



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

SENTENCIA DEFINITIVA

Aguascalientes, Aguascalientes, a *****

V I S T O S, para resolver los autos del expediente número ***** , que en la vía **única civil** y en ejercicio de la acción de rescisión de contrato de arrendamiento promovió ***** en contra de ***** y, encontrándose en estado de dictar **Sentencia Definitiva**, se procede a dictar la misma al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS:

I.- El artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, dispone:

“Artículo 82.- Las sentencias deberán ser claras, precisas y congruentes con la demanda y su contestación y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleitos, condenando o absolviendo al demandado, y decidiendo todo 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, deberá verificar de oficio, la existencia de los elementos para la procedencia de la acción”.

II.- El suscrito Juez es **competente** para conocer del presente juicio atento a lo establecido por el artículo 142 fracción III del Código Procesal Civil, el cual establece que es Juez competente tratándose de cuestiones relacionadas del contrato de arrendamiento, el de la ubicación de la cosa, y en el caso que nos ocupa, el inmueble se encuentra ubicado en esta identidad federativa.

III.- La vía única civil se declara **procedente** toda vez que las acciones intentadas no se encuentran sujetas a alguno de los procedimientos especiales previstos en el título décimo primero del Código Procesal Civil en vigor, siendo por exclusión procedente la vía indicada.

IV.- En el presente caso, la actora ***** compareció a demandar a ***** , por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones:

a).- *Por la rescisión del contrato de arrendamiento celebrado entre quien suscribe y la C. ***** en su carácter de arrendataria.*

b).- *En consecuencia a la prestación anteriormente señalada, por la desocupación y entrega del bien inmueble arrendado ubicado en la calle ***** , por falta de pago de las rentas correspondientes a partir de la fecha del día 28 de marzo del año 2006 hasta la actualidad.*

c).- *La cantidad de \$82,000.00 (ochenta y un mil quinientos pesos 00/100 m.n.) por concepto de rentas vencidas del inmueble que hoy en día habita la demandada a razón por la cantidad de \$500.00 (quinientos pesos 00/100 m.n.) mensuales que pacté con la ahora demandada en el contrato de arrendamiento, a partir del 28 de marzo del año 2006 hasta la presente fecha, siendo que hasta el día de hoy no me han realizado pago alguno e inclusive se demanda las que se sigan venciendo hasta la total determinación del presente juicio.*

d).- *Para que la demandada haga la entrega de los comprobantes de pago de los servicios al corriente de luz y agua.*

e).- *Por el pago de los daños y perjuicios que me han ocasionado al inmueble, los cuales serán cuantificados en la ejecución de sentencia.*

f).- *Por los gastos y costas que se han generado por la tramitación del presente asunto.”*

Por su parte, la demandada ***** produjo contestación a la demanda, según consta de la foja treinta y dos a la treinta y cuatro de los autos.

Haciéndose constar, que lo señalado por las partes, se tienen por reproducido en este espacio en obvio de repetición, dado que su transcripción no es un requisito que debe contener



una sentencia, lo anterior de conformidad con el artículo 83 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Así, en los términos anteriores quedó fijada la litis planteada en el presente juicio, correspondiéndole a la parte actora acreditar los hechos constitutivos de su acción y a la demandada los de sus excepciones, en términos de lo dispuesto por el artículo 235 de nuestro Código Procesal Civil.

V.- Enseguida, se procede a entrar al estudio de la **acción rescisoria** intentada por***** en contra de ***** resultando lo siguiente:

Los artículos 1949, 1950, 1953, 2269, 2270, 2296 fracción I, 2298, 2323, 2354 fracción IV, 2355 y 2360 fracción I del Código Civil del Estado disponen:

“Artículo 1949.- El pago deberá hacerse del modo que se hubiere pactado; y nunca podrá hacerse parcialmente sino en virtud de convenio expreso o de disposición de ley.

Sin embargo, cuando la deuda tuviere una parte líquida y otra ilíquida, podrá exigir el acreedor y hacer el deudor el pago de la primera sin esperar a que se liquide la segunda”.

“Artículo 1950.- El pago se hará en el tiempo designado en el contrato, exceptuando aquellos casos en que la ley permita o prevenga expresamente otra cosa”.

“Artículo 1953.- Por regla general el pago debe hacerse en el domicilio del deudor, salvo que las partes convinieren otra cosa, o que lo contrario se desprenda de las circunstancias, de la naturaleza de la obligación o de la ley.

Si se han designado varios lugares para hacer el pago, el acreedor puede elegir cualquiera de ellos.”

“Artículo 2269.- Hay arrendamiento cuando las dos partes contratan el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto.

El arrendamiento no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a habitación, de quince para las fincas destinadas al comercio y de veinte para las fincas destinadas al ejercicio de la industria.”

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

“Artículo 2296.- El arrendatario está obligado:

I.- A satisfacer la renta en la forma y tiempos convenidos.”

“Artículo 2298.- La renta será pagada en el lugar convenido y a falta de convenio en la casa, habitación o despacho del arrendatario.”

“Artículo 2323.- La renta debe pagarse en los plazos convenidos y a falta de convenio por meses vencidos.

El arrendatario no está obligado a pagar la renta sino desde el día en que reciba el inmueble objeto del contrato.”

“Artículo 2354.- El arrendamiento puede terminar:

IV.- Por rescisión.”

“Artículo 2355.- Si el arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado, concluye en el día prefijado. Si no se ha señalado tiempo, se observará lo que disponen los artículos 2349 y 2350”.

“Artículo 2360.- El arrendador puede exigir la rescisión del contrato:

I.- Por la falta de pago de la renta en los términos previstos en los artículos 2323 y 2325.”

La actora en esencia manifiesta, que mediante contrato de arrendamiento realizado ante la fe de la Notaria Pública número ***** licenciada ***** , pactó con ***** ésta última en su carácter de arrendataria, dar en arrendamiento el bien inmueble ubicado en la calle***** por un período de dos años, contados a partir de la firma del contrato, que lo fue el día veintiocho de marzo de dos mil seis, hasta el veintiocho de marzo de dos mil ocho, como se estipula en el mismo y con la posibilidad de prorrogar el plazo a voluntad del arrendatario, siempre y cuando se encuentre al corriente con el pago de las rentas.

Que se anexa a la demanda, certificado de propiedad de dicho inmueble emitido por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, en el que consta que el inmueble es propiedad de ***** que pactaron en el multicitado contrato que la inquilina se obligó a pagar la cantidad de quinientos pesos por concepto de renta mensual del inmueble; que el primero de noviembre del año en curso, acudió a requerirle el inmueble arrendado debido a la falta de pago toda vez que el contrato de arrendamiento había sido incumplido por la demandada desde hace catorce años.

Que la arrendataria no ha efectuado pago alguno correspondiente a las rentas desde que se comprometió ponerse al



corriente con el pago de las mismas y que se adeuda la cantidad de ochenta y dos mil pesos.

Por su parte, la demandada, al producir contestación a la demanda, en esencia manifiesta, que no conoce a la parte actora y que no existe contrato de arrendamiento celebrado entre las partes; y que el inmueble que se señala en la demanda es propiedad de la demandada.

El primer argumento es fundado, por virtud de que la parte actora, para demostrar los hechos constitutivos de su acción, ofreció la documental privada, consistente en el contrato de arrendamiento que obra a foja diez de los autos, a la cual se le concede valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por el artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por virtud de que si bien es cierto, se trata de un documento privado, no obstante, la Notaria Pública Número ***** de las del Estado, certificó que las firmas de ***** y ***** son auténticas, ya que firmaron en su presencia, ratificando en todas sus partes el contenido y se precisó con qué documentos se identificaron.

Con el documento que se valora se demuestra, que las partes del juicio, en fecha veintiocho de marzo de dos mil seis, celebraron contrato de arrendamiento, fungiendo ***** como arrendadora y ***** como arrendataria, y en la cláusula primera pactaron, que la primera da en arrendamiento a la segunda una parte de la finca marcada con el *****; en la segunda, se acordó que la propietaria autoriza a la arrendataria a construir en el patio del inmueble una habitación y que la construcción será por la arrendataria a cuenta de renta, y que además dejará un espacio en la parte de atrás que permita la entrada de luz y ventilación; en la tercera se acordó, que el plazo del arrendamiento será de dos años y al término de los cuales ambas partes acordarán si se prorroga por otro periodo; en la cuarta se indicó, que la renta que se pacta es de quinientos pesos, los cuales no se entregarán a la propietaria hasta que el costo de

la construcción se haya descontado; y en la quinta se pactó, que la parte arrendadora podrá ocupar el cuarto y el baño que se reserva en el tiempo en que ella lo necesite y la parte arrendataria se obliga a respetar el espacio.

La actora también ofreció, la prueba **documental pública**, consistente en el certificado de propiedad expedido por el Registro Público de la propiedad y del comercio del Estado, que obra a fojas ocho y nueve de los autos, a la cual se le concede valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por haber sido expedido por un servidor público en ejercicio de sus funciones y del cual se obtiene, que se certificó que a nombre de ***** , con porcentaje de propiedad del cincuenta por ciento y ***** con otro cincuenta por ciento, aparecen como propietarias del inmueble ubicado en la calle ***** .

Ofreció, las pruebas de **instrumental de actuaciones y presuncional**, en su doble aspecto de legal y humana, a las cuales se les concede valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por los artículos 241, 381 y 352 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pero que en nada le benefician a la parte actora para demostrar los hechos constitutivos de su acción, como se verá más adelante.

Como se observa, con la documental privada que obra a foja seis de los autos se obtiene, que las partes del juicio, el veintiocho de marzo de dos mil seis, celebraron un contrato de arrendamiento, la actora como arrendadora y la demandada como arrendataria, respecto del inmueble motivo de juicio.

Ahora bien, respecto de la excepción de la demandada relativa a que es propietaria del inmueble ubicado en la ***** dicho medio de defensa quedó debidamente acreditado en términos del artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por virtud de que, ofreció la documental pública, consistente en la copia certificada de la escritura ***** que con



sus anexos obra de la foja cuarenta y siete a la cincuenta y cuatro de los autos, a la cual se le concede valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por haber sido expedida por un servidor público en ejercicio de sus funciones y de la cual en esencia se desprende, que mediante la escritura referida de fecha diez de febrero de dos mil veintiuno, ante la fe de la Notaria Pública Número ***** de los del Estado, se elevó a escritura pública el contrato privado de compraventa celebrado entre ***** como vendedoras y la señora ***** como compradora, ello en cumplimiento a la sentencia emitida el quince de octubre de dos mil diecinueve en los autos del expediente ***** del índice de este Juzgado, y advirtiéndose que en la escritura se transcribieron los resolutivos, en los siguientes términos:

“Primero. *La suscrita Juez es competente para conocer del presente juicio.*

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

Tercero. *Se declara que la actora ***** sí acreditó su acción de cumplimiento de contrato de compraventa (otorgamiento de escritura), en tanto que las demandadas ***** omitieron contestar la demanda entablada en su contra.*

Cuarto. *Se condena a las demandadas ***** a otorgar en escritura pública a favor de ***** el contrato de compraventa celebrado **el doce de agosto de dos mil cuatro**, respecto del inmueble ubicado en ***** por lo que de conformidad con el artículo 416 fracción III del Código de Procedimientos Civiles vigente para el Estado, requiéraseles para que las otorguen en un término de quince días, apercibidas que de no hacerlo ésta juzgadora las otorgará en su rebeldía, para lo cual se deberá cubrir los impuestos correspondientes.*

Quinto. *Una vez que cause ejecutoria la presente resolución, y otorgada que sea la escritura pública, con fundamento*

en el artículo 573 bis del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, al tratarse de una resolución mediante el cual se traslada el dominio de un bien inmueble, gírese atento oficio al Director del Instituto Catastral del Estado, para su conocimiento y efectos legales a que haya lugar.”

Cabe señalar, que el instrumento público de referencia, se inscribió en el Registro Público de la Propiedad en el Estado bajo la partida *****, de la sección *****, de *****, inscripción *****, de fecha veinticinco de marzo de dos mil veintiuno.

Como puede observarse, según la documental pública referida, en los autos del expediente ***** de este Juzgado, se ordenó otorgar la escritura pública del inmueble motivo de juicio a favor de la hoy demandada por virtud de que se tuvo por acreditada la compraventa celebrada el **doce de agosto de dos mil cuatro**.

Además, la demandada para demostrar que es propietaria del inmueble ubicado en la calle Santana número ciento trece del Barrio del Encino de esta ciudad, también ofreció la prueba testimonial, consistente en el dicho de *****, desahogada en audiencia del catorce de octubre de dos mil veintiuno, a la cual se le concede valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por el artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por razón de que las testigos fueron claras, precisas y coincidentes en señalar, que la demandada en el mes de agosto del dos mil cuatro, compró la casa ubicada en la ***** que se la compró a ***** en la cantidad de cincuenta mil pesos; que la compraventa se efectuó en el mismo inmueble; que la demandada vive en el mencionado predio; de todo lo cual, saben porque estuvieron presentes.

Sirve de apoyo legal, la jurisprudencia firme, con número de registro digital: 164440; Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época, Materias(s): Común, Tesis: I.8o.C. J/24,



Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXXI, Junio de 2010, página 808, Tipo: Jurisprudencia, que a la letra dice:

“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.”

El anterior medio de convicción, se encuentra adminiculado con la documental pública, consistente en las copias certificadas de la escritura número ***** que obra a fojas de la cuarenta y siete a la cuarenta y nueve de los autos y que ya ha sido valorada con anterioridad.

La demandada también ofreció, la prueba **confesional**, a cargo de la parte actora, la cual en nada le beneficia, por virtud de que en audiencia catorce de octubre de dos mil veintiuno, se desistió de la misma.

Finalmente, ofreció las pruebas de **Instrumental de actuaciones y presuncional**, en su doble aspecto, a las cuales se les concede valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por los artículos 281, 341 y 352 del Código de Procedimientos Civiles del Estado y que le benefician a la parte demandada por las razones que se habrán de exponer.

En el caso, se obtiene que las partes del juicio el veintiocho de marzo de dos mil seis celebraron contrato de arrendamiento respecto del inmueble motivo de juicio; también se demostró, que mediante contrato privado de compraventa de fecha doce de agosto de dos mil cuatro, la demandada adquirió de la actora y de ***** el predio que se describe en la demanda.

De lo anterior se infiere, que la demandada es propietaria del inmueble desde el doce de agosto del dos mil cuatro, es decir, con anterioridad a que se celebrara el contrato de arrendamiento.

Ahora bien, el artículo 2077 del Código Civil del Estado, establece:

“Artículo 2077. La obligación se extingue por confusión cuando las calidades de acreedor y de deudor se reúnen en una misma persona. La obligación renace si la confusión cesa”.

Del artículo citado se obtiene, una de las formas de extinción de las obligaciones.

El autor Diego Flores Farías, en su obra “Teoría General de las Obligaciones”, Editorial Oxford, página 498, refiere que la confusión es una causa lógica, más que jurídica de extinción de las relaciones jurídica obligatorias; que es incuestionable que para la existencia de una obligación se requiere de las calidades de acreedor y deudor las ostenten personas diferentes; que cuando las calidades se reúnen en la misma persona la obligación se extingue; que se puede definir a la confusión como el modo de extinción de una relación jurídica obligatoria por la reunión de las calidades de acreedor y deudor en una misma persona.

En ese orden de ideas, como la demandada acreditó su excepción relativa a que es propietaria del predio en cuestión desde el mes de agosto de dos mil cuatro, resulta incuestionable, que la obligación que asumió en el diverso contrato de arrendamiento de veintiocho de marzo de dos mil seis quedó extinguida, por virtud de que la calidad de propietario y arrendatario son incompatibles si se reúne en una misma persona, y al actualizarse la figura denominada “confusión de derechos” la relación que derivó del contrato de arrendamiento fundatorio de la acción quedó extinguida.

A lo anterior, sirve de apoyo legal, la tesis consultable en el semanario judicial de la federación y su gaceta, en el Registro digital: 190878, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época, Materias(s): Civil, Tesis: VII.1o.C.66 C, Fuente:



Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XII, Noviembre de 2000, página 859, Tipo: Aislada, que es del tenor siguiente:

“ARRENDAMIENTO, TERMINACIÓN DEL, POR "CONFUSIÓN DE DERECHOS" (ARTÍCULO 2139 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE VERACRUZ). La interpretación armónica de los artículos 2139 y 2416, fracción V, del Código Civil veracruzano, permite establecer como forma de extinción de las obligaciones en general, la concurrencia en una sola persona de dos cualidades que se complementan para la existencia de la relación jurídica, por ejemplo, las calidades de acreedor y deudor reunidas. Ahora bien, cuando respecto de un contrato de arrendamiento, el inquilino se convierte en propietario del inmueble originalmente locado, sin que su contraparte sea titular de un derecho real, es evidente que en esa hipótesis la relación arrendaticia termina a partir de la nueva situación jurídica pues la calidad de propietario y arrendatario son incompatibles si se reúnen en una misma persona, y al actualizarse la figura denominada "confusión de derechos" la relación que derivaba del inicial contrato de arrendamiento se extingue.”

En el contexto de lo expuesto, la demandada probó su excepción relativa a que es propietaria de la casa ubicada en la calle **Santana número ciento trece, del barrio del Encino de esta ciudad.**

VI.- En las relatadas condiciones, se declara que resultó procedente la vía única civil, en ella la actora ******* no probó su acción de rescisión del contrato de arrendamiento**, en tanto que la demandada ********* probó su excepción relativa a que es propietaria del inmueble.

Por tanto, se absuelve a la demandada del pago y cumplimiento de las prestaciones reclamadas en juicio.

Con fundamento en el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se condena a la actora a pagar a la demandada los gastos y costas del juicio, pues resultó improcedente la acción instada, lo cual será regulado en ejecución de sentencia.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo que disponen los artículos 79 fracción III, 81, 83, 84 85, 86 y 89 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se resuelve:

Primero. El suscrito Juez es **competente** para conocer del presente juicio.

Segundo. Se declara que resultó procedente la vía única civil, en ella la actora ***** **no probó su acción de rescisión del contrato de arrendamiento**, en tanto que la demandada ***** probó su excepción relativa a que es propietaria del inmueble.

Tercero. Se absuelve a la demandada del pago y cumplimiento de las prestaciones reclamadas en juicio.

Cuarto. Se condena a la actora a pagar a la demandada los gastos y costas del juicio, pues resultó improcedente la acción instada, lo cual será regulado en ejecución de sentencia.

Quinto. 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.

Sexto. Notifíquese personalmente y cúmplase.

A S I, lo sentenció el **Juez Tercero Civil del Estado, Licenciado Honorio Herrera Robles**, asistido de su Secretaria de Acuerdos Licenciada Priscila Aguilar Espinosa de los Monteros con quien actúa, da fe y autoriza. Doy Fe.



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

La Secretaria de Acuerdos Licenciada Priscila Aguilar Espinosa de los Monteros, hace constar que la presente resolución se publicó con fecha ***** Conste. L'HHR/mazg.

La licenciada **Priscila Aguilar Espinosa de los Monteros**, Secretaria de Acuerdos, adscrita al **Juzgado Tercero Civil** del Primer Partido Judicial del Estado de Aguascalientes, **hago constar y certifico**: que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia **0122/2021**, dictada en fecha **once de noviembre de dos mil veintiuno** por el Juez Tercero Civil del Estado, constando de **cuatro** fojas útiles.

Versión pública elaborada de conformidad a lo previsto por los artículos 3 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 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 suprimió **el nombre de las partes, testigos, datos generales, datos personales, y demás datos sensibles, que permitieran la identificación de los intervinientes**, información que se considera legalmente como confidencial/reservada por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.