



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

SENTENCIA

Aguascalientes, Aguascalientes, *****.

V I S T O S, para resolver los autos del expediente **0188/2019**, que en la vía **única civil**, promovió ***** quien comparece por medio de su apoderado general para pleitos y cobranzas, ***** en contra de ***** y ***** , y encontrándose en estado de dictar **sentencia definitiva**, se procede a 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, deberán verificar de oficio, la existencia de los elementos para la procedencia de la acción”.

II.- Se asume competencia para conocer del presente juicio, atento a lo establecido por los artículos 137 y 139 fracción I del Código Procesal Civil, que establece que es Juez competente aquél a que los litigantes se hubieren sometido tácitamente. En la especie, el actor se sometió a la competencia del suscrito al entablar su demanda y el reo al dar contestación a la misma.

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

IV.- La parte actora ***** por conducto de su apoderado general para pleitos y cobranzas, licenciado ***** , ***** demanda a ***** , por las siguientes prestaciones:

“A. Para que por sentencia definitiva se declare la rescisión del contrato de arrendamiento base de la acción, de fecha **30 de julio de 2018**, celebrado entre mi poderdante, como arrendadora, y el demandado ***** , como arrendatario, respecto del **departamento número ***** de la “*****”, ubicada en calle *******, **Fraccionamiento ***** de esta Ciudad de *******.

B. Para que por sentencia definitiva se condene al arrendatario a entregar la posesión real y material del departamento arrendado, en las mismas condiciones de uso y conservación en que lo recibió, salvo su

normal deterioro causado por su uso moderado, junto con los accesorios que se describen en la cláusula primera del contrato de arrendamiento base de la acción, lo que también deberá entregar un buen estado.

C. Para que por sentencia definitiva se condene a la parte demandada al pagar los gastos de reparación de aquellos deterioros de poca importancia, que regularmente son causados por las personas que habitan el departamento arrendado, y a responder por los daños y perjuicios que el bien arrendado haya sufrido durante el arrendamiento por su culpa o negligencia o la de sus empleados, parientes y demás personas. **En el concepto de que ello será regulado en ejecución de sentencia y/o después de que esa autoridad, a través del funcionario judicial que corresponda, inspeccione el inmueble arrendado.**

D. Para que por sentencia definitiva se condene al arrendatario a entregar el departamento arrendado, libre de cualquier adeudo generado los servicios que haya contratado.

E. Para que por sentencia definitiva se condene a ambos demandados a pagar el servicio de agua potable y gas, de conformidad con lo pactado en la cláusula décima primera del contrato de arrendamiento base de la acción. **En el concepto de que ello será regulado en ejecución de sentencia.**

F. Para que por sentencia definitiva se condene a ambos demandados a pagar la cantidad de **\$6,000.00 (Seis Mil Pesos 00/100 M.N.)**, monto que corresponde a la renta devengada por el arrendamiento en **octubre de 2018.**

G. Para que por sentencia definitiva se condene a ambos demandados a pagar la cantidad de **\$36,000.00 (Treinta y Seis Mil Pesos 00/100 M.N.)**, monto que corresponde a las rentas devengadas por el arrendamiento en el periodo comprendido de **noviembre de 2018 a enero de 2019**, cada una de ellas a razón de la cantidad de **\$12,000.00 (Doce Mil Pesos 00/100 M.N.)**. Lo anterior de conformidad con lo pactado por las partes en la cláusula segunda y décima novena del contrato de arrendamiento base de la acción.

H. Para que por sentencia definitiva se condene a ambos demandados a pagar el importe de todas y cada una de las rentas que se generen durante la tramitación del juicio, hasta la entrega real y material del departamento arrendado, en el concepto de que cada una de las rentas que se generen a partir de **febrero de 2019**, lo son a razón de la cantidad de **\$12,000.00 (Doce Mil Pesos 00/100 M.N.)**, y a partir del **30 de julio**



de 2019, a razón de la cantidad de **\$24,000.00 (Veinticuatro Mil Pesos 00/100 M.N.)**. Lo anterior, de conformidad con lo pactado por las partes en la cláusula segunda, séptima y décima novena del contrato de arrendamiento base de la acción.

I. Para que por sentencia definitiva se condene a los demandados a pagar **intereses moratorios**, al tipo del **3.08%** mensual, sobre el importe de cada una de las rentas adeudadas, desde la fecha en que incurrieron en mora y hasta el día en que hagan el pago total de lo adeudado. **En el concepto de que ello será regulado en el periodo de ejecución de sentencia.**

J. Para que por sentencia definitiva se condene a los demandados a pagar los **gastos y costas** que se generen con motivo de la tramitación del presente juicio”.

Los demandados *********, dieron contestación a la demanda incoada en su contra, según se desprende de los escritos que obran de la foja treinta y tres a la treinta y cinco, y de la sesenta y nueve a la setenta y seis de autos respectivamente.

Lo manifestado por las partes, en este acto se tiene por reproducido como si a la letra lo fuere, en obvio de espacio y tiempo, toda vez que su transcripción no es un requisito formal que de manera indispensable deba consignar la presente resolución, conforme lo dispone el numeral 83 del Código Procesal Civil.

En los anteriores términos quedó fijada la litis.

V.- Enseguida, procede este Juzgador a entrar al estudio de la acción de rescisión de contrato deducida por ********* en contra de *********.

Los artículos del Código Civil del Estado, que tienen relación con la figura del arrendamiento, disponen lo siguiente:

“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 2283.- El arrendador está obligado aunque no haya pacto expreso:

I.- A entregar al arrendatario la finca arrendada, con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido; si no hubo convenio expreso, para aquel a que por su misma naturaleza estuviere destinada; así como en condiciones que ofrezcan al arrendatario la higiene y seguridad del inmueble.

II.- A conservar la cosa arrendada en el mismo estado durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias;

III.- A no estorbar ni embarazar de manera alguna el uso de la cosa arrendada, a no ser por causa de reparaciones urgentes o indispensables;

IV.- A garantizar el uso o goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato;...”

“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 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:

I.- Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o por la ley, o por estar satisfecho el objeto para que la cosa fue arrendada;...

III.- Por nulidad;

IV.- Por rescisión...”.

“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 numerales transcritos se desprende, que existe contrato de 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 un precio cierto y en dinero por ese uso, por lo que en tal virtud, el arrendador se obliga a entregar al arrendatario la finca arrendada en el estado para servir el uso convenido, sin estorbar ni embarazar su posesión, además de garantizar el uso o goce pacífico de la cosa por el tiempo pactado para su duración, y el arrendatario por su parte se obliga a cubrir la renta en la forma y tiempos convenidos.

Asimismo, de dichos preceptos legales se obtiene, que el contrato de arrendamiento, puede terminar por diferentes causas, entre ellas, por rescisión en virtud del incumplimiento de una de las partes contratantes en las obligaciones contraídas en dicho acto jurídico.

En ese corolario, cuando alguna de las partes comparezca a deducir la acción de rescisión, para su procedencia, debe acreditarse la existencia del contrato de arrendamiento, así como el incumplimiento de la contraparte.

De conformidad con el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, corresponde a la actora acreditar los elementos constitutivos de su acción, en tanto que a la demandada los de sus excepciones, es decir, a la parte actora le corresponde acreditar los términos de celebración del contrato de arrendamiento en que sustenta su



pretensión; en tanto, que a la parte demandada le corresponde demostrar que cubrió en tiempo y forma las obligaciones contraídas en los términos ordenados en el contrato base de la acción.

En ese tenor la parte actora ofertó los siguientes medios de prueba:

La **documental privada**, consistente en el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes el treinta de julio de dos mil dieciocho, y que obra de la foja once a la diecinueve de autos; a la cual, se le concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 342, 343 y 344 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, con la que se acredita, que en la fecha antes mencionada, la parte actora en su carácter de arrendador, y los demandados *****y *****, como arrendatario, y fiador respectivamente, celebraron contrato de arrendamiento, respecto del departamento *****, ubicado en la ***** ***** , ***** , número ***** , del condominio de tipo horizontal mixto habitacional y comercial de tipo popular *****; que se pactó como contraprestación por el uso del inmueble, una renta mensual de seis mil pesos, monto que incluía la cuota mensual de mantenimiento, pago que se efectuaría por adelantado, a más tardar dentro de los cinco días siguientes al día quince de cada mes, mediante deposito en efectivo, cheque nominativo o mediante transferencia electrónica en la cuenta ***** , con clabe interbancaria ***** de la institución denominada *****; que tendría una vigencia de doce meses, contados a partir del dieciséis de julio de dos mil dieciocho y terminaría el dieciséis de julio de dos mil diecinueve; obligándose el arrendatario a pagar el doble de la renta mensual pactada, para el caso de que continuare en posesión del bien arrendado después del término convenido, sin que hubiere celebrado nuevo contrato por escrito, hasta la total desocupación y entrega del bien en que el arrendador se dé por bien recibido; que el costo de los servicios de energía eléctrica, gas, teléfono o cualquier otro, sería por cuenta del arrendatario, conviniendo al efecto, que la cuota mensual por mantenimiento incluía quince metros cúbicos de agua potable, por lo que, el arrendatario debería de pagar al arrendador el excedente en el consumo el servicio, de acuerdo con la lectura del medidor, y a la tarifa que para tal efecto estableciera la Asamblea General de Condominios, misma que a la fecha del contrato era de dieciocho pesos por cada metro cúbico, y respecto a consumo de gas el arrendatario debería pagarlo de manera mensual junto con el importe de la renta, de acuerdo con la lectura del

medidor, el cual, a la fecha de suscripción del contrato reportaba un consumo de 0002,148 metros cúbicos; que para el caso de que el arrendatario no cubriere puntualmente cualquier suma a que estuviere obligado a pagar, se le causarían intereses moratorios a partir de la fecha en que incurriera en mora, a una tasa mensual de tres punto cero ocho por ciento, calculado sobre el importe de cada una de las rentas adeudadas, por cada mes de retraso, y hasta el día que se hiciera el pago total de lo adeudado; y, que para el caso de que el arrendatario incurriera en incumplimiento de las obligaciones contenidas en el contrato, debería de desocupar el bien arrendado dentro de los cinco días siguientes a aquel en que incumpla con la obligación, y que de no hacerlo debería pagar el doble del importe de la renta mensual pactada, hasta en tanto desocupara y entregara el bien arrendado.

Dicha documental no fue objetada en juicio, sino que por el contrario, la misma se robustece con la **confesional**, a cargo del demandado ***** desahogada en audiencia celebrada el ocho de octubre de dos mil veintiuno *-foja ciento cincuenta y seis a la ciento sesenta y dos-*; a la cual, se le concede valor probatorio en términos de los dispuesto por los artículos 247 y 337 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues al absolver posiciones, reconoció como cierto, que el treinta de julio de dos mil dieciocho, celebró en su carácter de arrendatario contrato de arrendamiento respecto del inmueble ubicado en calle *****, *****, interior *****, *****, en el fraccionamiento la *****, de esta ciudad de *****, *****, el cual, tenía una vigencia del treinta de julio de dos mil dieciocho, al treinta de julio de dos mil diecinueve; y, que se obligó a pagar la cantidad de seis mil pesos por concepto de renta mensual.

Así mismo, el documento base de la acción, se encuentra robustecido con la **confesional**, a cargo del demandado ***** , ***** desahogada en audiencia celebrada el ocho de octubre de dos mil veintiuno *-foja ciento cincuenta y seis a la ciento sesenta y dos-*; a la cual, se le concede valor probatorio en términos de los dispuesto por los artículos 247 y 337 del Código Procesal de la materia, pues al absolver posiciones, reconoció como cierto, que el treinta de julio de dos mil dieciocho, se constituyó como fiador de *****, en el contrato de arrendamiento que éste celebró con la parte actora, respecto del inmueble ubicado en calle *****, *****, interior *****, *****, en el fraccionamiento la *****, de esta ciudad de *****, *****, el



cual, tenía una vigencia del treinta de julio de dos mil dieciocho, al treinta de julio de dos mil diecinueve; y, que se obligó a garantizar todas y cada una de las obligaciones pactadas en el contrato de arrendamiento, hasta en tanto el arrendador se diera por bien recibido el inmueble.

En adición a lo anterior, se ofertó a cargo del demandado *********, la prueba de **ratificación de contenido y firma**, desahogada en audiencia celebrada el ocho de octubre de dos mil veintiuno *-foja ciento cincuenta y seis a la ciento sesenta y dos-*; con eficacia probatoria plena en términos de lo dispuesto por el artículo 348 del Código Adjetivo Civil.

Lo anterior, pues no obstante, que de la diligencia antes mencionada se advierte que el ratificante no reconoció el contenido del contrato de arrendamiento base de la acción, bajo el argumento de que en ninguna de sus fojas u hojas se encontraba su firma al margen o calce de ellas, tal y como aparece la del representante de la actora, empero, con ninguna de las pruebas ofrecidas por su parte, logró desvirtuar el contenido de dicho contrato, máxime, que de la referida diligencia se obtiene, que reconoció de forma expresa la firma que consta en el apartado relativo al arrendatario.

Así mismo, ofertó la **confesional expresa**, consistente en la realizada por el demandado *********, al dar contestación a la demanda incoada en su contra; a la cual se le concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 237 y 338 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues efectivamente en el libelo en mención, dicho demandado reconoció como cierto, que el inmueble le fue rentado por el término de un año el cual inicio el treinta de julio de dos mil dieciocho.

Ahora bien, no obstante que del contrato de arrendamiento base de la acción, se advierte que las partes omitieron pactar un domicilio físico de pago, empero, ello resulta intrascendente para la procedencia de la acción rescisoria, ya que como se desprende de párrafos que anteceden, las partes contratantes, sí convinieron lugar de pago, pues al efecto, señalaron que el mismo habría de realizarse en la cuenta bancaria proporcionada, cumpliéndose así la exigencia a que se refiere el artículo 2298 del Código Civil de la materia.

En consecuencia de lo anterior, en el negocio que nos ocupa, no resultaba tampoco, requisito previo para la procedencia de la acción, el requerir a la parte demandada por el pago y cumplimiento de las obligaciones inherentes al contrato, a efecto de constituir a dicha parte en mora.

En cuanto a las **excepciones y defensas**, hechas valer por los demandados *******y*******, las mismas, resultan infundadas e improcedentes, acorde a las siguientes consideraciones:

El primero de los demandados, en esencia sostiene como argumentos rectores de su defensa: que las condiciones y cláusulas reclamadas en el escrito inicial, son muy distintas a las que le fueron mostradas a la firma del contrato; que no constan sus firmas en las diversas hojas del contrato base de la acción; que la renta que el pacto fue de tres mil pesos, que es falso que el pago de las rentas debería hacerse mediante depósito, pues él tenía la opción de pagar en efectivo, depósito o transferencia bancaria; que siempre pagó los servicios de energía eléctrica, gas y teléfono; y, que en el mes de marzo de dos mil veintiuno, se presentó ante el apoderado de la actora en su oficina a entregarle las llaves del inmueble, quien se negó a recibírselas, pese a que ya se encontraba debidamente desocupado, sin embargo, ninguno de ellos resulta suficiente para declarar improcedente la acción intentada.

Lo anterior es así, ya que por lo que respecta a que el contrato base de la acción es diverso al firmado por éste, y como consecuencia de ello, los términos y condiciones *–entre los cuales, se encuentra el monto de la renta y la forma de pago–* alegados por la parte actora en el escrito inicial, son distintos a los efectivamente acordados, resulta improcedente, pues como se señaló en párrafos que anteceden, ninguna prueba se ofreció a efecto de desvirtuar el contenido del fundatorio.

En cuanto, a que realizó el pago de los servicios del inmueble objeto del arrendamiento, igualmente resulta improcedente, pues no obstante que al efecto ofreció como elementos de prueba, las **documentales en vía de informe**, a cargo de ********* y de la *********, sin embargo, ninguna de dichas probanzas le beneficia, ya que de las constancias que obran en autos, se desprende, que por lo que se refiere a la primera de dichas documentales, el oferente se desistió de su desahogo, según se desprende de la audiencia celebrada el ocho de octubre de dos mil veintiuno; en tanto, que por lo que concierne a la segunda de las documentales en mención, ninguna información se proporcionó a esta autoridad, derivado de que la parte oferente de la prueba, omitió señalar el domicilio del inmueble respecto del cual se pretendía conocer la existencia o no de adeudos.

Finalmente, en cuanto a que entregó las llaves del inmueble objeto del contrato de arrendamiento celebrado con la parte actora, y que



a la entrega de estas, el inmueble ya se encontraba desocupado, también resulta improcedente, pues el único medio de prueba que ofreció al efecto, es decir, la **testimonial**, a cargo de ***** y *****, desahogada en audiencia celebrada el veintitrés de noviembre de dos mil veintiuno –foja ciento setenta y dos a la ciento setenta y cuatro-, esta autoridad le niega valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Lo anterior, pues aun y cuando ambos deponentes fueron contestes respecto a que en octubre de dos mil dieciocho, acudieron al domicilio objeto del contrato de arrendamiento base de la acción, a sacar pertenencias del demandado *****, y que en la mencionada fecha se entregaron las llaves del inmueble materia de controversia, empero, tales declaraciones difieren de lo señalado por dicho demandado.

Esto, si se toma en cuenta que del escrito de contestación de demanda emitida por dicho demandado, se advierte que al efecto señaló, que la entrega de las llaves fue en el mes de marzo, y que a esa fecha, el inmueble ya estaba desocupado.

Luego entonces, dado que lo señalado por los atestes no resulta acorde con la litis, ningún valor probatorio se les concede a las declaraciones vertidas en ese sentido.

El segundo de los demandados, en esencia señala como argumentos de excepción y defensa, que la parte actora carece de derecho para demandar la rescisión del contrato de arrendamiento de treinta de julio de dos mil dieciocho, pues la rescisión del mismo, se llevó a cabo con el representante legal *****, tres meses después de su celebración, e incluso éste recibió las llaves del inmueble en cuestión y el pago acordado por ambas partes para la terminación del contrato, en virtud de que *****, no tenía servicios de energía eléctrica y agua, y a fin de no judicializar en ese momento el asunto, se concluyó el contrato con la entrega del inmueble, la devolución de los muebles a ***** a través de *****, y el pago de doce mil pesos por parte de *****; y, que no obstante que participó en el contrato como aval, ello dejó de tener efectos al momento de dar por concluido el contrato; sin embargo, dichos argumentos resultan improcedentes.

Se afirma lo anterior, porque ninguna prueba ofreció a efecto de demostrar sus afirmaciones.

No pasa desapercibido que si bien, el demandado *****, exhibió a su escrito de contestación de demanda dos recibos de pago,

entre ellos, uno que ampara precisamente la cantidad que el demandado refiere en la excepción, se acordó como pago por la terminación del contrato *-y respecto del cual, el apoderado de la parte actora al objetar el contenido de éste, reconoció su existencia-*, empero, ningún valor se le concede a favor de la parte demandada, pues de su contenido, en forma alguna se desprende que se haya expedido por el concepto aludido, sino que en el mismo, expresamente se asentó que la cantidad en el señalada era a cuenta de renta del inmueble objeto del contrato base de la acción.

En adición a lo señalado, cabe hacer notar que el demandado refiere que la rescisión aconteció tres meses después de la celebración del contrato de arrendamiento base de la acción, sin embargo, del recibo en cuestión, se advierte, que éste no fue expedido sino seis meses después de la suscripción del fundatorio.

Por lo que respecta, al diverso recibo exhibido por el demandado *********, tampoco le beneficia a efecto de demostrar sus excepciones, pues del escrito de demanda, se aprecia que el incumplimiento en el pago de las pensiones rentísticas se imputa a partir de la mensualidad correspondiente a octubre de dos mil dieciocho, y del recibo en mención, se advierte que éste fue expedido el treinta de julio de dos mil dieciocho.

Ahora bien, por lo que respecta a las excepciones de **fraude procesal** y **enriquecimiento ilícito**, no se hace pronunciamiento alguno, en virtud de que de su contenido, se desprende que hace alusión a cuestiones ajenas a la litis.

Por todo lo antes expuesto, y correlacionadas en su conjunto las pruebas aportadas, demuestran la relación contractual existente entre las partes, así como las obligaciones asumidas por ambas, ello es así, porque la parte demandada omitió ofertar prueba idónea para desvirtuar las afirmaciones hechas por su contraparte, pues el artículo 235 del Código Adjetivo Civil, dispone que el actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el demandado los de sus excepciones.

El criterio relativo a las cargas probatorias, se apoya en la jurisprudencia firme que emitiera la desaparecida Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, página 205 del Apéndice de 1995, Sexta Época, Tercera Sala, Tomo IV, Parte SCJN, Tesis 305, cuyo rubro y texto es el siguiente:



“PAGO O CUMPLIMIENTO, CARGA DE LA PRUEBA. *El pago o cumplimiento de las obligaciones corresponde demostrarlo al obligado y no el incumplimiento al actor”.*

Así como en la jurisprudencia con los siguientes datos de localización; Época: Novena Época, Registro: 166732, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tipo de Tesis: Jurisprudencia, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXX, Agosto de 2009, Materia(s): Civil, Tesis: I.11o.C. J/18, Página: 1258, cuyo epígrafe es el siguiente:

“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”.*

VI.- En contexto de todo lo expuesto, se declara que resultó procedente la vía única civil, que en ella, la parte actora ********* quien compareció por medio de su apoderado general para pleitos y cobranzas, *********, probó los elementos constitutivos de la acción de rescisión de contrato de arrendamiento; y los demandados *******y*******, dieron contestación a la demanda, más no acreditaron sus excepciones.

Se declara la rescisión del contrato de arrendamiento celebrado entre ********* y los demandados *******y*******, respecto del **departamento ***** de la “*****”, ubicada en calle *******, **Fraccionamiento *******, de esta Ciudad de *********, sin que se proceda a ordenar la entrega de dicho inmueble, puesto que la parte actora reconoció haber tomado posesión del mismo, el once de julio de dos mil diecinueve.

Se condena a los demandados *******y*******, a cubrir los adeudos de servicios de agua, energía eléctrica, gas y cualquier otro adeudo generado por servicios durante el tiempo en que permanecieron en posesión del inmueble, y que sean cuantificados en ejecución de sentencia.

Se condena a los demandados *******y*******, al pago de la cantidad de **ciento dos mil pesos cero centavos moneda nacional**, por concepto de **nueve pensiones rentísticas** pactadas en el contrato base de la acción, generadas a partir del **veinte de octubre de dos mil dieciocho al veinte de julio de dos mil diecinueve** –toda vez que la

parte actora en el escrito presentado el diecisiete de julio de dos mil diecinueve, manifestó haber tomado posesión del inmueble materia del contrato de arrendamiento base de la acción, el once de julio de dos mil diecinueve, es decir, durante el transcurso de la pensión rentística del mes de junio de dos mil diecinueve, pues las rentas deberían cubrirse los días veinte de cada mes-, la primera de las pensiones a razón de **seis mil pesos cero centavos moneda nacional**, y las restantes a razón de **doce mil pesos cero centavos moneda nacional** –pues de la cláusula décima novena del contrato base de la acción, se desprende que las partes acordaron, que si el arrendatario incumplía con las obligaciones contenidas en el citado acuerdo de voluntades, el arrendatario debería desocupar el inmueble dentro de los cinco días siguientes al incumplimiento (supuesto que acontece en la especie, pues no se acreditó el cumplimiento de las obligaciones ni tampoco la desocupación del bien en el término pactado), y que de no hacerlo, se pagaría el doble del importe de la renta mensual, hasta en tanto se desocupara y entregara el bien arrendado-.

Sin que resulte procedente condenar a los demandados *******y*******, al pago de las rentas conforme a lo reclamado en la prestación identificada con la letra H, toda vez que del contrato en forma alguna se desprende que las partes hubieren acordado que las rentas se incrementarían en la forma reclamada, sino que como ya se señaló, lo único que se pactó fue que a partir de los cinco días siguientes al incumplimiento de las obligaciones contenidas en el fundatorio, la parte demandada debería desocupar el inmueble objeto de dicho contrato, y que para el caso de no hacerlo pagaría las rentas que se generaren hasta la desocupación y entrega del inmueble, pensiones rentísticas al doble del monto pactado.

Se condena a los demandados *******y*******, al pago de los **intereses moratorios** sobre cada una de las pensiones rentísticas adeudadas, computados a partir del **veinte de octubre de dos mil dieciocho** –día siguiente a la primer pensión rentística adeudada-, **y hasta el pago total del adeudo**, calculados a razón del **tres punto cero ocho por ciento mensual**, cuyo monto se cuantificara en ejecución de sentencia.

Se absuelve a los demandados *******y*******, del pago de los daños y perjuicios que se les reclama bajo el inciso C) del proemio de demanda.



Lo anterior es así, toda vez que si bien es cierto, se demostró que la parte demandada se obligó al pago de dicho concepto, empero, ningún medio de prueba se ofreció a efecto de demostrar los daños y perjuicios ocasionados al inmueble objeto del contrato de arrendamiento base de la acción.

Sirve como apoyo a la anterior consideración, la Tesis Aislada, de la Novena Época, Número de Registro: 195143, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, VIII, Noviembre de 1998, Materia(s): Civil, Tesis: I.5o.C.82 C, Página: 555, cuyo epígrafe y texto es el siguiente:

“PERJUICIOS. DEBEN PROBARSE Y PRECISAR EN QUÉ CONSISTEN LOS. De conformidad con lo establecido en el artículo 1949 del Código Civil, la facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliera lo que le incumbe; el perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación, con el resarcimiento de daños y perjuicios en ambos casos. El artículo 2109 del código en comento señala que se reputa perjuicio la privación de cualquier ganancia lícita que debiera haberse obtenido con el cumplimiento de la obligación, y el perjuicio debe ser consecuencia inmediata y directa de la falta de cumplimiento de la obligación, ya sea que se haya causado o que necesariamente deba causarse, tal como lo prevé el artículo 2110 del mismo código. De una interpretación armónica y sistemática de lo antes señalado se puede inferir, que no todo incumplimiento de una obligación necesariamente trae aparejado el pago de perjuicios, puesto que, para que éstos procedan, deben ser consecuencia inmediata y directa de la falta de cumplimiento de la obligación, ya sea que se hayan causado o que necesariamente deban causarse. De la demanda inicial no se advierte que la actora haya precisado en qué consistieron y cuáles fueron los perjuicios que le ocasionó el incumplimiento de la obligación a cargo de la demandada, por lo que, el hecho de no precisar en la demanda cuáles son y en qué consisten los perjuicios que ocasionó el incumplimiento de la obligación principal reclamada, implica dejar en estado de indefensión a la parte demandada, pues en este aspecto, estaría imposibilitada para revertir la relativa prestación accesoria reclamada. Consecuentemente, la procedencia de los perjuicios como prestación accesoria, ciertamente sigue la suerte de la acción principal invocada, pero con la ineludible obligación de que el reclamante de esos perjuicios precise en su demanda en qué consisten éstos, cuáles son y que justifique la relación subyacente entre dichos perjuicios y la obligación que se dejó de cumplir; esto es, que aquéllos se ocasionaron precisamente como consecuencia del incumplimiento de la obligación principal reclamada, de otra manera, podría cometerse no sólo el error, sino la injusticia de condenar al demandado a pagar perjuicios aun cuando éstos no derivaran de la obligación principal reclamada sino de otra completamente distinta”.

Toda vez que esta autoridad acogió las pretensiones de la parte actora, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se condena a los demandados *******y*******, a pagar a favor de la parte actora *********, los gastos y costas generados con motivo del presente juicio, concepto que deberá regularse en ejecución de sentencia.

Por lo anteriormente expuesto, 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 procedente la vía única civil, por los razonamientos vertidos en el considerando III.

Tercero.- Se declara, que la parte actora ***** quien compareció por medio de su apoderado general para pleitos y cobranzas, *****, probó los elementos constitutivos de la acción de rescisión de contrato de arrendamiento; y los demandados ***** y *****, dieron contestación a la demanda, más no acreditaron sus excepciones.

Cuarto.- Se declara la rescisión del contrato de arrendamiento celebrado entre ***** y los demandados ***** y *****, respecto del **departamento ***** de la “*****”, ubicada en calle *******, **Fraccionamiento *******, de esta Ciudad de ***** , sin que se proceda a ordenar la entrega de dicho inmueble, puesto que la parte actora reconoció haber tomado posesión del mismo, el once de julio de dos mil diecinueve.

Quinto.- Se condena a los demandados ***** y *****, a cubrir los adeudos de servicios de agua, energía eléctrica, gas y cualquier otro adeudo generado por servicios durante el tiempo en que permanecieron en posesión del inmueble, y que sean cuantificados en ejecución de sentencia.

Sexto.- Se condena a los demandados ***** y *****, al pago de la cantidad de **ciento dos mil pesos cero centavos moneda nacional**, por concepto de **nueve pensiones rentísticas** pactadas en el contrato base de la acción, generadas a partir del **veinte de octubre de dos mil dieciocho** al **veinte de julio de dos mil diecinueve**, la primera de las pensiones a razón de **seis mil pesos cero centavos moneda nacional**, y las restantes a razón de **doce mil pesos cero centavos moneda nacional**.

Séptimo.- Sin que resulte procedente condenar a los demandados ***** y *****, al pago de las rentas conforme a lo reclamado en la prestación identificada con la letra H, por lo expuesto en el último considerando.

Octavo.- Con fundamento en lo dispuesto por el artículo **118, fracción III de la Ley del Impuesto sobre la Renta, una vez que**



cause ejecutoria la presente resolución, deberá requerirse a la parte actora para que dentro del término de tres días compruebe a esta autoridad haber emitido los comprobantes fiscales respecto de las rentas vencidas, conforme a lo dispuesto por el artículo 127 fracción II del Código de Procedimientos Civiles del Estado, con apercibimiento que de no hacerlo así dentro de dicho término, se informará al Servicio de Administración Tributaria; notificación que se realizará una vez que sean publicadas las reglas de operación señaladas en la reforma respectiva.

Noveno.- Se condena a los demandados *******y*******, al pago de los **intereses moratorios** sobre cada una de las pensiones rentísticas adeudadas, computados a partir del **veinte de octubre de dos mil dieciocho, y hasta el pago total del adeudo**, calculados a razón del **tres punto cero ocho por ciento mensual**, cuyo monto se cuantificara en ejecución de sentencia.

Décimo.- Se absuelve a los demandados *******y*******, del pago de los daños y perjuicios que se les reclama bajo el inciso C) del proemio de demanda, por los razonamientos expuestos en el último considerando.

Décimo primero.- Se condena a los demandados *******y*******, a pagar a favor de la parte actora *********, los gastos y costas generados con motivo del presente juicio, concepto que deberá regularse en ejecución de sentencia.

Décimo segundo.- En términos de lo previsto en el artículo 73 fracción III, de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, misma que fue publicada en el Diario Oficial de la Federación, el 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 tercero.- Notifíquese personalmente y cúmplase.

A S I, lo sentenció y firma el **Juez Tercero Civil**, licenciado Honorio Herrera Robles, asistido de su Secretaria de Acuerdos, licenciada Priscila Aguilar Espinosa de los Monteros, que autoriza.- Doy Fe.-

Juez Tercero Civil

Secretaria de Acuerdos

La Secretaria de Acuerdos, licenciada Priscila Aguilar Espinosa de los Monteros, hace constar que la sentencia que antecede se publicó en lista de acuerdos el *****.- Conste.

L'MCMC