



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

## SENTENCIA

Aguascalientes, Aguascalientes, \*\*\*\*\*

**V I S T O S**, para resolver los autos del expediente \*\*\*\*\* que, en la vía **única civil**, promovió \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\* 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, la actora se sometió a la competencia del suscrito al entablar su demanda.

**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 actora **Leticia Díaz Esparza** demanda \*\*\*\*\* , por las siguientes prestaciones:

**A.-** Por inmediata entrega del inmueble ubicado en la Amado Nervo número novecientos nueve, de la colonia Altavista

de esta ciudad. Por los motivos de incumplimiento y falta de pago, documento que en original anexo al presente curso.

**B.-** Por el pago de la cantidad de \$7,500.00 (siete mil quinientos pesos 00/100 m.n.) por concepto de adeudo de rentas de los meses de enero, febrero y marzo del presente año, más las que se sigan venciendo.

**C).-** Porque acredite el demandado encontrarse al corriente con el pago de los servicios de agua, energía eléctrica, en caso contrario se le requerirá del pago a que asciende el monto de éstos hasta que cumpla con su obligación.

**D).-** Por el pago de perjuicios que me ocasiona el incumplimiento del pago del arrendamiento y que se cuantificarán a juicio de peritos nombrados por las partes.

**E).-** Por el pago del interés moratorio que calcule este H. Juzgado en virtud del incumplimiento del pago de rentas.

**F).-** Por el pago de la pena que se ha condenado debido al incumplimiento de pago del contrato base de la acción.

**G).-** Por el pago de gastos y costas que con motivo del presente juicio se origine”.

Los demandados \*\*\*\*\* no dieron contestación a la demanda, no obstante que fueron debidamente emplazados, según consta a fojas de la treinta y seis a la cuarenta y nueve de los autos.

Lo manifestado por la parte actora, 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.-** Se procede a entrar al estudio de la acción de rescisión de contrato deducida por \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\* .



Primeramente, se puntualiza, que si bien es cierto, la actora, no refirió expresamente demandar la acción de rescisión de contrato de arrendamiento, sin embargo, para los efectos del artículo 2° del Código de Procedimientos Civiles del Estado, del análisis integral de la demanda, se advierte, que la acción que intenta es precisamente, la de rescisión, pues entre otras cosas, solicita la entrega inmediata del inmueble, el pago de las rentas vencidas e intereses moratorios, y en lo sustancial argumenta, que la parte demandada incumplió con las obligaciones contenidas en el contrato de arrendamiento ya que no le ha pagado el precio de la renta.

Ahora bien, 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 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 al demandado los de sus excepciones, es decir, a la actora le corresponde acreditar los términos de celebración del contrato de arrendamiento en que sustenta su pretensión.

A efecto, la parte actora acompañó a la demanda, la **documental privada**, consistente en el contrato de arrendamiento que obra de la fojas la cinco a la doce de los autos, al 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 el que se acredita que en fecha primero de julio de dos mil veinte, la actora en su calidad de arrendadora, y el demandado como arrendatario, celebraron contrato de arrendamiento, respecto del inmueble ubicado en Amador Nervo número novecientos nueve, de la colonia Altavista de esta ciudad de Aguascalientes; y en la cláusula primera se estableció, que el arrendamiento es por un año contado a partir del primero de julio de dos mil veinte; en la segunda se dijo, que el arrendatario recibe en arrendamiento, en perfectas condiciones de uso, recién pintado y a su entera satisfacción la finca descrita en la cláusula anterior, obligándose a destinar su uso única y exclusivamente para casa habitación; en la tercera se acordó, que se pacta un período mínimo de validez del contrato de arrendamiento, y que el incumplimiento de dicho plazo por el arrendatario dará lugar a una indemnización equivalente al período de renta que falte por cubrir para llegar al período mínimo pactado; en la cuarta, se convino, que como precio del arrendamiento se fija como renta mensual la cantidad de dos mil quinientos pesos pagadera mensualmente por meses anticipados dentro de los primeros al cinco de cada mes, que la renta se actualizará anualmente en la fecha que se cumpla cada año de vigencia del contrato; en la quinta se indicó, que el pago se realizará mediante ingreso en metálico o transferencia bancaria a favor del arrendador en la cuenta a nombre de éste último; en la sexta se acordó que la falta de pago y el retraso en el pago de la renta y en el resto de las cantidades debidas, se consideran causas expresas de resolución del contrato, que el arrendatario se obliga en tal caso a restituir inmediatamente el inmueble al arrendador, que expresamente se acuerda que la renta adeudada y no satisfecha generará un interés de demora mensual equivalente al interés legal del dinero; en la séptima, se adujo, que el arrendatario no

podrá realizar en la vivienda obras que modifique su configuración o la de cualquiera de sus accesorios, sin el permiso de la parte arrendadora expresado por escrito, que la contravención de esta cláusula será causa de resolución del contrato y el arrendador podrá exigir la reposición de las cosas al estado anterior; en la octava se estableció, que los contratantes pactan que serán causales de rescisión del instrumento legal, además, de las establecidas por la ley, el no pago de la renta pactada en el plazo convenido, es decir, el no pago y el pago impuntual de las mismas; en la novena, se dijo, que el arrendatario se compromete y obliga a que en la vivienda no se realicen actividades de tipo industrial o actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, no ceder ni subarrendar la vivienda sin el permiso expreso por escrito del arrendador, se prohíbe la tenencia de animales peligrosos en el piso, salvo previo permiso expreso por escrito del arrendador.

Cabe señalar, que, en el contrato referido, aparece como arrendataria \*\*\*\*\* , y como fiador \*\*\*\*\* El valor probatorio que se le concede al contrato de arrendamiento referido, atiende, a que los demandados en audiencia de fecha veintiuno de septiembre de dos mil veintiuno, ante su incomparecencia, se les tuvo por ratificando el contenido y firma de contrato mencionado.

La parte actora también ofreció, la prueba **confesional**, a cargo de los demandados, la cual en nada le beneficia, dado que en audiencia del veintiuno de septiembre de dos mil veintiuno, se desistió de la misma.

Ofreció, la prueba **documental privada**, consistente en el convenio celebrado en el Centro de Mediación y Conciliación del Poder Judicial del Estado, que obra a fojas diecisiete y dieciocho de los autos, a la cual se le concede valor probatorio, de conformidad con el artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues si bien es cierto, se



trata de un documento privado, no obstante, se encuentra adminiculado con el contrato de arrendamiento que es visible de la foja seis a la doce de los autos, y de la prueba que nos ocupa se obtiene, que en el referido Centro de Mediación, en fecha dos de febrero de dos mil veintiuno, **\*\*\*\*\***, celebraron un convenio por medio del cual, la segunda se obligó a pagar a la primera la cantidad de cinco mil pesos por concepto de pensiones rentísticas respecto de los meses de enero y febrero de dos mil veintiuno.

Ofreció, la **documental en vía de informe**, consistente en el que rindió Veolia, Agua Aguascalientes, S. A. de C. V., que obra a fojas setenta y tres y setenta y cuatro de los autos, a la cual se le concede valor probatorio de conformidad con el artículo 346 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues si bien es cierto, se trata de un documento privado, no obstante, no fue objetado ni desvirtuado por la contraparte y del último de ellos se obtiene, que respecto del inmueble ubicado en **\*\*\*\*\***, sí cuenta con un servicio de agua potable; cuenta con un adeudo de los meses de junio, julio, agosto y septiembre de dos mil veintiuno; que el adeudo es por la cantidad de mil trescientos dieciocho pesos con veintidós centavos; y que el inmueble no cuenta con ningún convenio.

La parte actora, ofreció, la **Documental en vía de informe**, que rindió la Comisión Federal de Electricidad, visible a foja sesenta y siete 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, y de la que en esencia se obtiene que se informó, que respecto del inmueble ubicado en **\*\*\*\*\***, sí tiene adeudo, uno por la cantidad de ciento cincuenta pesos correspondiente a la facturación del mes de julio de dos mil veintiuno y otro por la cantidad de cincuenta y cuatro pesos del mes de septiembre del mismo año.

Ofreció, la prueba **testimonial**, consistente en el dicho de **\*\*\*\*\*** desahogada en audiencia del veintiuno de septiembre de dos mil veintiuno, a la cual se le niega valor probatorio, de conformidad con el artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues lo que declararon los testigos, para los efectos de la litis, lo saben por comentarios y no de manera directa y por sus sentidos.

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.”***

Finalmente, la actora ofreció, las pruebas, **instrumental de actuaciones y presuncional**, en su doble aspecto de legal y humana, las cuales se valoran de acuerdo a los artículos 281, 341 y 352 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, y que le benefician a la parte actora para probar los hechos constitutivos de su acción.

Aunado a que, la parte demandada, pese a que fue emplazada, no produjo contestación a la demanda, por lo que se le tiene por reconocido los hechos, esto para los efectos del artículo 228 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.





Además, de la integridad de las constancias que obran en autos, se advierte que los demandados, fueron omisos en aportar medio de convicción alguno a fin de acreditar estar al corriente de sus obligaciones en el pago de las pensiones rentísticas que se le reclaman.

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, 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 actora \*\*\*\*\* probó los elementos constitutivos de la acción de rescisión de contrato de arrendamiento; los demandados \*\*\*\*\* , no dieron contestación a la demanda.

Se declara la rescisión del contrato de arrendamiento celebrado entre \*\*\*\*\* y los demandados \*\*\*\*\* , respecto del inmueble ubicado en la calle \*\*\*\*\* , y, por tanto, se condena a la demandada \*\*\*\*\* , a la **desocupación y entrega** real y material del inmueble arrendado a favor de la actora \*\*\*\*\*

Se condena a los demandados \*\*\*\*\* , al pago de la cantidad de **siete mil quinientos pesos moneda nacional**, por concepto de **tres pensiones rentísticas** pactadas en el contrato base de la acción, generadas en los meses de **enero a marzo de dos mil veintiuno**, y hasta que se entregue a la actora el bien dado en arrendamiento, cada una a razón de dos mil quinientos pesos, lo cual se regulará en ejecución de sentencia.

Se condena a los demandados \*\*\*\*\* , a cubrir los adeudos que por los de servicios de agua, energía eléctrica o cualquier otro que se hubiere generado durante el tiempo que se permanezca en posesión del inmueble, mismos que serán cuantificados en ejecución de sentencia.

Se condena a los demandados \*\*\*\*\* , al pago de los **intereses moratorios** sobre las pensiones rentísticas adeudadas, computados a partir del día **seis de enero de dos mil veintiuno** –*día siguiente a la primer pensión rentística que se dejó de cubrir por la parte demandada-*, **y hasta el pago total del adeudo**, calculados a razón del **nueve por ciento anual** –*interés legal-*, cuyo monto se cuantificará en ejecución de



sentencia, lo anterior con fundamento en el artículo 2265 del Código Civil del Estado.

Se absuelve a los demandados del pago de los perjuicios, toda vez, que en la demanda no se señaló en qué consisten, y por ello, no se estaba en condiciones de probar la existencia de los mismos.

Sirve de apoyo legal, la tesis, consultable en el Registro digital: 222891, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Octava Época, Materias(s): Civil, Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo VII, Mayo, de 1991, página 179, Tipo: Aislada, que es del tenor siguiente:

**“DAÑOS Y PERJUICIOS. DEBEN SEÑALARSE DESDE LA DEMANDA EN QUE CONSISTEN, SIENDO IMPROCEDENTE QUE SE SUBSANEN POSTERIORMENTE A TRAVÉS DE PRUEBAS EN EL JUICIO. Tratándose en la especie los daños y perjuicios de una prestación accesoria de la reclamación principal, la sociedad actora estuvo obligada, a efecto de no dejar en estado de indefensión al demandado, a narrar sucintamente los hechos que los originaron, y asimismo acredita que se generaron como una consecuencia inmediata y directa a la falta de cumplimiento parcial de la obligación principal de formalizar la transmisión de la propiedad del inmueble en favor de la actora, convenida por los colitigantes, por vía de dación en pago, lo que no ocurrió puesto que, la empresa actora sólo se construyó a manifestar en el escrito de demanda que se causaron dichos daños y perjuicios y que los mismos serían cuantificados en el momento procesal oportuno, lo cual es ilegal pues al omitirse la narración precisa de esos hechos faltó la materia misma de la prueba de los mismos, resultando por ello indebido que hasta el momento del ofrecimiento y desahogo de las pruebas mencionadas, con anterioridad, se precisen los hechos omitidos, ya que en esa forma, además de variar la litis del juicio, colocó al enjuiciado en estado de indefensión al no haber tenido la oportunidad de contestar y probar sobre esos hechos que no fueron materia de debate.”**

Con fundamento en los artículos 1719 y 1722 del Código Civil del Estado, se condena a los demandados al pago de la pena convencional por la cantidad de **ocho mil setecientos cincuenta pesos moneda nacional**, ya que fue lo que se acordó en la cláusula tercera del contrato fundatorio, pues por el mes de marzo de dos mil veintiuno, es la cantidad de mil doscientos cincuenta pesos y por los restantes tres meses dos mil quinientos pesos cada una.

Se invoca la tesis, la Jurisprudencia consultable en el Registro digital: 2021577, Instancia: Tribunales Colegiados de

Circuito, Décima Época, Materias(s): Civil, Tesis: I.3o.C.418 C (10a.), Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Libro 75, Febrero, de 2020, Tomo III, página 2344, Tipo: Aislada, que es del tenor siguiente:

**“PENNA CONVENCIONAL EN UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. SI LA DEUDORA SE ABSTIENE DE PAGAR LA RENTA CON OCUPACIÓN DEL INMUEBLE, AQUÉLLA SE SIGUE GENERANDO HASTA LA ENTREGA DE ÉSTE, SIN IMPORTAR QUE LA SUMATORIA DE ESA PRESTACIÓN SUPERE LA SUERTE PRINCIPAL (LEGISLACIÓN APLICABLE PARA LA CIUDAD DE MÉXICO). De los artículos 1840, 1843 y 2104, fracción I, del Código Civil para el Distrito Federal, aplicable para la Ciudad de México, se obtiene que quien cumple una obligación fuera del plazo es responsable del pago de daños y perjuicios, los cuales se pueden estipular como una contraprestación, siempre y cuando no excedan del monto de la obligación principal; en el supuesto de obligaciones periódicas, como ocurre en el arrendamiento de inmuebles, la suerte principal es el monto que se cubre en la periodicidad pactada, que generalmente es mensual. Ahora bien, en el ejercicio de la autonomía de la voluntad, las partes pueden establecer el monto de un interés moratorio ante el retardo en el cumplimiento de la obligación, equiparable a una cláusula penal en la que se fija de forma expresa y anticipada el monto de la indemnización que pueda causarse por el incumplimiento de lo pactado, siempre y cuando no exceda la suma de la obligación principal. En consecuencia, cada mes en que la deudora se abstenga de pagar la renta con ocupación del inmueble, se sigue generando la pena convencional, acumulándose hasta la entrega de éste, sin importar que la sumatoria de esa prestación en algún momento supere la suerte principal, pues ésa es una circunstancia aleatoria que no debe liberar al deudor para retener contra la voluntad del acreedor el bien alquilado sin resentir una sanción.”**

Se precisa, que procede la condena al pago de la pena convencional e intereses moratorios, ya que éstos tienen finalidades distintas, pues el primer concepto fue pactado en el contrato base de la acción, como una sanción en el supuesto de que, si llegara a juicio, en tanto, que los intereses moratorios, consisten en la sanción que debe imponerse por la entrega tardía del dinero, de acuerdo con lo pactado en el contrato donde se plasmó la obligación.

Se absuelve a los demandados del pago de gastos y costas, por virtud de que ya fue condenado al pago de una pena convencional, por ende, no resulta dable, también, condenar a los demandados al pago de las costas del juicio, ya que hacerlo implicaría una doble sanción por un mismo concepto, pues con la pena convencional implicó un pacto de costas, al haber



convenido las partes de antemano el precio que tendrían los gastos de acudir al juzgado a reclamar el cumplimiento de las obligaciones.

Sirve de apoyo, la jurisprudencia consultable en el Registro digital: 2005644, Instancia: Plenos de Circuito, Décima Época, Materias(s): Civil, Tesis: PC.XXX. J/5 C (10a.), Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 3, Febrero, de 2014, Tomo II, página 1643, Tipo: Jurisprudencia, que es del tenor siguiente:

**“COSTAS. ES IMPROCEDENTE LA CONDENAS RELATIVA CUANDO EN LA SENTENCIA SE OBLIGA AL DEMANDADO AL PAGO DE LA PENA CONVENCIONAL PACTADA EN UN CONTRATO, PARA OBTENER EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES CONTRAÍDAS (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE AGUASCALIENTES). De los artículos 1719 del Código Civil y 128 a 130 del Código de Procedimientos Civiles, ambos del Estado de Aguascalientes, deriva que la obligación de pagar costas emana de dos fuentes: a) la contractual, cuando las partes convienen el costo que tendrá el trámite del juicio, previsto a manera de pena convencional o cláusula penal; o, b) la legal, que se impone siguiendo los sistemas y los supuestos que para ello prevé el código procesal en cita; sin embargo, tales fuentes no son concurrentes, pues la primera excluye a la segunda. Ahora bien, el hecho de que en un contrato las partes acuerden que si el acreedor tuviera que promover juicio para obtener el cumplimiento de las obligaciones contraídas en aquél, el deudor le pagaría una indemnización, constituye un pacto sobre costas, toda vez que por "indemnización" se entiende resarcir un daño o perjuicio a alguien; además, porque a través de esa cláusula las partes anticiparon el menoscabo patrimonial que el acreedor resentiría por tener que acudir a la vía judicial. Por tanto, si en un juicio se exigió el pago de la pena convencional o cláusula penal, en que las partes estipularon el costo que para el acreedor tendría el trámite del juicio, a fin de obtener el cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato, y tal prestación es estimada en la sentencia, no resulta dable, también, condenar al demandado al pago de las costas del juicio, ya que hacerlo implicaría una doble sanción por un mismo concepto.”**

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 conforme a lo dispuesto por el artículo 127 fracción II del Código de Procedimientos Civiles del Estado, dentro del término de tres días compruebe a esta autoridad, haber emitido los comprobantes fiscales respecto de las rentas vencidas, con el apercibimiento de 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 publicada en el Diario Oficial de la Federación el nueve de diciembre de dos mil diecinueve, mismas que entraron en vigor el primero de enero de dos mil veinte.

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 que resultó procedente la vía única civil, en ella, la actora \*\*\*\*\* probó los elementos constitutivos de la acción de rescisión de contrato de arrendamiento; los demandados \*\*\*\*\* , no dieron contestación a la demanda.

**Tercero.** Se declara la rescisión del contrato de arrendamiento celebrado entre \*\*\*\*\* y los demandados \*\*\*\*\* , respecto del inmueble ubicado en la calle \*\*\*\*\* , y, por tanto, se condena a la demandada \*\*\*\*\* , a la **desocupación y entrega** real y material del inmueble arrendado a favor de la actora \*\*\*\*\*

**Cuarto.** Se condena a los demandados \*\*\*\*\* , al pago de la cantidad de **siete mil quinientos pesos moneda nacional**, por concepto de **tres pensiones rentísticas** pactadas en el contrato base de la acción, generadas en los meses de **enero a marzo de dos mil veintiuno**, y hasta que se entregue a la actora el bien dado en arrendamiento, cada una a razón de dos mil quinientos pesos, lo cual se regulará en ejecución de sentencia.

**Quinto.** Se condena a los demandados \*\*\*\*\* , a cubrir los adeudos que por los de servicios de agua, energía eléctrica o cualquier otro que se hubiere generado durante el



tiempo que se permanezca en posesión del inmueble, mismos que serán cuantificados en ejecución de sentencia.

**Sexto.** Se condena a los demandados **\*\*\*\*\***, al pago de los **intereses moratorios** sobre las pensiones rentísticas adeudadas, computados a partir del día **seis de enero de dos mil veintiuno** –*día siguiente a la primer pensión rentística que se dejó de cubrir por la parte demandada*-, **y hasta el pago total del adeudo**, calculados a razón del **nueve por ciento anual** –*interés legal*-, cuyo monto se cuantificará en ejecución de sentencia, lo anterior con fundamento en el artículo 2265 del Código Civil del Estado.

**Séptimo.** Se absuelve a los demandados del pago de los perjuicios.

**Octavo.** Se condena a los demandados al pago de la pena convencional por la cantidad de **ocho mil setecientos cincuenta pesos moneda nacional**.

**Noveno.** Se absuelve a los demandados del pago de gastos y costas.

**Décimo.** 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 conforme a lo dispuesto por el artículo 127 fracción II del Código de Procedimientos Civiles del Estado, dentro del término de tres días compruebe a esta autoridad, haber emitido los comprobantes fiscales respecto de las rentas vencidas, con el apercibimiento de 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 publicada en el Diario Oficial de la Federación el nueve de diciembre de dos mil diecinueve, mismas que entraron en vigor el primero de enero de dos mil veinte.

**Décimo primero.** 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 segundo.** 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.

**Lic. Honorio Herrera Robles**  
Juez Tercero Civil

**Lic. Priscila Aguilar Espinosa de los Monteros**  
Secretaria de Acuerdos

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





PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

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 **0316/2021**, dictada en fecha **veintinueve de octubre dos mil veintiuno** por el Juez Tercero Civil del Estado, constando de **nueve** 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.