



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**, en ejercicio de las acciones de **terminación del contrato de arrendamiento por rescisión y pago de rentas**, 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 vigente para el 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.- Esta autoridad es competente para conocer del presente juicio, de conformidad con el artículo 142 Fracción IV del Código de Procedimientos Civiles, pues el domicilio del demandado, se encuentra ubicado en esta ciudad de Aguascalientes.

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

IV.- El actor ****, demandó a ****, por las siguientes **prestaciones:**

*“a).- La **terminación del contrato de arrendamiento** celebrado entre el suscrito y el hoy demandado en fecha 20 de noviembre de 1989, respecto del local comercial ubicado en ****.*

b).- La **desocupación y entrega del inmueble arrendado** en las condiciones en que se encontraba al momento de la realización del contrato y **libre de adeudo por el servicio de energía eléctrica.**

c).- El **pago de las rentas** correspondientes a los meses de enero, febrero y marzo del 2021, así como las que se sigan generando a razón de **** (****), mensuales hasta la total desocupación del local comercial

d).- El pago de los **intereses moratorios legales** a razón del 9% anual sobre las rentas vencidas, no pagadas.

e).- El pago de los **gastos y costas** que se originen por la tramitación del presente juicio”.

Los hechos en que se fundamenta la acción, se tienen por reproducidos en este espacio como si a la letra se insertaren, en obvio de repetición, 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 de Procedimientos Civiles del Estado.

V.- El demandado ****, dio contestación a la demanda instaurada en su contra, al efecto, señaló en lo esencial, que su contraria carece de acción y derecho para demandarle las prestaciones reclamadas, ya que no tiene adeudo alguno con el actor, puesto que se negó a recibirle el pago del monto de la renta mensual en su momento oportuno, y que en el momento exhibe el pago correspondiente.

Los hechos en que fundó su contestación a la demanda, se tienen por reproducidos en este espacio como si a la letra se insertaren, en obvio de repetición, ya que su transcripción no es un requisito formal que de forma indispensable deba contener esta determinación, conforme lo dispone el numeral 83 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

En los anteriores términos quedó fijada la litis, correspondiéndole a la parte actora probar los hechos constitutivos de su acción y al demandado los de sus excepciones y defensas,



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

ello de conformidad con el artículo 235 del ordenamiento legal antes invocado.

VI.- Enseguida, se procede al estudio de la acción de rescisión del contrato de arrendamiento, deducida por ****, en contra de ****.

Al respecto, resulta conveniente puntualizar el contenido de los numerales 2269, 2270, 2296 fracción I, 2298, 2323, 2354 fracción IV, 2355 y 2360 fracción I del Código Civil vigente para el Estado, los cuales 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 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.

...”.

Ahora bien, corresponde a la parte actora la carga probatoria a fin de demostrar la existencia del contrato de arrendamiento a que hace mención, y para tal efecto, existen los siguientes medios probatorios:

Obra la **documental privada**, consistente en el contrato de arrendamiento base de la acción, con fecha de suscripción de veinte de noviembre de mil novecientos ochenta y nueve, celebrado entre **** como arrendador y **** como arrendatario, respecto del inmueble ubicado en el número **** -foja cinco del expediente-; probanza a la que se le concede valor probatorio pleno en términos del artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, y de la cual se obtiene en lo que interesa, de la **cláusula primera (I)**, que ****, se obligó a pagar una renta mensual de **doscientos mil pesos cero centavos moneda nacional, por mensualidades adelantadas**, que comenzarían a correr desde la fecha de suscripción del referido contrato; de la **cláusula segunda (II)**, que el término de dicho contrato sería por un año, del veinte de noviembre de mil novecientos ochenta y nueve al veinte de noviembre de mil novecientos noventa.

Asimismo, de la diversa cláusula **cuarta (III)**, se desprende, que las partes pactaron que toda mensualidad se pagaría de forma íntegra, aun cuando sólo se ocupara el inmueble arrendado una parte del mes; de la cláusula **quinta (V)** se advierte, que las partes pactaron que aunque el arrendador recibiera las rentas en fecha distinta de la estipulada o admitiera abonos por cuenta de las mismas, no se entendería renovado el contrato ni en cuanto a los términos, ni en cuanto a la forma de pago; por su parte, en la **cláusula décima (X)**, se pactó que ****, recibió el inmueble objeto del arrendamiento, con sus pisos en buen estado,



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

las puertas y vidrieras con su herraje y todo lo demás, de acuerdo con el inventario que aparece al final de dicho contrato; todo lo cual devolvería al terminarse el arrendamiento, con el deterioro natural del uso, siendo por su cuenta los gastos de reparación, y que se obligó a indemnizar al arrendador de cualquier deterioro posterior que apareciere en la localidad arrendada causado por su culpa o negligencia.

Finalmente, se advierte que en el apartado relativo al inventario, se estableció: vidrios, cerraduras, llaves, picaportes, instalación completa para alumbrado eléctrico, compuesta de alambre, sockets, apagadores para lámparas e instalación de baño.

También se encuentra la prueba **confesional**, a cargo del demandado ****, desahogada en audiencia celebrada el tres de septiembre de dos mil veintiuno *fojas sesenta y seis y sesenta y siete de los autos-*. en la cual, ante la inasistencia del absolvente, se hizo efectivo el apercibimiento decretado por audiencia del dieciocho de agosto de dos mil veintiuno, y se tuvo al demandado por confeso de las posiciones calificadas de legales al tenor del pliego exhibido por su contraria *fojas cincuenta y nueve y sesenta de los autos-*, obteniéndose, en lo que interesa al presente, que se le tuvo confesando fictamente, que el veinte de noviembre de mil novecientos ochenta y nueve, celebró contrato de arrendamiento por escrito respecto del local comercial ubicado en la ****; asimismo, que dicho inmueble le fue entregado en perfecto estado físico y sin adeudo alguno respecto de ningún servicio *posiciones uno y dos del pliego-*.

Además, se le tuvo por reconocido, que con motivo del contrato de arrendamiento se obligó a cubrir el servicio de energía eléctrica; que se obligó a pagar una renta mensual de ****, los días veinte de cada mes en el domicilio de ****, y que el contrato de arrendamiento se celebró por un término de un año comprendido del veinte de noviembre de mil novecientos ochenta y nueve al veinte de noviembre de mil novecientos noventa *-posiciones tres cuatro y cinco-*.

Asimismo, que después del término del contrato de arrendamiento siguió en el uso y goce del inmueble arrendado sin que existiera oposición alguna por parte de ****; que durante todo ese tiempo, el contrato de arrendamiento continuó con las mismas condiciones pactadas desde un inicio, con excepción del importe de la renta y que a partir del dos mil veintiuno, el importe mensual de la renta se actualizó a la cantidad de ****, pagaderos los días veinte de cada mes **en el domicilio del actor ****** -posiciones seis a la ocho del pliego-.

También, se le tuvo por confeso, respecto a que **dejó de pagar de manera puntual las rentas de enero, febrero, marzo, abril, mayo y junio de dos mil veintiuno**; que adeuda las rentas a partir del mes de julio de dos mil veintiuno; asimismo se le tuvo por reconocido que el señor **** le ha manifestado la terminación del contrato de arrendamiento, exigiéndole la entrega del inmueble, finalmente se le tuvo por confeso respecto a que se ha negado a entregar el inmueble arrendado sin justificación alguna -posiciones nueve, diez, doce y trece-.

Así, esta prueba con valor presuncional que no fue destruida en juicio, le beneficia al accionante para demostrar su acción, pues cuando no comparecen sin justa causa las personas que hayan de absolver posiciones, incurren en violación al deber de contestar el interrogatorio formulado por su adversario, y por ello no puede interpretarse, salvo prueba en contrario, sino como admisión de los hechos que son legalmente objeto de un interrogatorio.

Sirve además de apoyo jurídico a la anterior consideración, la tesis aislada civil de la Séptima Época, emitida por la extinta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, disponible para su consulta en el Semanario Judicial de la Federación, volumen 70, cuarta parte, página 33, con registro digital número 241577, cuyo rubro y texto determinan lo subsecuente:

“CONFESION FICTA, EFICACIA DE LA.- La Suprema Corte de Justicia de la Nación no comparte el criterio en el sentido de



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

que la confesión ficta carece de eficacia, cuando al contestar la demanda la misma parte a quien se declara confesa, ha negado expresamente los hechos materia de la confesión. El hecho de negar la demanda produce como efecto jurídico arrojar sobre el actor la carga de la prueba de todos los elementos de su acción, y entre las pruebas admitidas por la ley se encuentra la confesión ficta, cuya eficacia no puede desconocerse por la circunstancia de que la demanda haya sido negada expresamente. Cuando no comparece sin justa causa la persona que haya de absolver posiciones, incurre en violación del deber de contestar el interrogatorio formulado por su adversario, y ello no puede interpretarse, salvo prueba en contrario, sino como admisión de los hechos que son legalmente objeto del interrogatorio; el no comparecer viene a probar que carece de valor para presentarse a admitir un hecho y un pretexto para no reconocer una verdad que redundaría en su perjuicio; en efecto, el silencio del interrogado se atribuye a la conciencia de no poder negar un hecho ante la presencia judicial y bajo protesta de decir verdad, pues según se ha afirmado, la confesión es un fenómeno contrario a la naturaleza del hombre, siempre presto a huir de lo que puede dañarle. Como la parte demandada en el momento de negar la demanda no se enfrenta al dilema de mentir o de aceptar la verdad ante el Juez, bajo protesta, sino sólo persigue el propósito de obligar a su contrario a que pruebe sus aseveraciones, tal negativa no puede constituir ninguna presunción contraria a los hechos admitidos como ciertos por virtud de la confesión ficta”.

Por último, respecto de dicha probanza se puntualiza, que no obstante que esta autoridad **calificó de legal la posición marcada con el número once, ningún valor probatorio puede concedérsele a dicha posición**, ello en términos de lo ordenado por el numeral 336 del Código Adjetivo Civil, pues la misma fue rendida con infracción a lo dispuesto a las reglas de la prueba confesional, pues del artículo 251 del ordenamiento legal en cita, se desprende que las posiciones que se articulen deben ser afirmativas, sin embargo, por lo que se refiere a la posición en comento, se advierte, que fue formulada en sentido negativo.

Se encuentra la **confesional expresa**, consistente en la realizada por el demandado en su escrito de contestación de demanda al dar contestación en específico a los hechos marcados con los números, uno, dos tres y cuatro, la cual tiene pleno valor probatorio de conformidad con lo establecido por el artículo 338 del Código Procesal Civil de la Entidad.

De la prueba que se justiprecia se obtiene, que el demandado reconoció haber celebrado el contrato de arrendamiento de merito, asimismo, que el inmueble le fue entregado en perfecto estado físico y sin ningún adeudo respecto a ningún servicio, obligándose a cubrir el costo del servicio de energía eléctrica; que el monto pactado por concepto de pensión rentística mensual lo fue de ****, los días veinte de cada mes en el domicilio del arrendatario.

Asimismo, se desprende, que reconoció que el contrato se celebró por el término de un año comprendido del veinte de noviembre de mil novecientos ochenta y nueve al veinte de noviembre de mil novecientos noventa y que posteriormente siguió en el uso y goce del inmueble arrendado, siguiendo con un contrato de arrendamiento de tiempo indeterminado con las mismas condiciones pactadas inicialmente, con excepción del importe de la renta, siendo esta a partir de enero de dos mil veintiuno por la cantidad mensual de ****, **pagaderos los días veinte de cada mes en el domicilio del actor.**

También, se encuentra la **documental en vía de informe**, consistente en el informe de fecha **veintitrés de agosto de dos mil veintiuno**, rendido por el ingeniero ****, En cargo de la Jefatura Zona Comercial Aguascalientes de la Comisión Federal de Electricidad, Suministrador de Servicios Básicos, que se encuentra visible en la foja sesenta y dos de los autos del expediente, la cual goza de valor probatorio en términos de lo dispuesto por los numerales 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, de la cual se obtiene, en lo que interesa al presente, que el inmueble objeto de la controversia a la fecha del informe, contaba con servicio de energía eléctrica contratado; que se realizó de manera



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

através del pago de las facturaciones correspondientes a los meses de febrero, abril, junio, agosto y octubre, todos de de dos mil veinte, así como la correspondiente a febrero de dos mil veintiuno, respecto de dicho servicio de energía eléctrica, empero, que a la fecha del informe, se encuentra al corriente con sus pagos.

Obra la **testimonial**, consistente en el dicho de ****, que fue desahogada en audiencia celebrada el dieciocho de agosto de dos mil veintiuno *fojas cincuenta y uno a la cincuenta y seis*-, a la cual, conforme a lo dispuesto por el artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, no se le concede valor probatorio a favor de su oferente, conforme a lo siguiente:

Del dicho de los primeros atestes se advierte, que si bien refirió saber que el demandado siempre se ha tardado en pagar la renta el día que le toca que es el día veinte de cada mes y entrando el año por dicha causa, su papá (el actor) le pidió el local al demandado, aseverando encontrarse presente, omitió señalar las circunstancias precisas de tiempo, modo y lugar en que supuestamente aquello aconteció aunado a lo anterior, a pesar de que señaló que en *“varias ocasiones”* llegó a acompañar a cobrar las rentas al actor, de igual forma fue omiso en referir en cuales ocasiones aconteció lo narrado, por lo que su declaración se considera vaga e imprecisa (preguntas segunda y tercera de las formuladas).

De lo manifestado por el segundo de los testigos, no obstante que al dar contestación a la décima de las preguntas que le fueron realizadas manifestó saber que el demandado no se encontraba al corriente en el pago de rentas, se advierte que la razón de su dicho lo fue *“... y esto lo sé porque yo estoy al tanto con mi papá y dejó de pagar desde entrando el año dos mil veintiuno, lo sé por platicas con mi papá”*, de lo que se infiere que lo manifestado no le consta por sí mismo, sino que se trata de información que le fue proporcionada por el propio actor.

Finalmente, por cuanto hace a lo depuesto por el último de referidos atestes, no obstante que aseguró saber que el demandado dejó de pagar las rentas en este año, y por eso ****, fue a

buscarlo en “*varias ocasiones*”, para pedirle que regresara el local, asimismo, dijo saber que el demandado dejó de pagar la renta porque desde últimos del año pasado ya no pagaba los días exactos y para esto fue a buscarlo en “*varias ocasiones*” su suegro (el actor) y se lo pidió, lo que sabe porque *llegó a acompañar* al actor, de igual forma se advierte que lo narrado resulta por demás impreciso y se trata de afirmaciones demasiado genéricas de las cuales no se pueden obtener datos suficientes con los que sea dable calificar de verosímil lo narrado.

Apoya la anterior consideración, el siguiente criterio jurisprudencial, número de tesis I.8o C. J/24, de la Novena Época, emitida por el Octavo Tribunal Colegiado en materia civil del Primer Circuito, disponible para su consulta en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, tomo XLXI, de junio de 2010, página 808, con registro digital número: 164440, que a la letra dispone:

“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; conocer 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, ofreció como pruebas de su parte la **instrumental de actuaciones y presuncional en su doble aspecto de legal y humana** que en términos de los numerales 341 y 352 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, gozan de valor probatorio, toda vez que con las probanzas justipreciadas quedó acreditado que



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

**** y **** celebraron un contrato de arrendamiento el veinte de noviembre de mil novecientos ochenta y nueve, respecto del inmueble causa del juicio que se encuentra ubicado en la ****, de esta ciudad, que fue entregado al arrendatario en perfecto estado físico y sin ningún adeudo respecto a ningún servicio, obligándose a cubrir el costo del servicio de energía eléctrica; asimismo, que el contrato celebrado de forma escrita, tendría vigencia de un año, y que se pactó como monto de renta la cantidad de **** y que una vez concluido el término pactado en el contrato que se celebró por escrito, el demandado siguió haciendo uso de dicho inmueble, por lo que el contrato de arrendamiento adquirió el carácter de tiempo indeterminado, con las mismas condiciones pactadas inicialmente, con excepción del importe de la renta, siendo esta a partir de enero de dos mil veintiuno por la cantidad mensual de ****, pagaderos los días veinte de cada mes en el domicilio del actor.

VII.- Enseguida se procede al análisis de las **excepciones**, opuestas por el demandado ****, siendo éstas las siguientes:

1).- **“Excepción de la falta de acción y derecho por parte del actor para demandarme”**, que hizo consistir en que no ha dado causa para que se le demande la terminación del contrato de arrendamiento en razón de que a principios de dos mil veintiuno, el actor ****, se constituyó en el bien raíz arrendado, a pedirle al demandado y a su hijo, la entrega real inmediata del bien inmueble arrendado, contestando el demandado que no podría entregarle el bien arrendado de esa forma pues tenían un contrato de arrendamiento por tiempo indefinido y que se encontraba al corriente en el pago de las rentas mensuales en ese momento; empero, que el actor les dijo que los iba a sacar a la fuerza y les comentó que no les recibiría a partir de entonces el pago de rentas, por lo que desde el mes de enero de dos mil veintiuno, **el actor se abstuvo de recibirle el pago de rentas y por desconocer que el correspondiente pago podría ser consignado por no ser perito en derecho, es que no realizó el respectivo pago**, sin embargo, consigna el pago correspondiente mediante orden de pago expedida

por la Secretaría de Finanzas de Gobierno del Estado, exhibida de forma conjunta con su contestación a la demanda.

2).- **“Excepción de pago deriva de los artículos 1968 y 1969 del Código Civil para el Estado de Aguascalientes”**, que hizo consistir en la consignación a favor del actor de las rentas correspondientes a los meses de enero, febrero, marzo, abril, mayo, y junio de dos mil veintiuno, mediante la orden de pago anexa a su escrito de contestación de demanda, por lo que no procede la acción de terminación de contrato de arrendamiento demandado por el actor.

Excepciones que si bien son diversas, dado que el argumento toral de la primera de ellas en su parte final y la segunda se basa en la consignación del pago de rentas, se analizan de forma conjunta, en los siguientes términos.

Para acreditar sus excepciones, el demandado ****, ofertó la **confesional**, a cargo del actor ****, desahogada en audiencia celebrada el dieciocho de agosto de dos mil veintiuno -*fojas cincuenta y uno a la cincuenta y seis de los autos*-, al tenor del pliego de posiciones exhibido por su contraria, que se encuentra visible en la foja cuarenta y ocho, y de la que se advierte que el actor reconoció haberle comentado de modo grosero al demandado **** que lo iba a sacar del local arrendado ubicado en ****; asimismo, que se abstuvo de recibirle la renta a ****, respecto del inmueble arrendado a partir de enero de dos mil veintiuno, aclarando que en ese momento se lo pidió, porque toda la vida batalló, que aguantó hasta que ya no pudo más y que **** trató de cubrirle la renta respecto del bien inmueble objeto de la litis, a lo que aclaró que *“siempre se pasaba, que nunca le pagó el día exacto”* -*posiciones uno a la tres del pliego de marras*-.

Probanza a la que se otorga valor probatorio en términos del artículo 337 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, en virtud de haber sido hecha en juicio por una persona en pleno conocimiento, sin coacción ni violencia, además de ser relativa a hechos propios del demandado, concernientes con el negocio.



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

En virtud de lo anterior, queda de manifiesto que la primera de las excepciones que se analizan, resulta parcialmente **fundada**, ya que el actor reconoció haberle comentado al demandado **** que lo iba a sacar del local arrendado, asimismo haberse negado a recibir los pagos por concepto de renta -*si bien respecto de dicho reconocimiento realizó diversas aclaraciones en relación a que la negativa respecto de la recepción del pago de rentas fue debido a que siempre le había realizado el pago de rentas a destiempo, en autos no obra probanza alguna que acredite tales manifestaciones, por lo que atento a lo dispuesto por el numeral 248 del Código Procesal de la Entidad, dicha confesión únicamente produce efecto en lo que perjudica al actor, lo anterior máxime que la acción incoada solo lo es respecto del pago de rentas a partir del mes de enero de dos mil veintiocho-*.

No obstante lo anterior, las dos excepciones que se analizan, son a la vez **insuficientes**, para que la acción incoada resulte **improcedente**.

Ello es así, ya que para el cumplimiento de las obligaciones, el numeral 1969 Código Civil del Estado, prevé de forma clara, que “**si el acreedor rehúsa sin justa causa recibir la prestación debida, o dar el documento justificativo de pago, o si fuere persona incierta o incapaz de recibir, podrá el deudor librarse de la obligación haciendo consignación de la cosa**”.

En tal virtud, y si bien el demandado refiere que por desconocer que el correspondiente pago podría ser consignado por no ser perito en derecho, motivo por el cual no realizó el respectivo pago de rentas, **de conformidad con lo dispuesto por el artículo 18 del Código Civil de la Entidad, la ignorancia de las leyes no excusa su cumplimiento**, y si bien en la parte final del enunciado normativo prevé la posibilidad de una excepción al mismo, para la procedencia de este derecho en juicio, resulta preciso acreditar los supuestos previstos para dicha excepción -*el notorio atraso intelectual, su apartamiento de las vías de comunicación o su miserable situación económica-*, sin que en el caso se hubiese acreditado ninguno de los referidos.

Lo anterior, sin perjuicio de que el demandado ****, exhibió de forma conjunta con su escrito de contestación de demanda la orden de pago número ****, valiosa por la cantidad de ****, que refiere corresponde al pago de las seis pensiones rentísticas mensuales adeudadas de los meses de enero a junio de dos mil veintiuno, respecto del inmueble objeto de la controversia, ya que dicho cumplimiento del pago de sus obligaciones, resulta inoportuno, puesto que debió efectuarse los días veinte de cada mes.

La anterior consideración encuentra apoyo por analogía, en la jurisprudencia por reiteración de la Novena Época I.5o.C. J/1, emitida por el Quinto Tribunal Colegiado en materia civil del Primer Circuito, disponible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, tomo I, de marzo de 1995, página 33, con registro digital número 205384, que dispone:

“ARRENDAMIENTO. MORA EN EL PAGO DE RENTAS. EXAMEN PROCEDENTE AUNQUE NO SE HAYA CONSIDERADO COMO CAUSAL RESCISORIA. *Para poder resolver la procedencia o improcedencia de la rescisión del contrato, por falta de pago de rentas, es preciso analizar la oportunidad en el pago de las mismas, esto es, si se satisficieron en la forma y términos contenidos, como lo ordena la fracción I del artículo 2425, así como el numeral 2448-E del Código Civil para el Distrito Federal, ya que la falta de pago de la renta en los términos prevenidos en los artículos 2452 y 2454, faculta al arrendador para exigir la rescisión del contrato, de acuerdo con lo dispuesto por la fracción I del artículo 2489 del ordenamiento citado. Por lo tanto, aunque en el escrito de demanda no se expresó como causal de rescisión la mora en el pago de las rentas, sino la falta de pago, no resulta contrario a derecho el estudio que hizo el juez acerca de la oportunidad en la consignación de las rentas, pues para poder determinar si existió el cumplimiento de la obligación de pago de rentas, debe examinarse si dicho pago se efectuó en los términos de ley.”*

3).- “Excepción de la falta u omisión de requerimiento de pago, por parte del actor al suscrito”. En



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

razón de que al no haberse pactado, domicilio, o lugar de pago de la obligación contraída por su parte con el actor **** en forma expresa e indubitable en el contrato base de la acción exhibido por su parte, en términos del artículo 1953 del Código Civil para el Estado de Aguascalientes, el actor debió haberle requerido de pago en forma expresa en su domicilio del supuesto adeudo que tiene con él, y al no haber existido dicho requerimiento de pago o documento alguno que lo acreditara acompañado con el escrito inicial de demandada, es imposible que el actor haya incurrido en algún incumplimiento o mora, por lo que no resulta procedente la acción entablada en su contra, pues al haberse omitido señalar el domicilio en que supuestamente debía cumplir sus obligaciones como arrendatario, es obvio que existe la imposibilidad fáctica de cumplir la obligación o pago de referencia; de tal manera que si el actor no probó haber acudido al domicilio del demandado a requerirle por el pago y menos acreditó que se hubiera negado a pagar, resulta obvio que el actor no puede incurrir en mora y por ende no quedan debidamente integrados los elementos de la acción para exigirle el pago reclamado.

Excepción que resulta **infundada e improcedente** atendiendo a lo que sigue:

Con el caudal probatorio valorado, quedó de manifiesto que si bien en el contrato primigenio que las partes celebraron de forma escrita no se señaló lugar para el pago de las pensiones rentísticas, posteriormente al adquirir dicho convenio el carácter de indeterminado, subsistieron los términos generales pactados, a excepción del monto de la renta y el lugar de pago de la misma, pactándose por lo que ve al lugar del pago, que el mismo se efectuaría en el domicilio de ****.

Lo anterior se sostiene, tendiendo en consideración que el demandado **confesó de forma expresa el hecho marcado con el número cuatro** -el cual a la letra señala: 4.- Durante todo este tiempo el demandado y el suscrito continuamos con un contrato de arrendamiento indeterminado con las mismas condiciones pactadas desde un inicio, con excepción del importe de la renta que se ha ido

actualizándose año con año, siendo a partir del 2021 de ****
mensuales pagaderos los días 20 de cada mes en el domicilio del suscrito, pues al dar contestación a la demanda manifestó textualmente: **“4.- En cuanto al hecho número cuatro es cierto.”**

Aunado a lo anterior, como ya se dijo, obra la **confesional**, a cargo del demandado ****, desahogada en audiencia celebrada el tres de septiembre de dos mil veintiuno, en la cual, se tuvo al demandado por confeso, entre otros hechos, respecto a que el importe mensual de la renta se actualizó a la cantidad **de ******, pagaderos los días veinte de cada mes **en el domicilio del actor ******.

Así, resulta evidente que el lugar de pago pactado lo fue el propio domicilio del actor, por lo cual no existía obligación por parte del actor de requerir al demandado por el pago de las pensiones rentísticas adeudadas para la procedencia de la acción de terminación del contrato de arrendamiento por rescisión, ya que conforme al artículo 2298 del Código Civil del Estado, *la renta será pagada en el lugar convenido y a falta de convenio, en la casa, habitación o despacho del arrendatario*; de manera que únicamente si en este último supuesto, el arrendador no ocurre a cobrar las pensiones rentísticas en el domicilio del inquilino y no demuestra que éste se rehusó a pagarlas, no puede acreditar que incurrió en mora.

En ese sentido, se concluye que cuando se reclama la rescisión de un contrato de arrendamiento por falta de pago de la renta vencida, la **obligación del requerimiento del pago de rentas por parte del actor, se genera únicamente en el supuesto en el que no se convino lugar para pagarla.**

La anterior consideración tiene sustento a contrario sensu, en la jurisprudencia por contradicción de la Novena Época 1a./J. 106/2008, emitida por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, disponible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, tomo XXIX, enero de 2009, página 45, con registro digital número 168214, cuyo rubro y texto señalan:



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

“ARRENDAMIENTO. CUANDO SE RECLAMA LA RESCISIÓN DEL CONTRATO RELATIVO POR FALTA DE PAGO DE LA RENTA VENCIDA Y NO SE CONVINO LUGAR PARA PAGARLA, LA INTERPELACIÓN REALIZADA A TRAVÉS DEL EMPLAZAMIENTO NO ES IDÓNEA PARA ACREDITAR LA MORA EN QUE INCURRIÓ EL ARRENDATARIO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN). Si bien es cierto que la mora es la dilación injustificada en el cumplimiento de las obligaciones, también lo es que éstas deben cumplirse de acuerdo a lo pactado por las partes o según lo dispuesto en la ley de la materia. Así, conforme al artículo 2321 del Código Civil para el Estado de Nuevo León, la renta será pagada en el lugar convenido, y a falta de convenio, en la casa, habitación o despacho del arrendatario; de manera que si en este último supuesto el arrendador no ocurre a cobrar las pensiones rentísticas en el domicilio del inquilino y no demuestra que éste se rehusó a pagarlas, no puede acreditarse que incurrió en mora. En ese sentido, se concluye que cuando se reclama la rescisión de un contrato de arrendamiento por falta de pago de la renta vencida y no se convino lugar para pagarla, la interpelación realizada a través del emplazamiento no es idónea para acreditar la mora en que incurrió el arrendatario, pues en términos del precepto invocado, la carga de cobrar las rentas, como condición para el ejercicio de la acción rescisoria por falta de pago puntual, corresponde al arrendador; de ahí que éste tenga la obligación de acreditar en el juicio el cumplimiento de dicha condición. Esto es, el pago no halla supeditado al cumplimiento del deber de cobro, de manera que si, por un lado, el arrendatario incurre en mora hasta que el arrendador le requiere el pago y, por el otro, el incumplimiento relativo debe acreditarse antes del ejercicio de la acción rescisoria, es evidente que este supuesto no se satisface con la interpelación que produce el emplazamiento, ya que éste acontece posteriormente, una vez admitido y notificado el escrito inicial.”

IX.- Como consecuencia de todo lo expuesto, se estiman procedentes las acciones de **rescisión del contrato de arrendamiento y de pago de rentas, ejercitadas por la parte**

actora, toda vez que el demandado omitió acreditar que dio cumplimiento oportuno a su obligación de pago de las pensiones rentísticas reclamadas.

En contexto de todo lo expuesto, se declara que resultó procedente la vía **única civil**, que en ella el actor ********, probó su **acción de rescisión del contrato de arrendamiento y de pago de rentas**; por su parte, el demandado ********, dio contestación a la demanda entablada en su contra, sin embargo, omitió acreditar sus excepciones.

Se declara la rescisión del contrato de arrendamiento celebrado el veinte de noviembre de mil novecientos ochenta y nueve, entre ********, como arrendador y ********, en calidad de arrendatario; respecto del local comercial ubicado en ********.

Se condena al demandado ******** a la desocupación y entrega real y material del inmueble arrendado a favor del actor ********, en las condiciones en que lo recibió, salvo el demérito normal generado por el uso del mismo, **así como libre de cualquier adeudo por concepto de consumo de energía eléctrica**.

Se condena al demandado ********, al **pago de las pensiones rentísticas adeudadas a partir del mes de enero de dos mil veintiuno y las que se sigan generando hasta la entrega del inmueble arrendado**, cada una a razón de ********; cuyo monto deberá ser regulado en ejecución de sentencia.

Se condena al demandado ********, al pago de los **intereses moratorios a razón del nueve por ciento anual respecto de cada una de las rentas adeudadas, generadas a partir del día siguiente en que se tenía la obligación de cubrirlas**, es decir, a partir de que se incurrió en mora por falta de pago, más los que se sigan generando hasta el pago total del adeudo, concepto que será regulado en ejecución de sentencia.

Lo anterior se encuentra justificado con la aplicación analógica de los artículos 1975, 1976, 1980 y 2266 del Código Civil de la Entidad, los cuales se refieren al resarcimiento del perjuicio en una obligación de dar, a lo que debe conceptuarse por éste y a su cuantía.



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

Al respecto, se precisa que la regulación que se efectúe en liquidación de sentencia respecto del pago de rentas e intereses, deberá realizarse de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1965 del Código Civil del Estado, teniendo en consideración las fechas y montos de las órdenes de pago que obran en autos, siendo que el monto total exhibido al doce de octubre de dos mil veintiuno, asciende a la cantidad de ****.

Con base en lo dispuesto en el artículo 128 del Código Procesal Civil del Estado, se condena al demandado ****, al pago de los **gastos y costas**, generados en el presente juicio; mismos que deberán ser regulados en ejecución de sentencia.

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 y con fundamento en lo que disponen los artículos 79 fracción III, 81, 83, 84, 85, 86 y 89 del Código de Procedimientos Civiles vigente para el 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 esta sentencia.

Tercero.- Se declara que el actor ****, probó su **acción de rescisión del contrato de arrendamiento y de pago de rentas**; por su parte, el demandado ****, dio contestación a la

demanda establecida en su contra, sin embargo, omitió acreditar sus excepciones.

Cuarto.- Se declara la rescisión del contrato de arrendamiento celebrado el veinte de noviembre de mil novecientos ochenta y nueve, entre ****, como arrendador y ****, en calidad de arrendatario; respecto del local comercial ubicado en ****.

Quinto.- Se condena al demandado ****, a la desocupación y entrega real y material del inmueble arrendado a favor del actor ****, en las condiciones en que lo recibió, salvo el demérito normal generado por el uso del mismo, **así como libre de cualquier adeudo por concepto de consumo de energía eléctrica.**

Sexto.- Se condena al demandado ****, al **pago de las pensiones rentísticas adeudadas a partir del mes de enero de dos mil veintiuno y las que se sigan generando hasta la entrega del inmueble arrendado**, cada una a razón de ****; cuyo monto deberá ser regulado en ejecución de sentencia.

Séptimo.- Se condena al demandado ****, al pago de los **intereses moratorios a razón del nueve por ciento anual respecto de cada una de las rentas adeudadas, generadas a partir del día siguiente en que se tenía la obligación de cubrirlas**, es decir, a partir de que se incurrió en mora por falta de pago, más los que se sigan generando hasta el pago total del adeudo; concepto que será regulado en ejecución de sentencia.

Octavo.- Se precisa que la regulación que se efectúe en liquidación de sentencia respecto del pago de rentas e intereses, deberá realizarse de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1965 del Código Civil del Estado, teniendo en consideración las fechas y montos de las órdenes de pago que obran en autos, siendo que el monto total exhibido al doce de octubre de dos mil veintiuno, asciende a la cantidad de ****.

Noveno.- Con base en lo dispuesto en el artículo 128 del Código Procesal Civil del Estado, se condena al demandado ****, al pago de los **gastos y costas**, generados en el presente juicio; mismos que deberán ser regulados en ejecución de sentencia.



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

Décimo.- Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 113, 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 sí 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 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 Pleno Judicial del Estado de Aguascalientes.

Décimo Segundo.- Notifíquese personalmente y cúmplase.

Así, lo sentenció el **Juez Tercero Civil, licenciado Honorio Herrera Robles**, asistido de su Secretaria de Acuerdos, licenciada **Alejandra Iveth de la Fuente García**, con quien actúa, da fe y autoriza.- Doy Fe.-

JUEZ TERCERO DE LO CIVIL
LIC. HONORIO HERRERA ROBLES

SECRETARIA DE ACUERDOS
LIC. ALEJANDRA IVETHE DE LA FUENTE GARCÍA

La Secretaria de Acuerdos, licenciada **Alejandra Iveth de la Fuente García**, hace constar que la presente resolución se publica con fecha ****.- Conste.-

L'HHR/jro

La licenciada **Alejandra Iveth de la Fuente García**, 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 **0403/2021**, dictada en fecha **veinticuatro de noviembre de dos mil veintiuno** por el Juez Tercero Civil del Estado, constando de **veintidós** 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.