

## SENTENCIA DEFINITIVA

Aguascalientes, Aguascalientes **veintisiete de octubre de dos mil veintiuno.**

**VISTOS** para resolver los autos del expediente número **1624/2019**, relativo al juicio **Único Civil**, que en ejercicio de la acción de rescisión de contrato de arrendamiento, promoviera **Xxxxxx**, en contra de **Xxxxxx**; y encontrándose en estado de dictar sentencia definitiva, se procede a la misma bajo los siguientes

### CONSIDERANDOS:

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

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

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

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

***"A) Para que por sentencia firme, se declare la Rescisión del Contrato de Arrendamiento, celebrado por el suscrito con el carácter de arrendador en fecha 01 de Julio de 2011, con el demandado C. XXXXX, con el carácter de arrendatario, respecto del terreno ubicado en calle Xxxxx No. xxxxx del Fraccionamiento Xxxxx de esta Ciudad, por falta de pago de las rentas correspondientes al primer semestre de Enero a Junio del 2015; al segundo semestre de Julio a Diciembre del 2015; al primer semestre de Enero a Junio de***

2016; al segundo semestre de Julio a Diciembre del 2016; al primer semestre de Enero a Junio del 2017; al segundo semestre de Junio a Diciembre del 2017; al primer semestre de Enero a Junio del 2018; al segundo semestre de Julio a Diciembre del 2018; al primer semestre de Enero a Junio del 2019 y al segundo semestre de Julio a Diciembre del 2019.

B) Para que como consecuencia de la Rescisión del Contrato de Arrendamiento, señalada en la prestación anterior, se condene al demandado C. XXXXX, a la desocupación y entrega al suscrito del terreno ubicado en calle Xxxxx No. xxxxx del Fraccionamiento Xxxxx de esta Ciudad, además de que sea libre de adeudo alguno por concepto de consumo de agua y energía eléctrica, debiéndolo entregar limpio, sin basura, ni escombros, es decir, en el estado que lo recibió y en perfectas condiciones.

C) Para que se le condene al pago de las rentas vencidas correspondientes al primer semestre de Enero a Junio del 2015, que quedó pendiente de cubrir por la cantidad de \$2,500.00 (DOS MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.); y las correspondientes al primer semestre de Enero a Junio del 2015; al segundo semestre de Julio a Diciembre del 2015; al primer semestre de Enero a Junio de 2016; al segundo semestre de Julio a Diciembre del 2016; al primer semestre de Enero a Junio del 2017; al segundo semestre de Junio a Diciembre del 2017; al primer semestre de Enero a Junio del 2018; al segundo semestre de Julio a Diciembre del 2018; al primer semestre de Enero a Junio del 2019 y al segundo semestre de Julio a Diciembre del 2019, cada una de ellas a razón de \$5,000.00 (CINCO MIL PESOS 00/100 M.N.), que suman a la fecha la cantidad de \$47,500.00 (CUARENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.) más las rentas que se sigan venciendo hasta la desocupación y entrega del terreno ubicado en calle Xxxxx No. xxxxx del Fraccionamiento Xxxxx de esta Ciudad.

*D) Por el pago del interés legal de las rentas vencidas, correspondientes al primer semestre de Enero a Junio del 2015; al segundo semestre de Julio a Diciembre del 2015; al primer semestre de Enero a Junio de 2016; al segundo semestre de Julio a Diciembre del 2016; al primer semestre de Enero a Junio del 2017; al segundo semestre de Junio a Diciembre del 2017; al primer semestre de Enero a Junio del 2018; al segundo semestre de Julio a Diciembre del 2018; al primer semestre de Enero a Junio del 2019 y al segundo semestre de Julio a Diciembre del 2019, más los intereses de las rentas que se sigan venciendo hasta la desocupación y entrega del terreno ubicado en calle Xxxxx No. xxxxx del Fraccionamiento Xxxxx de esta Ciudad.*

*E) Por el pago de costas y gastos que se originen en el presente juicio que me veo precisado a promover.”*

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

Habiendo sido debidamente emplazado el demandado **Xxxxx**, no dio oportuna contestación a la misma.

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

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

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

**V.** Procede esta juzgadora al estudio de la acción de terminación de contrato de arrendamiento por rescisión deducida por **Xxxxxx**, respecto del contrato de arrendamiento que celebró con **Xxxxxx**, encontrando que quedó plenamente demostrada y la misma es procedente con base en los siguientes razonamientos:

El actor **Xxxxxx**, ofreció como medios de prueba los siguientes:

**Confesional**, a cargo de **Xxxxxx**, la cual fuera desahogada en audiencia de cinco de octubre de dos mil veintiuno, conforme al pliego de posiciones que obra a foja de la doscientos dieciséis a la doscientos veintidós de autos, probanza a la que se le otorga valor probatorio conforme a los artículos 339 y 352 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, en virtud de habersele declarado confesa de:

Que en fecha primero de julio del dos mil once, celebró por escrito un contrato de arrendamiento con **Xxxxxx**.

Que cuando se elaboró dicho contrato dijo llamarse **Xxxxxx**. Que en dicho contrato tenía el carácter de arrendatario. Que en el referido contrato **Xxxxxx** tenía el carácter de arrendador.

Que el citado contrato, fue respecto de un inmueble. Que el inmueble se encuentra ubicado en la calle **Xxxxxx** número **xxxxxx** del fraccionamiento **Xxxxxx**, de esta ciudad. Que desde la celebración del contrato de arrendamiento, recibió la posesión del citado inmueble.

Que en el contrato se estableció como fecha de vencimiento el día treinta y uno de diciembre de dos mil once.

Que se estableció de manera verbal, que el precio que pagaría semestralmente de arrendamiento sería la cantidad de cinco mil pesos moneda nacional. Que el último pago que realizó a Xxxxx fue el día nueve de julio del dos mil quince. Que dicho pago fue a cuenta de los meses de diciembre del dos mil catorce a junio del dos mil quince. Que dicho pago realizado fue por la cantidad de dos mil quinientos pesos moneda nacional. Que el citado pago fue mediante cheque que expidió a favor de Xxxxx.

Que se comprometió a pagarle a Xxxxx los dos mil quinientos pesos moneda nacional restantes a la brevedad.

Que después del día nueve de julio del dos mil quince, fue requerido varias ocasiones de pago por Xxxxx por los dos mil quinientos pesos restantes.

Que fue requerido de pago en calle Xxxxx número xxxxx del fraccionamiento Xxxxx, de esta ciudad.

Que también fue requerido de dicho pago en la calle Xxxxx número xxxxx del fraccionamiento Xxxxx, de esta ciudad.

Que a la fecha adeuda dos mil quinientos pesos de rentas que corresponden al primer semestre del dos mil quince, que adeuda las rentas que corresponden al primer semestre del dos mil dieciséis, que adeuda las rentas que corresponden al segundo semestre del dos mil dieciséis; que adeuda las rentas que corresponden al primer semestre del dos mil diecisiete; que adeuda las rentas que corresponden al segundo semestre del dos mil diecisiete; que adeuda las rentas que corresponden al primer semestre del dos mil dieciocho; que adeuda las rentas que corresponden al segundo semestre del dos mil dieciocho; que adeuda las rentas que corresponden al primer semestre del dos mil diecinueve; que adeuda las rentas que corresponden que corresponden al segundo semestre del dos mil dieciocho; que adeuda las rentas que corresponden al primer semestre

de dos mil diecinueve; que adeuda las rentas que corresponden al segundo semestre de dos mil diecinueve; que adeuda las rentas que corresponden al primer semestre del dos mil veinte; que adeuda las rentas que corresponden al segundo semestre del dos mil veinte; que adeuda las rentas que corresponden al primer semestre del dos mil veintiuno; que adeuda las rentas que corresponden al segundo semestre del dos mil veintiuno.

Que fue requerido por Xxxxx por el pago de rentas del segundo semestre del dos mil quince al primer semestre del dos mil dieciocho.

Que fue requerido de pago de rentas de los semestres señalados en la anterior posición en calle Xxxxx número xxxxx del fraccionamiento Xxxxx, de esta ciudad; que también fue requerido de pago de rentas de los precitados semestres, en calle Xxxxx número xxxxx, del fraccionamiento Xxxxx, de esta ciudad.

Que fue citado a declarar en el Juzgado Xxxxx Civil del Estado; que la declaración que rindió fue en autos del expediente xxxxx; que en el citado expediente se tramitaron actos prejudiciales civiles medios preparatorios a juicio único civil.

Que en la declaración que rindió en audiencia de las nueve horas del día diecisiete de septiembre del año dos mil diecinueve.

Que en esa audiencia en la que declaró, la primera pregunta que se le formuló consistió en: *“Que diga si conoce al señor Xxxxx, desde cuándo y por qué”*; que la respuesta que dio a esa primera pregunta fue: *“Si lo conozco desde antes de que me rentara un terreno que fue más o menos en el año dos mil once”*.

Que la respuesta que dio a la segunda pregunta fue: *“Que el terreno que está en la calle Xxxxx número xxxxx del fraccionamiento Xxxxx, de esta ciudad”*.

Que en esa audiencia en la que declaró, la tercera pregunta que se le formuló consistió en: *“Que diga que carácter tiene en dicho contrato el señor Xxxxx”*

Que en esa audiencia en la que declaró, la cuarta pregunta que se le formuló consistió en: *“Que diga por cuánto tiempo se realizó el contrato verbal que señala”*.

Sirve de apoyo a lo antes expuesto la siguiente Jurisprudencia de la Novena Época, Registro: 167289, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XXIX, Mayo de 2009, Materia(s): Civil, Tesis: I.3o.C. J/60, Página: 949, Rubro:

***“CONFESIÓN FICTA. PUEDE POR SÍ SOLA PRODUCIR VALOR PROBATORIO PLENO, SI NO SE DESTRUYE SU EFICACIA CON PRUEBA EN CONTRARIO.***

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

No pasa desapercibido, que al momento de emitir la presente sentencia, la suscrita determina que no resulta

procedente darle valor a las confesiones a las posiciones marcadas con los números treinta y seis, cuarenta y uno, cuarenta y cuatro y cuarenta y seis; puesto que dichas posiciones varían los hechos de la litis, pues se encuentran redactadas en términos diversos a lo señalado tanto en el escrito inicial de demanda como en los documentos fundatorios; por lo que no obstante lo anterior al momento de emitir la presente sentencia la suscrita determina que no resulta procedente darle valor a las confesiones sobre dichas posiciones, lo anterior conforme lo dispone el artículo 336 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Sirve de apoyo a lo anterior la tesis aislada de la Octava Época, emitida por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito, Registro: 215606, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Tomo XII, Agosto de 1993, Materia(s): Civil, Tesis: Página: 527, que al rubro y texto dicen:

**“PRUEBA CONFESIONAL DE POSICIONES. LA CALIFICACION DE QUE SON LEGALES LAS, NO PREJUZGA SOBRE SU ULTERIOR VALORACION EN JUICIO.** *La circunstancia de que en la prueba confesional se califiquen de legales las posiciones que una de las partes en el juicio articule a su contraria, no da base para pedir del juzgador que otorgue a las respuestas del absolvente pleno valor de convicción, toda vez que, son dos momentos diferentes en el procedimiento, la calificación de las preguntas y su ulterior valoración en la ocasión propicia; de ahí que, la determinación del órgano e instancia que así lo sostiene, no reporta violación a las garantías que tutela la Constitución Federal.*

**Documental Pública,** consistente en la copia certificada de la audiencia de fecha diecisiete de septiembre de dos mil diecinueve, que obra dentro del legajo de copias



de las actuaciones del expediente número xxxxx del índice del Juzgado Xxxxx de lo Civil del Estado de Aguascalientes, a fojas ciento cincuenta y seis y ciento cincuenta y siete de autos, a la que se le concede pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles del estado en virtud de tratarse de un documento público certificado por un servidor público en ejercicio de sus funciones, de la audiencia que fue celebrada ante la autoridad judicial, y del cual se desprenden las declaraciones realizadas por el hoy demandado en dicha audiencia.

Por lo que con dicha prueba se acredita, que conoce a Xxxxx desde antes de que le rentara un terreno que fue más o menos en el año dos mil once.

Que el arrendamiento se hizo respecto de un terreno ubicado en calle Xxxxx número xxxxx del fraccionamiento Xxxxx, de esta ciudad.

Que el carácter que tiene en dicho contrato el señor Xxxxx, es que en el contrato verbal se encuentra en calidad de quien rentó el terreno, es decir, es el arrendado y él declarante el arrendatario.

Que el tiempo por el que se realizó el contrato verbal que señala, es que inicialmente habían quedado que hasta que terminara el programa de FIDE de destrucción de refrigeradores ecológicamente al terminar el sexenio de Calderón, que fue en el año dos mil doce, en ese caso quedaron que le iba a pagar cinco mil pesos semestrales durante este período, al terminar ese tiempo, le hizo saber al señor Xxxxx, que ya no podían pagarle porque se acabó el programa sin embargo le iba a pagar la mitad de lo que le pagaba de renta hasta desocupar el terreno, eso fue hasta hacer el último pago, que fue el día nueve de julio del año dos mil quince, y desde esa fecha le dijo que ya no podía pagar y quedaron de acuerdo que le iba a desocupar el

terreno, y ocurrió que no puede encontrar donde poner sus cosas, y él fue varias veces para preguntarle del terreno no pudo complacerlo y fue cuando le dijo que iba a presentar una demanda para que se me saliera y ya no se paró al lugar.

**Documental Pública**, consistente en el legajo de copias certificadas por el licenciado Xxxxx, segundo secretario de acuerdos del Juzgado Xxxxx Civil, de las actuaciones que conforman el expediente número xxxxx del índice del Juzgado Xxxxx de lo Civil, que a su vez contienen copias de actuaciones del expediente xxxxx del Juzgado Xxxxx Civil, visible a fojas de la dieciséis a la ciento cincuenta y nueve de los autos, a la que se le concede pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles del estado en virtud de tratarse de un documento público certificado por un servidor público en ejercicio de sus funciones, y de las cuales se desprenden las actuaciones relativas al expediente xxxxx relativo a los actos prejudiciales medios preparatorios a juicio único civil del índice del Juzgado Xxxxx Civil, promovidos por Xxxxx en contra de Xxxxx.

Prueba con la que se acredita que Xxxxx promovió **medios preparatorios a juicio único civil** en contra de Xxxxx, a efecto de que compareciera ante la autoridad a declarar bajo protesta de decir verdad, acerca de la fecha a partir de la cual tiene posesión o tenencia del terreno ubicado en calle Xxxxx número xxxxx del fraccionamiento Xxxxx, de esta ciudad; su calidad de posesión o tenencia del terreno en mención; la cantidad de dinero que empezó a pagar del primero de junio al treinta y uno de diciembre del dos mil once, así como del último pago que realizó el nueve de julio del dos mil quince y la cantidad pendiente de cubrir, para lo cual se le citó a audiencia y fue hasta la audiencia de fecha diecisiete de septiembre de dos mil diecinueve en la

que se rindió la declaración de **Xxxxx**, en los términos precisados en la prueba valorada anteriormente a esta.

**Testimonial**, consistente en el dicho de **Xxxxx** y **Xxxxx**, pues por lo que hace al dicho de Gloria Esther Mancillas Rodríguez se le tuvo por desistiéndose del mismo.

Sin embargo, la presente probanza carece de valor probatorio conforme lo dispone el artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues los dichos de ambos testigos fueron contradictorios.

En primer término **Xxxxx** señaló conocer al demandado desde el nueve de julio del **dos mil quince**, porque fue con su esposa y con su conuñia a cobrarle la renta a dicho demandado, y que solo lo conoce de vista.

Posteriormente, al cuestionarle sobre la relación entre las partes del juicio, señaló que estaban relacionados por el terreno que el actor le rentaba al demandado, lo que sabía porque **él iba con su cuñado xxxx cuando hizo el contrato también estuvo**, que la fecha en la que se celebró dicho contrato lo fue el primero de julio del **dos mil once**.

Lo que resulta contradictorio, pues el actor señaló conocer al demandado desde el dos mil quince, y posteriormente señaló haber estado presente en el momento de celebración del contrato, que fue en una fecha anterior a aquella en la que dice haber conocido al demandado.

Los demandados también incurrieron en una contradicción respecto a la forma en la que fue celebrado el contrato, pues **Xxxxx** dijo que el contrato de arrendamiento se celebró de manera verbal, y por lo que hace a **Xxxxx** dijo que el contrato se realizó por escrito, ya que incluso señaló que el actor le mostró el contrato que se hizo, y que en el mismo decía el precio que se iba a cobrar de renta.

No pasa desapercibido que **Xxxxx**, señaló tener un interés personal en el juicio, porque el terreno es de un hermano de ella, por lo que esta juzgadora considera que su

dicho es parcial al señalar su evidente interés en el asunto por lo que el mismo se encuentra tendenciosamente inclinado a favor de la parte actora.

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

**“PRUEBA TESTIMONIAL. SU VALORACIÓN.** Aunque el valor de la prueba testimonial queda al prudente arbitrio del juzgador, ello no debe violar las reglas fundamentales sobre la prueba, pues no puede admitirse que por el hecho de que los testigos fueron uniformes en sus declaraciones sobre determinado hecho, tenga que otorgársele valor probatorio pleno a sus dichos, pues la prueba debe ser valorada en su integridad, como lo es que los testigos coincidan tanto en lo esencial como en lo incidental del acto; conozcan por sí mismos los hechos sobre los que declaran y no por inducción ni referencia de otras personas; que expresen por qué medios se dieron cuenta de los hechos sobre los que depusieron aun cuando hubieren sido tachados por la contraparte; que justifiquen la verosimilitud de su presencia en el lugar de los hechos; que den razón fundada de su dicho y que coincida su ofrecimiento con la narración de los hechos materia de la litis.”

**Inspección Judicial**, consistente en la realizada por el personal autorizado de este Juzgado en la audiencia de fecha cinco de octubre de dos mil veintiuno, en el domicilio ubicado en calle Xxxxx, número xxxxx del fraccionamiento Xxxxx, de esta ciudad de Aguascalientes, a la cual se le otorga valor probatorio pleno, lo anterior conforme lo dispone el artículo 348 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues se practicó sobre un objeto que no requiere conocimientos técnicos especiales y en la cual se dio fe de que el inmueble señalado, se trata de un terreno baldío

delimitado con un barandal oxidado, y del que desde el exterior se aprecia que en su interior hay basura, material de escombros y maleza, asimismo se hizo constar que hay lavadoras de diferentes marcas desmanteladas, cuatro refrigeradores de diferentes marcas también desmanteladas, y que en el piso había tiradas refacciones aparentemente de lavadoras y refrigeradores.

**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.

**VI.** Con las pruebas aportadas por la actora la suscrita Juez considera que el primer presupuesto necesario para la procedencia de la acción ejercitada, sí quedó acreditada, es decir, la existencia de la relación contractual, ya que quedó debidamente probado en autos la celebración del contrato de arrendamiento cuya rescisión se reclama, pues atendiendo a que la parte demandada no dio contestación a la demanda incoada en su contra y por tanto no se inconformó con la celebración y contenido del referido contrato, y como ya se dijo al momento de valorar dicha documental, en términos del artículo 228 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, se le tienen por ciertos los hechos sobre los que la demandada no suscitó explícitamente controversia, y atendiendo que del escrito inicial de demanda se desprende que el primero de junio de dos mil once, las partes celebraron contrato de arrendamiento respecto del inmueble ubicado en calle Xxxxx No. xxxxx del Fraccionamiento Xxxxx de esta Ciudad, la suscrita le otorga pleno valor a dichas manifestaciones, pues se insiste, el demandado no contravirtió la celebración del contrato basal, por tanto la rebeldía en que incurrió, prueba plenamente en su contra, resultando dable tenerle por

reconociendo la celebración del accionario en términos de ley.

No pasa desapercibido para esta Juzgadora, que de las copias certificadas relativas al expediente xxxxx relativo a los actos prejudiciales medios preparatorios a juicio único civil del índice del Juzgado Xxxxx Civil, se desprende que **Xxxxx** manifestó que celebró contrato verbal, y que **Xxxxx** se encuentra en calidad de quien rentó el terreno es decir el arrendado y el demandado dijo ser el arrendatario.

Consecuentemente, al haber sido reconocida la celebración por el propio demandado en la declaración de confeso de la prueba confesional a su cargo, es apta y suficiente para tener por demostrado, que las partes del juicio celebraron el contrato de arrendamiento.

Ahora bien, según lo dispone el artículo 2354, fracción I del Código Civil vigente para el Estado:

***“El arrendamiento puede terminar... IV.- Por rescisión;”.***

A su vez los artículos 2296 y 2323, del código sustantivo civil en mención, establecen lo siguiente:

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

***Artículo 2323. La renta debe pagarse en los plazos convenidos...”.***

Es el caso que el actor basa su pretensión en que el demandado realizó el último pago el día nueve de julio del dos mil quince por la cantidad de dos mil quinientos pesos moneda nacional, pago que comprende el período de diciembre de dos mil catorce al mes de junio del dos mil quince, quedando pendiente de pago la cantidad de dos mil quinientos pesos moneda nacional correspondientes al mismo período, por así haberlo señalado en el hecho marcado con el número uno, incisos d) y e) del escrito de

demanda; por lo que demostrada la existencia de la relación contractual y con ella la obligación de pago a cargo del demandado, también corresponde como carga de prueba del actor, demostrar la mora que le imputa respecto del pago de pensiones rentísticas, toda vez que la rescisión que reclama la basa precisamente en esa mora, por tanto le asiste obligación de demostrar la exigibilidad de su acción.

El anterior criterio encuentra sustento en la jurisprudencia sustentada por la H. Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, Novena Época, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, XXVI, Agosto de 2007, Tesis: 1a./J. 37/2003, Página: 5, que al rubro y texto dice:

**“ARRENDAMIENTO. CUANDO SE RECLAMA LA RESCISIÓN DEL CONTRATO RESPECTIVO POR FALTA DE PAGO DE LA RENTA, EL ACREDITAMIENTO DE LA MORA ES UN ELEMENTO CONSTITUTIVO DE LA ACCIÓN QUE DEBE ESTUDIARSE DE OFICIO POR EL JUZGADOR (MODIFICACIÓN DE LA JURISPRUDENCIA 1a./J. 37/2003).** Cuando se ejerce la acción de rescisión del contrato de arrendamiento por falta de pago de la renta, para acreditar su procedencia el acreedor debe demostrar, además de su relación jurídica con el demandado, que la obligación que reclama es exigible, pues de lo contrario no se acredita el incumplimiento y, por ende, no puede solicitarse la resolución del contrato con base en esa causa. Ahora bien, conforme al Código Civil para el Distrito Federal, una persona se constituye en mora desde que no paga la prestación debida en los plazos y términos convenidos o, a falta de éstos, en los establecidos en la ley. Así, en virtud de la indivisible relación entre el incumplimiento y la mora, y de que no puede darse aquél sin que la obligación sea exigible, se concluye que cuando se reclama la rescisión del contrato de arrendamiento y se hace valer la causa de incumplimiento por falta de pago

*de la renta, el acreditamiento de la mora es un elemento constitutivo de la acción que debe estudiarse de oficio por el juzgador, incluso si la parte demandada no alega la falta de exigibilidad de la obligación, ya sea porque no se venció el plazo para el pago o porque no se realizó el requerimiento correspondiente.”*

Así las cosas, y si bien no se señaló un domicilio de pago de rentas, resulta aplicable lo dispuesto por el artículo 2298 del Código Civil del Estado, que dispone que a falta de convenio sobre el lugar de pago, la renta sería pagada en la casa, habitación o despacho del arrendatario; por ende, la parte actora debió demostrar el requerimiento de pago hecho al arrendatario, para que conforme al mismo, y ante la falta de pago de la pensión rentística, acreditara la mora imputada; requerimiento que quedó acreditado con la prueba confesional a cargo del demandado, en la que fue declarado confeso de que sí fue requerido por el pago tanto en el domicilio del arrendamiento como en su domicilio particular, lo cual fue administrado con la prueba documental pública consistente en las copias certificadas del expediente xxxxx del índice del Juzgado Xxxxx Civil del Estado; con las cuales se acredita que en fecha veintisiete de agosto de dos mil diecinueve se radicaron medios preparatorios civiles en contra del hoy demandado, ordenándose su citación, a fin de que compareciera a declarar conforme al interrogatorio que le fuera realizado por el hoy actor, siendo que a la cuarta de las formuladas manifestó, entre otras cuestiones, que el último pago lo realizó el nueve de julio del año dos mil quince, y que desde esa fecha le dijo al actor que ya no podía pagar y que quedaron de acuerdo en que le iba a desocupar el terreno, que ocurrió que no pudo encontrar donde poner sus cosas, y él actor fue varias veces para preguntarle del terreno y no pudo complacerlo, y fue cuando le dijo que presentaría una



demanda para que se saliera del lugar; acreditando con todo lo anterior que el actor sí requirió de pago a **Xxxxxx**, en los términos de ley.

Tiene aplicación a contrario sensu la siguiente tesis aislada de la Novena Época, emitida por el Quinto Tribunal Colegiado del Décimo Sexto Circuito, Registro: 184720, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XVII, Marzo de 2003, Materia(s): Civil, Tesis: XVI.5o.8 C, Página: 1679, que indica:

**“ACCIÓN DE RESCISIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO POR FALTA DE PAGO PUNTUAL DE LA RENTA. EL ARRENDADOR SE ENCUENTRA OBLIGADO A PROBAR QUE REALIZÓ GESTIONES DE COBRO EN EL DOMICILIO DEL ARRENDATARIO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE GUANAJUATO).** *En términos del artículo 1925 del Código Civil para esta entidad federativa, la renta será pagada en el lugar convenido y, a falta de convenio, en la casa habitación o despacho del arrendatario. De su interpretación derivan dos supuestos: uno, en el que se fija en el contrato de arrendamiento el lugar de pago de las pensiones respectivas y, otro, en el que no se expresa en el convenio dicho elemento. En esta última hipótesis, la ley suple la voluntad de las partes al disponer que la renta se pagará en la casa habitación o despacho del arrendatario. Asimismo, esta disposición determina implícitamente la obligación del arrendador de cobrar la renta al arrendatario en el domicilio de este último, es decir, genera la carga para el primero de cobrar las pensiones precisamente en dicho lugar. De esta forma, si el arrendador no cumple con la obligación indicada no se produce la mora, que es la dilación o tardanza en el cumplimiento de la obligación, en vista de que el pago se entiende supeditado a ello. En estas condiciones, si en el caso el actor en el juicio demandó del quejoso la rescisión de un*

*contrato verbal de arrendamiento, por tanto, sin fijar expresamente condiciones de exigibilidad de la rescisión, no existe entonces razón legal para estimar la existencia de la mora por parte del impetrante, sólo porque éste acudió al domicilio de su arrendador a efectuar el pago correspondiente a la mensualidad, a manera de cumplir con su correlativa responsabilidad, sin antes determinar si el propio arrendador cumplió con la carga de la prueba que le correspondía, esto es, si se disponía a cobrar las pensiones precisamente en el domicilio de su arrendatario, en términos del invocado artículo 1925 del Código Civil para esta entidad federativa”.*

En consecuencia de lo anterior, se declara que le asiste el derecho a la parte actora, para demandar el pago de las rentas reclamadas de acuerdo al artículo 1949 del Código Civil del Estado, que señala que el pago debe hacerse del modo que se hubiere pactado, y nunca podrá hacerse parcialmente sino en virtud de convenio expreso, o disposición de la ley, así como lo señalado en el artículo 1715 del ordenamiento legal en cita, que indica que en los contratos civiles, cada uno se obliga de la manera y términos en que aparezca que quiso obligarse, sin que para la validez del contrato, se requieran formalidades determinadas, fuera de los casos expresamente designados por la ley.

**VII.** Por lo anterior se determina que el actor **Xxxxxx**, acreditó la procedencia de su acción, y por lo que hace a **Xxxxxx**, no dio oportuna contestación a la demanda pese haber sido debidamente emplazado.

Al haber resultado fundada la pretensión deducida por **Xxxxxx**, en contra de **Xxxxxx**, con fundamento en los artículos 1820 y 2354 fracción IV del Código Civil del Estado, se *declara la rescisión del contrato de arrendamiento* celebrado por los antes señalados en fecha uno de junio del año dos mil once respecto del bien inmueble ubicado en calle **Xxxxxx** No. **xxxxxx** del Fraccionamiento **Xxxxxx** de esta

Ciudad, pues una de las causas por las que procede la rescisión de un arrendamiento es por falta del pago de las rentas.

Como consecuencia, se ordena la entrega real y material a la parte actora **Xxxxxx**, del inmueble motivo de arrendamiento, siendo el inmueble ubicado en calle **Xxxxxx** No. **xxxxx** del Fraccionamiento **Xxxxxx** de esta Ciudad, de esta ciudad.

En el entendido de que el demandado deberá entregar el inmueble en las mismas condiciones en que fue recibido, es decir, limpio, sin basura y sin escombros.

Se condena a la parte demandada **Xxxxxx**, al pago del adeudo que existiera por concepto de los servicios contratados relativos al inmueble dado en arrendamiento, siendo de consumo de energía eléctrica y agua potable, hasta la entrega de éste, lo que será regulado en ejecución de sentencia; lo anterior en atención a que se trata de servicios de los que la parte demandada tiene el uso y disfrute al ocupar el inmueble de que se trata, y por tanto le corresponde a éste, cubrir el costo de los mismos.

Se condena al demandado **Xxxxxx**, a pagar a favor del actor **Xxxxxx** la cantidad de **cuarenta y siete mil quinientos pesos moneda nacional** por concepto de remanente del primer semestre del dos mil quince, más las generadas desde el segundo semestre del dos mil quince hasta el segundo semestre del año dos mil diecinueve; así como las que se sigan generando hasta la entrega real y material del inmueble, a razón de cinco mil pesos semestrales, lo que será regulado en ejecución de sentencia.

Se condena al demandado **Xxxxxx** a pagar a la actora, el **interés** a razón del **nueve por ciento anual**, generados desde el emplazamiento (dos de diciembre del dos mil diecinueve) respecto de las vencidas con anterioridad y desde que se dio el incumplimiento de las siguientes y hasta

que se haga el pago total de lo reclamado, lo anterior de conformidad con el artículo 226 fracción V del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, cantidad que será regulada en ejecución de sentencia.

Sin que resulte procedente condenar el pago de intereses moratorios generados desde el primer semestre del año dos mil quince, pues en términos del artículo 226 fracción V del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, el emplazamiento produce efectos para originar el interés legal en las obligaciones pecuniarias sin causa de réditos, pues no quedó acreditado que en el contrato base de la acción se hayan pactado intereses moratorios, por lo que en todo caso en términos del numeral citado, dichos intereses comenzaron a generarse una vez que fue emplazado el demandado.

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

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

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

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

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

**TERCERO.** Se declara que el actor **Xxxxxx**, acreditó la procedencia de su acción, y por lo que hace a **Xxxxxx**, no dio oportuna contestación a la demanda pese haber sido debidamente emplazado.

**CUARTO.** Se declara la rescisión del contrato de arrendamiento celebrado por **Xxxxxx** como arrendador y **Xxxxxx** como arrendatario en fecha uno de junio del año dos mil once respecto del bien inmueble ubicado en calle **Xxxxxx** No. **xxxxx** del Fraccionamiento **Xxxxxx** de esta Ciudad.

**QUINTO.** Se ordena la entrega real y material a la parte actora **Xxxxxx**, del inmueble motivo de arrendamiento, siendo el inmueble ubicado en calle **Xxxxxx** No. **xxxxx** del Fraccionamiento **Xxxxxx** de esta Ciudad, de esta ciudad. En el entendido de que el demandado deberá entregar el inmueble en las mismas condiciones en que fue recibido, es decir, limpio, sin basura y sin escombros.

**SEXTO.** Se condena a la parte demandada **Xxxxxx**, al pago del adeudo que existiera por concepto de los servicios contratados relativos al inmueble dado en arrendamiento, siendo de consumo de energía eléctrica y agua potable, hasta la entrega de éste, lo que será regulado en ejecución de sentencia.

**SÉPTIMO.** Se condena al demandado **Xxxxxx**, a pagar a favor del actor **Xxxxxx** la cantidad de **cuarenta y siete mil quinientos pesos moneda nacional** por concepto de remanente del primer semestre del dos mil quince, más las generadas desde el segundo semestre del dos mil quince hasta el segundo semestre del año dos mil diecinueve; así como las que se sigan generando hasta la entrega real y material del inmueble, a razón de cinco mil pesos semestrales, lo que será regulado en ejecución de sentencia.

**OCTAVO.** Se condena al demandado **Xxxxxx** a pagar a la actora, el **interés** a razón del **nueve por ciento anual**,

generados desde el emplazamiento (dos de diciembre del dos mil diecinueve) respecto de las vencidas con anterioridad y desde que se dio el incumplimiento de las siguientes y hasta que se haga el pago total de lo reclamado, cantidad que será regulada en ejecución de sentencia.

**NOVENO.** Se condena a la parte demandada **Xxxxxx** al pago de gastos y costas a favor del actor, toda vez que resultó parte perdedora

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

**DÉCIMO PRIMERO.** En términos de lo previsto en el previsto en el artículo 73 fracción II, de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, misma que fue publicada en el Diario Oficial de la Federación el día trece de agosto de dos mil veinte, se ordena se proceda a la elaboración y publicación de la versión pública de la presente sentencia siguiendo lo establecido en los Lineamientos para la Elaboración de Versiones Públicas de Sentencias y Resoluciones dictadas por los Juzgados y Salas del Poder Judicial del Estado de Aguascalientes.

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

ASÍ, definitivamente lo sentenció y firma la **Juez Primero de lo Civil de esta capital, Licenciada LORENA GUADALUPE LOZANO HERRERA**, por ante la Secretaria de Acuerdos que autoriza la **LICENCIADA ELIZABETH DURON PIÑA**, Doy fe.

La **LICENCIADA ELIZABETH DURON PIÑA** Secretaria de Acuerdos de este Juzgado hace constar que la sentencia

que antecede se publicó en listas de acuerdos con fecha **veintiocho de octubre de dos mil veintiuno**. Conste.

Adriana S.

La licenciada ELIZABETH DURON PIÑA Secretaria de Acuerdos, adscrita al Órgano Jurisdiccional, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia o resolución (1624/2019) dictada en (veintisiete de octubre de dos mil veintiuno) por el (Juez Primero de lo Civil), constante de (veintitrés) fojas útiles. Versión pública elaborada de conformidad a lo previsto por los artículos 3o fracciones XII y XXV; 69 y 70 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Aguascalientes y sus Municipios; 113 y 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública; así como del trigésimo octavo de los Lineamientos Generales en Materia de Clasificación y Desclasificación de la Información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas; se suprimieron: (el nombre de las partes, sus domicilios, datos de expedientes diversos, nombres de testigos, y demás datos generales) información que se considera legalmente como (reservada) por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita, además de lo dispuesto por los artículos 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.