar al arrendatario del pago de las rentas del inmueble hasta que éste sea entregado materialmente al arrendador, tiene como finalidad que éste último pueda cerciorarse del estado que guarda el inmueble, pero en el presente caso, la accionante no sólo se cercioró del estado que guardaba el inmueble desde el momento en que fue deshabitado por el demandado, sino que incluso aquella realizó obras en el mismo, por ende, es claro que la accionante ha tenido la posesión del inmueble desde que el demandado lo desocupó, de ahí que si la liberación del arrendatario de la obligación de las rentas, concluye hasta la entrega de la posesión del inmueble al arrendador, entonces es evidente que fue el día **veinticuatro de octubre de dos mil veinte** que el demandado **XXXXXX** quedó liberado de su obligación de pago respecto del inmueble materia del juicio.

Esto tomando en cuenta que fue en ese día en el que el Notario Público licenciado **XXXXXX** dio fe de que el inmueble se encontraba vacío, y al no existir ningún otro elemento de convicción del que se pudiera determinar el día exacto en el que el demandado desocupó el inmueble, es por ello que se toma como fecha cierta para efecto de la presente resolución, el día en que el referido fedatario público llevó a cabo la citada fe de hechos de la que obra dentro de las copias certificadas del expediente **XXXXXX** del índice del Juzgado **XXXXXX** de lo Civil y que fueron previamente valoradas.

No pasa desapercibido para la suscrita que en la multicitada fe de hechos el demandado le manifestó a dicho notario que a esa fecha él aún tenía la posesión del referido inmueble y que pese a ello, la accionante había entrado a realizar una excavación; sin embargo, como ya se señaló dicha manifestación se trata meramente de un indicio que quedó desvirtuado con la confesión que realizara la parte actora ante ésta autoridad.

De ahí que le asista razón a **XXXXXX** de reclamar el pago de las pensiones rentísticas generadas y no pagadas únicamente del periodo comprendido del **mes de agosto de dos mil veinte al veinticuatro de octubre de dos mil veinte**, más no de las subsecuentes.

**VII.** Se procede al análisis de las excepciones vertidas por el demandado, en los siguientes términos:

**Excepción de falta de acción para demandar,** consistente en que el demandado desocupó el inmueble materia del presente juicio en el mes de octubre de dos mil veinte.

Excepción que es **procedente.**

Esto en atención a que, como ya se ha establecido, quedó acreditado que el demandado desocupó el inmueble en el mes de octubre de dos mil veinte, tomándose como fecha cierta el veinticuatro del referido mes y año por las razones vertidas previamente y por ende es a partir de ese momento que el demandado quedó eximido de su obligación contractual de pago.

**Excepciones de cumplimiento de contrato y de pago total,** consistentes en que el demandado realizó el pago de todas y cada una de las pensiones rentísticas, hasta el mes de noviembre de dos mil veinte.

Excepción que es **improcedente.**

Esto en atención a que su aseveración de haber cubierto las pensiones rentísticas correspondientes al periodo de agosto a noviembre de dos mil veinte no fue acreditada con elemento alguno de convicción pese a que en términos del artículo 235 del ordenamiento legal aplicable, éste tenía la carga procesal de demostrar haber realizado el pago.

**Excepción contenida en la contestación al hecho número uno,** consistente en que es falso que la accionante le hubiera entregado el inmueble materia de arrendamiento en las condiciones que indica, pues ha sido el demandado quien lo ha mantenido en buen estado de uso y funcional.

Excepción que es **improcedente.**

Esto en atención a que, si bien en lo tocante al contrato celebrado en el año dos mil dieciséis, quedó acreditado que éste fue alterado en cuanto a las condiciones del inmueble, tal situación no aconteció respecto del celebrado en el año dos mil diecinueve; de ahí que se demostró que el demandado sí recibió el inmueble en los términos establecidos en dicho documento fundatorio; pero en el supuesto sin conceder de que en el contrato no se hubieran

establecido las condiciones que estaba el inmueble al momento de la renovación del contrato de arrendamiento, en términos del artículo 2314 del Código Civil, al no existir prueba en contrario, la ley presume que el arrendatario la recibió en buen estado.

**Excepción contenida en la contestación al hecho número uno**, consistente en que la accionante le hizo sacar toda la mercancía del local arrendado para poder arreglar la cisterna y que por ende, el demandado no está obligado a pagar el precio del arrendamiento.

Excepción que es **improcedente**.

Esto en atención a que, si bien es cierto que en el sumario se acreditó que para el día veinticuatro de octubre de dos mil veinte –fecha cierta que se desprende de las copias certificadas de la fe de hechos realizada por el notario público número **XXXXXX** de los del Estado, en el inmueble materia del juicio se estaban realizando reparaciones a la cisterna de agua, también lo es que posterior a esa fecha el demandado quedó liberado de pagar las pensiones rentísticas. Pero, además de esto, del sumario no se desprende elemento alguno de convicción con el que se acredite que dichas obras se iniciaron cuando demandado aún estaba en posesión del inmueble y que derivadas de ellas, éste tuvo que desocuparlo, de ahí que la existencia de la referida obras es insuficiente para absolver al demandado del pago de las pensiones rentísticas correspondientes a los meses de agosto al veinticuatro de octubre de dos mil veinte.

**Excepción que se desprende de la contestación al hecho marcado con el número dos**, consistente en que el domicilio de la ahora actora es incierto, tal como se desprende de la razón asentada por el notificador adscrito a éste Tribunal, dentro de las diligencias de consignación judicial tramitadas ante el Juzgado **XXXXXX** de lo Civil del Estado; y que con ello se desprende la mala fe en el actuar de la accionante de pretender cobrar más rentas.

Excepción que es **improcedente**.

Esto en atención a que si bien es cierto de las copias certificadas del expediente **XXXXXX** del índice del Juzgado **XXXXXX** de lo Civil se advierte la razón asentada por el notificador adscrito a éste



Tribunal, del que se desprende que no pudo realizar la citación ordenada en dicho sumario en virtud de que en el domicilio señalado no habitaba **XXXXXX**, también lo es que el aquellas diligencias de consignación de llaves se señaló como domicilio de la ahora actora el ubicado en **XXXXXX** número **XXXXXX**, **XXXXXX** de esta ciudad, el cual corresponde al inmueble arrendado, siendo que los pactantes establecieron como lugar de pago el ubicado en **XXXXXX** número **XXXXXX**, **XXXXXX**, por lo que no se acredita la mala fe que refiere el accionante pues el notificador nunca se apersonó en el segundo de los domicilios.

Pero además, debemos de recordar que la ley contempla dos tipos de domicilios, el convencional, que es aquel en el que la persona reside, y el legal, que es el que establece para el ejercicio de sus derechos y el cumplimiento de sus obligaciones, por ende, aún y cuando la accionante no habitara en el domicilio que señalaron como lugar de pago, no era óbice para que el demandado cumpliera con su obligación contractual, ya que sí podía realizar el pago en dicho domicilio, pues incluso éste reconoció que el mismo era habitado por la hija de la accionante.

**Excepción que se desprende de la contestación al hecho marcado con el número cinco**, consistente en que el demandado no se obligó a efectuar los pagos de mantenimiento, pero sí de agua y energía eléctrica y que además, del agua únicamente le correspondía el cincuenta por ciento ya que el otro cincuenta le correspondía al inmueble marcado con el interior dos.

Excepción que es **procedente**.

Esto en atención a que del contrato fundatorio no se advierte que el demandado se haya obligado al pago del mantenimiento del inmueble, ni tampoco se acreditó que tal concepto se hubiera generado. Por otro lado, con la confesión realizada por la demandada al momento de absolver posiciones, quedó acreditado que a **XXXXXX** le correspondía únicamente el pago del cincuenta por ciento del pago del servicio de agua potable.

**Excepción que se desprende de la contestación al hecho marcado con el número seis**, consistente en que fue la accionante quien rompió el piso para sacar la cisterna y repararla y

que el demandado le pagó la cantidad de cinco mil pesos para la reparación.

Excepción que es **parcialmente procedente**.

Es **procedente** en cuanto a que fue la accionante quien realizó las obras para la reparación de la cisterna, pues ésta reconoció tal situación al momento de absolver posiciones. Pero, es **improcedente** en cuanto al hecho de que el demandado le pagó la cantidad de cinco mil pesos como parte de las reparaciones de la cisterna, en atención a que tal situación no fue demostrada con ningún medio de convicción, pese a que el demandado en términos del artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado tenía la carga procesal al respecto.

**Excepción que se desprende de la contestación al hecho marcado con el número siete**, en el sentido de que el demandado desocupó el inmueble a petición de la accionante para poder arreglar la cisterna y que ésta ya nunca fue reparada.

Excepción que es **parcialmente procedente**.

Es **procedente** en cuanto a que, con la declaración vertida por la accionante, quedó acreditado que a la fecha la cisterna aún no ha sido reparada; sin embargo, es **improcedente** en cuanto a que el demandado desocupó el inmueble a petición de la ahora actora, para poder arreglar la citada cisterna, en atención a que tal situación no fue demostrada con ningún medio de convicción, pese a que el demandado en términos del artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado tenía la carga procesal al respecto.

**Excepción contenida en la contestación al hecho once**, consistente en que el inmueble presenta el desgaste natural del tiempo y en buenas condiciones, aunado a que el demandado pagó el servicio de luz correspondiente al mes de octubre de dos mil veinte.

Excepción que es **procedente**.

Es procedente en cuanto a que con el informe rendido por el Encargado de la Zona Comercial Aguascalientes de la **XXXXXX**, previamente valorado, quedó acreditado que al periodo correspondiente al mes de octubre de dos mil veinte, fecha en que el

demandado desocupó el inmueble, el servicio de luz no presentaba adeudo alguno.

En cuanto a las condiciones que presenta el inmueble, de igual forma su excepción es procedente en atención a que ninguna de las pruebas ofertadas por la parte accionante fue tendiente a demostrar que el inmueble presentara daños ocasionados por el demandado, pese a que era obligación de la accionante su acreditación en términos del artículo 235 del código adjetivo en la materia.

**VIII.** 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 veinte de diciembre de dos mil diecinueve** entre **XXXXXX**, como arrendador, y por otra **XXXXXX** como arrendatario respecto del bien inmueble ubicado en la **XXXXXX** número **XXXXXX** **fraccionamiento XXXXXX de esta ciudad esta ciudad.**

Se condena a **XXXXXX** al pago de la cantidad de **quince mil trescientos cuarenta y dos pesos ocho centavos moneda nacional**, por concepto de pensiones rentísticas generadas y no pagadas del **mes de agosto de dos mil veinte al veinticuatro de octubre de dos mil veinte** –último día en que el ahora demandado tuvo la posesión del inmueble, cada una a razón de **cinco mil quinientos pesos mensuales.**

Esto es así, pues del mes agosto de dos mil veinte al veintiocho de agosto de dos mil veintiuno, transcurrieron **dos meses, veinticuatro días**, por lo que multiplicada la cantidad de cinco mil quinientos pesos por los dos meses efectivos transcurridos, dan la cantidad de **once mil pesos.**

Así, en cuanto al mes de octubre de dos mil veinte, el demandado únicamente tuvo su posesión veinticuatro días, de ahí que divida la cantidad de cinco mil quinientos pesos que mensualmente tenía que pagar el demandado, entre treinta punto cuatro que es el promedio de días que tiene un mes, nos da que diariamente el demandado tenía que pagar una renta de **ciento ochenta pesos noventa y dos centavos**, así multiplicada la anterior

cantidad por los veinticuatro días del mes de octubre de dos mil veinte en que el inmueble estuvo en posesión del demandado, nos da la cantidad de **cuatro mil trescientos cuarenta y dos pesos ocho centavos moneda nacional.**

Entonces, sumadas ambas cantidades, es decir **once mil pesos** de los dos meses efectivos y **cuatro mil trescientos cuarenta y dos pesos ocho centavos** de los veinticuatro días del mes de octubre de dos mil veinte, nos da la cantidad de **quince mil trescientos cuarenta y dos pesos ocho centavos moneda nacional.**

En cuanto al pago de intereses moratorios, del contrato de arrendamiento se advierte que las partes pactaron que en caso de que el arrendatario no realizara en tiempo el pago de las pensiones rentísticas, debería pagar un interés mensual del cuatro por ciento, es decir, las partes pactaron un interés moratorio anual al cuarenta y ocho por ciento; consecuentemente, esta juzgadora estima pertinente ejercer el control de convencionalidad, y se procede a analizar si la tasa de interés antes aludida se encuentra ajustada a lo establecido en el Código Civil del Estado de Aguascalientes, mismo que sí contiene disposición normativa que regula específicamente el concepto de los intereses, pues su artículo 1965 en su segundo párrafo señala: **“Los intereses que se estipulen en cualquier operación o contrato de carácter civil que se celebre, deberán ajustarse a lo establecido en el Artículo 2266 de este Código.”**

Así, el diverso numeral 2266 dice:

**“El interés legal es del nueve por ciento anual. El interés convencional es el que fijen los contratantes y puede ser menor al interés legal, pero no podrá exceder de treinta y siete por ciento anual. En caso de exceder la tasa del interés convencional, el Juez de oficio, deberá disminuirla hasta establecerla dentro de los límites del presente Artículo.”**

Conforme a tal parámetro, es claro que resulta más asequible determinar si las tasas de intereses convenidas en un contrato es excesiva o usuraria, o no; siendo que en el caso en concreto, se obtiene con la suma de los intereses una tasa del

cuarenta y ocho por ciento anual, lo que implica que la misma sí se encuentra dentro del rango de la usura, puesto que excede en once puntos porcentuales a la tasa del treinta y siete por ciento fijada como límite por la legislación civil; siendo que el legislador local preocupado por la economía de la mayoría de las personas y por las prácticas agiotistas de otras personas que se aprovechan de las primeras para enriquecerse en una forma absolutamente ventajosa, determinó establecer un tope de interés prudente a razón del treinta y siete por ciento anual, pues éste, desde su punto de vista, no resulta excesivo, ya que el cobro de tal porcentaje no es tan gravoso para quien pague morosamente un adeudo que motive la reparación de los perjuicios que su retraso ocasionó al acreedor; siendo además que tal tasa de interés fijada como límite, permite que el acreedor obtenga una ganancia justa, conforme a los índices inflacionarios correspondientes a los períodos de que se trate.

En atención a ello es que en ejercicio del control de convencionalidad, esta juzgadora procede a reducir la tasa de interés reclamada a una tasa de interés moratorio del **treinta y siete por ciento anual**.

Razón por la cual, se condena a **XXXXXX** al pago de intereses moratorios a razón del **treinta y siete por ciento anual**, respecto de las mensualidades vencidas y no pagadas correspondientes a los meses de **agosto de dos mil veinte al veinticuatro de octubre de dos mil veinte**, 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.

Resulta innecesario condenar a **XXXXXX** a la entrega del inmueble materia del presente juicio, en atención a que éste ya le fue restituido a **XXXXXX**, tal como fuera señalado en líneas que anteceden.

No pasa desapercibido para la suscrita que en el escrito presentado por la accionante **XXXXXX** en fecha veintitrés de agosto de dos mil veintiuno y que obra a foja ciento veintidós del sumario, ésta manifestó que las llaves que le fueron consignadas por el

demandado ante el Juez XXXXX de lo Civil se encuentran incompletas, ya que la cortina del lugar presenta varios candados de los que no se exhibieron las llaves, sin embargo, como se refirió previamente, en el sumario quedó acreditado que la accionante ha detentado la posesión del inmueble desde el mes de octubre de dos mil veinte, de ahí que en términos del artículo 330 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado existe la presunción de que dichos candados fueron colocados por la accionante y no por el demandado.

Se absuelve al demandado del pago de los servicios de luz y agua potable del inmueble materia del presente juicio, en atención a que de los informes rendidos por el encargado de la zona comercial Aguascalientes de la XXXXX y del Gerente Jurídico de XXXXX, previamente analizados, se desprende que los adeudos que por los respectivos servicios presenta el inmueble materia del juicio, fueron generados en el año dos mil veintiuno, es decir, cuando XXXXX ya no estaba en posesión del inmueble, de ahí que éstos ya no fueron generados por el demandado y por ende, éste ya no está obligado a cubrirlos.

Se absuelve a XXXXX del pago de daños y perjuicios, 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 anexó un listado de reparaciones, que refiere, tuvo que realizar al inmueble materia del juicio, también lo es que a la misma se le negó valor probatorio por las consideraciones al momento de su valoración, por lo que, al no haberse cumplido con lo precisado, se absuelve a la parte demandada de la prestación que nos concierne.

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 ocuro de demanda, aun cuando no haya señalado el monto de aquéllos. Esto significa que el demandante forzosamente debe señalar en su ocuro 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.”

No pasa desapercibido para esta autoridad que en el sumario quedó acreditado que la accionante realizó reparaciones a la cisterna, sin embargo, el artículo 2283, fracción II del Código Civil, establece que es obligación del arrendador conservar la cosa arrendada en el mismo estado durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias, por lo que, al no haberse acreditado que la cisterna se dañó por causas imputables al demandado, es inconcuso que la obligación de reparar la cisterna era exclusivamente de la ahora accionante.

En cuanto al pago de gastos y costas, el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado establece que la parte que pierde debe reembolsar a su contraria las costas del proceso. Debiéndose entender que pierde una parte cuando el

tribunal acoge, total o parcialmente las pretensiones de la parte contraria.

Ahora, acorde a lo establecido por los Tribunales Colegiados de Circuito en la tesis con número de registro 167944, previo a realizar la condena por dicho concepto, atendiendo a que no todas las cuestiones llevadas a juicio incrementan forzosamente su costo, sino que hay algunas que con ellas o sin ellas los gastos económicos habrían sido los mismos, ésta autoridad debe valorar cada controversia con base en sus circunstancias particulares, para determinar su condena.

**“COSTAS. DEBE CONDENARSE A SU PAGO TOTAL A QUIEN OBTUVO CASI TODO LO PEDIDO, SI LO GANADO POR SU CONTRAPARTE NO INCREMENTÓ EL COSTO DEL PROCESO (Interpretación del artículo 7o. del Código Federal de Procedimientos Civiles).** En conformidad con lo dispuesto en el artículo 7o. del Código Federal de Procedimientos Civiles, la regla general sobre el pago de costas consiste en imponer la obligación a la parte que pierde el litigio; pero como existen muchos casos en los cuales ambas partes ganan y pierden parcialmente, el legislador contempla la posibilidad de un sistema de compensación, respecto de las costas que correspondan a cada uno, que queda sujeta a la aplicación del arbitrio judicial, con apego a las reglas de la lógica y a las máximas de experiencia. En este ejercicio, el juzgador debe sopesar el monto o porcentaje aproximado del costo del proceso, por cada pretensión obtenida por la actora y la demandada, para así determinar lo que corresponde a cada una de ellas en las costas, y luego proceder a la compensación mediante la deducción de la parte menor a la parte mayor. Empero, cuando lo obtenido por una de las partes resulte de escasa significación, en comparación con lo obtenido por la otra, y esto permita considerar racionalmente que esa parte insignificante no tuvo influencia real para hacer más oneroso el proceso, no procede la compensación, y el juzgador debe condenar al pago total de costas a favor de quien obtuvo prácticamente todo lo que pidió. Lo anterior encuentra sustento, principalmente, en que la finalidad evidente perseguida por el legislador en la disposición legal citada, consiste en el establecimiento de un principio de justicia



distributiva de las responsabilidades de las partes, sobre los gastos y costas de los procesos judiciales federales, conforme al cual, cada interviniente en el procedimiento debe responder de los gastos respecto a lo que haya sido vencido, y no necesariamente sólo una de las partes; pero como no todas las cuestiones llevadas a un juicio incrementan forzosamente su costo, sino que hay algunas que con ellas o sin ellas los gastos económicos habrían sido los mismos, el legislador no dispuso imperativamente una compensación automática para todos los casos, sino que confirió a los Jueces una facultad discrecional, con el objeto de que se pudiera valorar esa situación al término de cada controversia, con base en sus circunstancias particulares”.

En la especie, se considera que es menester condenar a gastos y costas únicamente a la parte demandada **XXXXXX** por aquellas prestaciones que fueron declaradas procedentes; pues si bien hubo prestaciones que no fueron acogidas por esta Juzgadora, no es suficiente para que exista la compensación de las costas, ya que no se considera que en este caso las prestaciones no procedentes hubieran incrementado el costo del mismo, pues la parte demandada contestó la demanda atendiendo a la totalidad de las prestaciones, y ofreció pruebas para desvirtuar la totalidad de éstas y no sólo de aquellas que la suscrita declaró improcedentes.

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 veinte de diciembre de dos mil diecinueve** entre **XXXXXX**, como arrendador, y por otra **XXXXXX** como arrendatario, respecto del bien inmueble ubicado en la **XXXXXX** número **XXXXXX** fraccionamiento **XXXXXX** de esta ciudad esta ciudad.

**CUARTO.** Se condena a **XXXXXX** al pago de la cantidad de **quince mil trescientos cuarenta y dos pesos ocho centavos moneda nacional**, por concepto de pensiones rentísticas generadas y no pagadas del **mes de agosto de dos mil veinte al veinticuatro de octubre de dos mil veinte**, cada una a razón de **cinco mil quinientos pesos mensuales**.

**QUINTO.** Se condena a **XXXXXX** al pago de intereses moratorios a razón del **treinta y siete por ciento anual**, respecto de las mensualidades vencidas y no pagadas correspondientes a los meses de **agosto de dos mil veinte al veinticuatro de octubre de dos mil veinte**, a partir de que se dio el incumplimiento de cada una de ellas y hasta que se haga su pago, cantidad que será regulada en ejecución de sentencia.

**SEXTO.** Resulta innecesario condenar a **XXXXXX** a la entrega del inmueble materia del presente juicio, en atención a que éste ya le fue restituido a **XXXXXX**.

**SÉPTIMO.** Se absuelve a **XXXXXX** del pago de los servicios de luz y agua del inmueble materia del presente juicio.

**OCTAVO.** Se absuelve al demandado de la prestación reclamada en el inciso D) de la demanda.

**NOVENO.** Se condena a **XXXXXX** al pago de gastos y costas a favor de **XXXXXX**, 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 **veintiséis de noviembre de dos mil veintiuno**.

L:mjmg

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 **1174/2020** dictada en **veinticinco de noviembre de dos mil veintiuno**, constante de **cuarenta y tres** 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, domicilios, nombres de terceros, datos de identificación del inmueble materia del 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 1°, 2° fracción II, 3°, 11, 12 y 99 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de los Sujetos Obligados del Estado de Aguascalientes y sus Municipios. Conste.