



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

SENTENCIA

Aguascalientes, Aguascalientes, *****.

V I S T O S, para resolver los autos del expediente **0439/2021**, 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 pleito, 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.- El actor ***** , a través de su apoderada ***** , demanda a ***** , por las siguientes prestaciones:

“A).- Para que por sentencia firme, se declare la rescisión del contrato de arrendamiento celebrado entre mi poderdante, y la **C. ******* , en fecha dos de enero del año dos mil veinte, toda vez que la misma ha incumplido en el pago de las pensiones rentísticas a su cargo, a partir del mes de noviembre de dos mil veinte.

“B).- Para que como consecuencia del incumplimiento de sus obligaciones de pago de rentas, se le condene al pago de dichas pensiones rentísticas que se encuentran vencidas, a partir de la correspondiente al mes de noviembre de dos mil veinte, y las que sigan venciendo hasta que entregue materialmente el inmueble objeto del arrendamiento, lo anterior por ser una obligación que deriva del artículo **2300** del Código Civil del

Estado, independientemente que se reclame la rescisión del contrato, prestación que es en derecho procedente como se hará ver en el capítulo correspondiente.

C).- Para que se condene al demandado al pago de los intereses mensuales a razón del **3% (tres por ciento)** de cada de las mensualidades vencidas y no pagadas, de conformidad con el pacto de intereses moratorios, estipulado en la cláusula Décima Tercera del Contrato de arrendamiento base de la acción.

D).- Para que por consecuencia de la rescisión, se condene a la demandada a la entrega material del inmueble arrendado, debiendo hacerlo en el estado que lo recibió, por ser una obligación contractual, derivada de las cláusulas Octava y Novena, del contrato de arrendamiento base de la acción, así como al corriente en el pago de los servicios de agua potable, energía eléctrica, línea telefónica y cualquier otro servicio que se contrató para la misma, por ser esta una obligación pactada por el demandado en términos de la cláusula décima.

E).- Para que, en caso de acreditarse dentro del procedimiento, la existencia de algún adeudo por concepto de servicios de agua, energía eléctrica, teléfono, gas y cualquier otro contrato, y cuyo pago es obligación de efectuarlo el arrendatario, mientras tenga la posesión del inmueble materia del contrato de arrendamiento, sea condenado a su pago, toda vez que en la cláusula Décima del citado contrato, la ahora demandada se obligó a su pago.

F).- Por el pago de los gastos y de las costas que este juicio genere, y que sean regulados en ejecución de sentencia, ello en razón de que el demandado ha dado causa para la tramitación del presente juicio”.

La demandada ***** , dio contestación a la demanda incoada en su contra, según se desprende del escrito que obra de la foja veintinueve a la treinta y uno de autos.

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 *****.



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

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 vigente en el Estado, corresponde a la actora acreditar los elementos constitutivos de su acción, en tanto que a la demandada los de sus excepciones, es decir, al actor le corresponde acreditar los términos de celebración del contrato de arrendamiento en que sustenta su pretensión, y, que constituyó en mora al demandado, requiriéndolo para tal por el pago y cumplimiento de sus obligaciones *–en virtud de haberse acordado como lugar de pago el inmueble dado en arrendamiento–*; en tanto, que a la parte demandada le corresponde demostrar y acreditar 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 que obra en las fojas diez y once 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 dicho acto jurídico fue celebrado el dos de enero de dos mil veinte, entre el actor *********, como arrendador y la demandada *********, como arrendataria, respecto del local comercial ubicado en calle *********; que se pactó como contraprestación por el uso de dicho inmueble, una renta mensual de tres mil pesos, si el pago se efectuaba treinta días antes del mes en curso, de tres mil trescientos pesos, si se llevaba a cabo del uno al cinco, de tres mil seiscientos pesos, si se efectuaba del seis al diez, de cuatro mil pesos si se realizaba del once al veinte, de cuatro mil quinientos pesos, si la cubría del veintiuno al treinta, y de cinco mil pesos, si se pagaba treinta días después *–cláusula cuarta–*; con una vigencia de un año, contado del primero de enero al treinta y uno de diciembre de dos mil veinte, obligándose el arrendatario a entregar real y materialmente el inmueble al término del contrato, y que para el caso de no hacerlo, pagaría una renta mensual de cinco mil pesos; que el pago de los servicios los cubriría el arrendatario; y, que la falta de



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

pago puntual de las mensualidades, causaría un interés moratorio del seis por ciento mensual.

Dicha documental no fue objetada en juicio, sino que por el contrario, la misma se robustece con la confesión realizada por la parte demandada al dar contestación a la demanda incoada en su contra, pues de reconoció como cierto, la existencia del contrato de arrendamiento base de la acción, así como los términos y condiciones en que éste fue celebrado; confesión que merece valor probatorio pleno en términos de lo dispuesto por los artículos 247, 337 y 338 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Asimismo, la prueba motivo de valoración se encuentra adminiculada con la **confesional** y **ratificación de contenido y firma**, ofrecidas ambas a cargo de la demandada *********, desahogadas en audiencia celebrada el treinta de septiembre de dos mil veintiuno *-foja cincuenta y cinco a la sesenta-*; a las cuales, se les concede valor probatorio pleno respectivamente en términos de lo dispuesto por los artículos 337 y 348 del Código de Procedimientos Civiles del Estado; ya que de la primera de las pruebas en mención, se obtiene, que el demandado reconoció como cierto conocer al actor *********, y que con éste celebró contrato de arrendamiento el dos de enero de dos mil veinte, respecto del inmueble ubicado en calle *********; y, que conoce el contenido de la cláusula cuarta del fundatorio, obligándose a cubrir las mensualidades por concepto de renta, en los términos en ella acordados; en tanto, que por lo que respecta a la segunda de dichas probanzas, la demandada reconoció su contenido y la firma que obran en el fundatorio.

Ahora bien, no obstante que de la documental motivo de valoración, se advierte que las partes omitieron pactar lugar de pago, empero, al realizar una confrontación de lo afirmado por la parte actora en su escrito inicial de demanda y lo manifestado en relación a ello por la demandada al dar contestación a la demanda, se concluye que la parte demandada aceptó como cierto haber pactado como lugar de pago, el inmueble objeto del contrato de arrendamiento.

Se afirma ello, si se toma en cuenta, que del escrito inicial de demanda, específicamente, del hecho marcado con el **números dos**, se advierte que la parte actora señaló textualmente: “2.-...las anteriores cantidades estipuladas como pensión rentística se cubrirían en el local motivo de arrendamiento es decir el ubicado en la *********,”

conforme lo establecido por el artículo 2298 del Código Civil del Estado”.

Por su parte, el demandado al dar contestación a la demanda incoada en su contra, específicamente al hecho ya referido, expresamente manifestó: “...resulta cierto, pese a ser una cláusula toda luz leonina...”.

De lo anterior, conforme al artículo 228 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, que señala que toda demanda deberá contestarse negándola, confesándola u oponiendo excepciones, y que de no suscitarse explícita controversia respecto de alguno de los hechos comprendidos en esta, deberán tenerse por admitidos los aducidos por el actor en la propia demanda, se concluye, que la parte demandada reconoció como cierto lo afirmado por su contraparte en el hecho de referencia, reconociendo como consecuencia, la existencia de lugar de pago de las obligaciones pactadas en el contrato base de la acción.

Asimismo, la parte actora ofreció como prueba de su parte, la **documental pública**, consistente en el comprobante de pago de veintiuno de mayo del año dos mil veintiuno, expedido por *****, visible en la foja treinta y siete de autos; y las **documentales privadas**, consistentes en la nota de venta de veinticuatro de mayo de dos mil veintiuno, factura 125418250, con fecha de emisión trece de abril de dos mil veintiuno, expedida por la empresa *****, factura con número de folio 10009697 de veinte de mayo de dos mil veintiuno, expedida por la empresa *****, y que obran de la foja treinta y ocho a la cuarenta de autos; pruebas que se valoran en términos de lo dispuesto por los artículos 281, 341 y 346 del Código Procesal de la materia, mismas que carecen de valor probatorio a favor de su oferente.

Lo anterior, ya que por lo que se refiere a la primera de ellas, únicamente se acredita que respecto del inmueble materia del contrato base de la acción, se realizó el pago del servicio de energía eléctrica con fecha de facturación al mes de mayo de dos mil veintiuno, sin que con ello se demuestre que existe cantidad pendiente de cubrir durante el tiempo en que la demandada detentó la posesión del inmueble materia de controversia; y por lo que respecta a las diversas documentales, su contenido no se encuentra adminiculado con diverso medio de prueba, requisito sine qua non en tratándose de documentos de naturaleza privada.

Ahora bien, por lo que respecta a la excepción de **falta de acción y derecho**, opuesta por la parte demandada, y que hizo consistir en que la parte actora carece de acción y derecho para reclamar las



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

prestaciones demandadas, en virtud de que el contrato motivo de arrendamiento, así como el bien inmueble objeto del mismo, se dio por terminado con la entrega del citado bien, desde el siete de mayo de dos mil veintiuno, fecha en que el señor ***** , recibió el inmueble, y por ende, se dio por concluido el arrendamiento cuya rescisión se reclama, asociado a que el local de referencia fue arrendado nuevamente y ocupado el lunes diez del referido mes y año; la misma resulta improcedente, pues aun y cuando ofreció diversos medios de prueba, estos se estiman insuficientes para acreditar los extremos de sus afirmaciones.

Se sostiene lo anterior, porque de la **confesional**, ofrecida por su parte a cargo del actor ***** , desahogada en audiencia celebrada el treinta de septiembre de dos mil veintiuno *–foja cincuenta y cinco a la sesenta–*, se obtiene que el absolvente negó todas y cada una de las posiciones que le fueron formuladas, de ahí que a dicho medio de prueba se le niegue valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 247, 248 y 337 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues conforme a lo dispuesto por el segundo de los numerales en mención, la confesión solo produce efecto en lo que perjudica al que la hace.

No obstante lo anterior, de la diligencia en la que se desahogó el medio de prueba motivo de valoración, se desprende que al dar contestación a la posición marcada con el número cinco del pliego de posiciones, y hacer uso de la facultad que le concede lo establecido en la norma procesal aplicable a la materia en su numeral 261, declaró tener la posesión del inmueble materia de controversia a partir del **mes de junio de dos mil veintiuno**; manifestación que constituye una confesión expresa que prueba plenamente en su contra en términos de lo dispuesto por los artículos 247, 337 y 338 del Código Adjetivo de la materia.

Por cuanto hace a la **testimonial**, ofrecida a cargo de ***** y ***** , y desahogada en audiencia celebrada el treinta de septiembre de dos mil veintiuno *–foja cincuenta y cinco a la sesenta–*; se le niega valor probatorio en términos del numeral 349 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues aun y cuando ambos atestes fueron contestes respecto a que la demandada entregó el local objeto del contrato de arrendamiento, empero, también lo es, que de su declaración se advierte que tienen conocimiento de ello por referencia de terceros, y no así por medio de sus sentidos.

Sustenta además la anterior consideración, la Jurisprudencia con número de Registro: 164440, Época: Novena Época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXXI, Junio de 2010, Materia(s): Común, Tesis: I.8o.C. J/24, Página: 808, que lleva por rubro y texto:

“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”.

Ahora bien, no obstante que ambos atestes manifestaron que les consta que la demandada cubrió las pensiones rentísticas generadas en relación al arrendamiento del inmueble materia de controversia, por haber visto cuando se efectuaba el pago de las mismas, empero, su dicho carece de valor probatorio, pues de las declaraciones vertidas por éstos, se desprende que uno y otro señalan fechas diversas, pues el primero de los testigos refiere que la última vez que se percató del pago fue en marzo de dos mil veintiuno, y el segundo en febrero del citado año, y por tanto, su dicho únicamente constituye una presunción, que para en su caso se le concediera valor probatorio, debería administrarse con diverso medio de prueba, sin embargo, ello no aconteció en la especie, pues con ninguno de los medios de prueba aportados en autos, se demostró el cumplimiento de la obligación de pago.

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,



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

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”.*

No obstante lo anterior, la acción de rescisión de contrato es improcedente, pues si bien quedó demostrado un incumplimiento por falta de pago en las rentas, no menos cierto es, que ambas partes litigantes, admitieron que el lugar de pago era el inmueble dado en arrendamiento, y por tanto, tal y como se señaló en párrafos que anteceden, el actor se encontraba constreñido a demostrar que requirió de pago al demandado, cuestión esta última que no se demostró con ningún medio de prueba.

Sostiene la anterior consideración, la jurisprudencia número: VII.2o.C. J/10, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Novena Época, número de registro Ius 195456, emitida por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Séptimo Circuito, bajo el siguiente rubro y texto:

“ARRENDAMIENTO. PAGO DE RENTAS, ACCIÓN DE, EL ARRENDADOR DEBE PONER EN MORA AL ARRENDATARIO ACUDIENDO A SU DOMICILIO O DESPACHO A COBRARLAS, COMO REQUISITO PARA LA PROCEDENCIA DE LA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE VERACRUZ). *Del análisis de lo establecido por los artículos 2385 y 2360 del Código Civil local, relativos a que, para que se produzcan en contra del arrendatario los efectos de la mora, debe ser requerido de pago por el arrendador, a que la renta será pagada en la casa, habitación o despacho del arrendatario y a que la cláusula en contrario se tendrá por no puesta, permite concluir que el pago que debe hacer el arrendatario está indefectiblemente supeditado a que el arrendador acuda a la finca locada a cobrar las rentas debidas, lo que hace que mientras ello no ocurra y dé base a que pueda el arrendatario cumplir con su obligación de pagar, éste no incurre en la mora, esto es, en el retardo injustificado de cumplir la obligación y, por ende, carece de la propia acción judicial de pago el arrendador”.*

Jurisprudencia 106/2008, emitida por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, de ocho de octubre de dos mil ocho, con número de registro 168, 214, en materia civil, consultable en el semanario Judicial de la Federación y su gaceta, tomo XXIX, al tenor del siguiente rubro y texto:

“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 se 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”.

Registro digital: 184412, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época, Materias(s): Civil, Tesis: II.2o.C.400 C, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XVII, Abril de 2003, página 1134, Tipo: Aislada, con rubro y texto:

“RESCISIÓN POR FALTA DE PAGO DE RENTAS. CORRESPONDE A LA PARTE ACCIONANTE DEMOSTRAR EL REQUERIMIENTO DE PAGO EN EL DOMICILIO DESIGNADO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO). Cuando los contratantes de un arrendamiento convengan en fijar como lugar de pago las oficinas de la arrendataria, comprendido en el propio inmueble materia del contrato, debe considerarse que merced a ese pacto expreso ha de constatarse que el cobro de las rentas adeudadas se efectúe en el domicilio de la arrendataria, para decidir al respecto en términos de lo dispuesto por los artículos 1909 y 1911 del abrogado Código Civil para el Estado de México, en cuanto a que tratándose de obligaciones de hacer, todo pago debe efectuarse cuando lo exija el acreedor, en el caso, el arrendador, en orden al lugar convenido para ese efecto. De consiguiente, para la procedencia de la acción rescisoria por falta de pago de rentas no cubiertas, toca a la enjuiciante demostrar que requirió de su pago y que la arrendataria se negó a cumplir con ese deber, en razón a las condiciones básicas o requisitos procesales sine qua non ineludibles sobre el particular.



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

Registro digital: 184412, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época, Materias(s): Civil, Tesis: II.2o.C.400 C, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XVII, Abril de 2003, página 1134, Tipo: Aislada, que lleva por rubro y texto:

“RESCISIÓN POR FALTA DE PAGO DE RENTAS. CORRESPONDE A LA PARTE ACCIONANTE DEMOSTRAR EL REQUERIMIENTO DE PAGO EN EL DOMICILIO DESIGNADO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO). Cuando los contratantes de un arrendamiento convengan en fijar como lugar de pago las oficinas de la arrendataria, comprendido en el propio inmueble materia del contrato, debe considerarse que merced a ese pacto expreso ha de constatarse que el cobro de las rentas adeudadas se efectúe en el domicilio de la arrendataria, para decidir al respecto en términos de lo dispuesto por los artículos 1909 y 1911 del abrogado Código Civil para el Estado de México, en cuanto a que tratándose de obligaciones de hacer, todo pago debe efectuarse cuando lo exija el acreedor, en el caso, el arrendador, en orden al lugar convenido para ese efecto. De consiguiente, para la procedencia de la acción rescisoria por falta de pago de rentas no cubiertas, toca a la enjuiciante demostrar que requirió de su pago y que la arrendataria se negó a cumplir con ese deber, en razón a las condiciones básicas o requisitos procesales sine qua non ineludibles sobre el particular”.

VI.- Por otro lado, de la prestación marcada bajo el inciso B) de la demanda, así como del punto de hechos número cuatro de su demanda, se obtiene que el actor ***** reclama el pago de la cantidad que resulte por concepto de rentas insolutas a partir del mes noviembre de dos mil veinte, según lo acordado en la cláusula cuarta, más las que se siguieron causando hasta la desocupación y entrega del inmueble objeto del arrendamiento.

En el caso, en su demanda la parte actora demandó la rescisión por falta de pago, la desocupación del inmueble arrendado, así como el pago de rentas vencidas y demás consecuencias directas de la rescisión, por lo que ante la improcedencia de la acción de rescisión incoada, nada impide que se proceda al análisis de la acción de pago de rentas, que es independiente de las ya mencionadas, además porque si fue reclamada por el actor.

Ahora bien, para la procedencia de la acción de pago de rentas, basta que éstas estén vencidas, y que previo requerimiento del arrendador no hayan sido cubiertas, en la inteligencia de que dicho requerimiento puede hacerse válidamente por medio del emplazamiento a juicio, pues en términos del artículo 226 fracción I del Código de Procedimientos Civiles, dicho emplazamiento produce los efectos de una interpelación judicial.

A lo señalado con antelación es aplicable la Jurisprudencia por contradicción emitida por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, número 1ª,/J.66/2001, Novena Época, materia

Civil, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, XXIV, Noviembre de 2006, página 102, bajo el siguiente rubro y texto:

“ARRENDAMIENTO. PARA SU PROCEDENCIA, LA ACCION DE PAGO DE LAS RENTAS INSOLUTAS NO REQUIERE SE ACREDITE QUE EL ARRENDATARIO SE CONSTITUYO EN MORA.

La acción de pago de rentas no está encaminada a obtener la terminación del contrato de arrendamiento, por la mora del arrendatario en el cumplimiento de su obligación, sino únicamente a que éste cubra el pago de las mensualidades vencidas al haber cumplido el arrendador con su obligación consistente en otorgar el uso y disfrute del bien arrendado. Por lo tanto, debe tomarse en cuenta que el pago de las rentas vencidas y la correlativa obligación de arrendatario de pagarlas, deriva y tiene su fundamento en el uso y disfrute que el inquilino efectuó del inmueble, por ende, si ese hecho ya aconteció, debe concluirse que para la procedencia de la acción de pago de rentas, basta que estas estén vencidas y que previo requerimiento del arrendador no hayan sido cubiertas, en la inteligencia de que dicho requerimiento puede hacerse válidamente por medio del emplazamiento a juicio, pues en términos del artículo 259, fracción IV, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, dicho emplazamiento produce los efectos de una interpelación judicial”.

La existencia de la obligación contractual, así como la obligación de la arrendadora de cubrir las rentas del inmueble, queda demostrada con las pruebas aportadas en el considerando que antecede.

Ahora bien, no obstante la improcedencia de la acción de rescisión de contrato, resulta innegable que en el caso cuya resolución nos ocupa, subsiste la relación arrendaticia, ello derivado del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes del presente juicio.

Tocante a la contumacia en el pago de las pensiones rentísticas le corresponde a la arrendataria demostrar que ha cumplido con el pago de las rentas de conformidad con los artículos 1933 y 2296 del Código Civil, sin embargo, al contestar la demanda no suscito explícita controversia respecto al adeudo que le es reclamado, aunado a que ninguna prueba aportó para haber cumplido con su obligación de pago, lo que hace procedente la acción de pago de rentas.

Se invoca la jurisprudencia firme, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época, XXX, agosto de 2009, I.11.C.J/18, página 1258, que dice:

“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 reclaman o, en su defecto, probar los hechos que justifiquen el impago”.



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

VII.- En contexto de todo lo expuesto, se declara que resultó procedente la vía única Civil, que el actor *********, no probó su acción de rescisión de contrato de arrendamiento, pero sí resultó procedente la **acción de pago de rentas**; en tanto, que la demandada *********, dio contestación a la demanda instaurada en su contra, ofertó pruebas, más no acreditó sus excepciones.

Se declara **improcedente la rescisión del contrato de arrendamiento** celebrado el dos de enero de dos mil veinte, entre el actor ********* y la demandada *********, en su calidad de arrendataria, respecto del inmueble ubicado en calle Córdoba, número cien, fraccionamiento El Dorado, de esta Ciudad.

No obstante la improcedencia de la acción rescisión de contrato, y por ende, de la prestación reclamada en el inciso D) del proemio de demanda, por ser prestaciones consecuentes a la rescisión que se declaro improcedente, en el caso particular, resulta relevante hacer notar, que el actor reconoció tener la posesión del inmueble desde el mes de junio del año en curso.

Se condena a la demandada *********, al **pago** a favor de la actora de la cantidad de **\$40,000.00 (cuarenta mil pesos cero centavos moneda nacional)**, por concepto de **ocho** pensiones rentísticas adeudadas por el periodo comprendido del **primero de noviembre de dos mil veinte al treinta de junio de dos mil veintiuno** –*toda vez que el actor reconoció tener la posesión del inmueble materia de controversia a partir de la fecha señalada*-, cada una a razón de la cantidad de cinco mil pesos cero centavos moneda nacional –*pues de la cláusula cuarta del contrato base de la acción, se obtiene que las partes acordaron que si el pago se realizaba treinta días después, la pensión rentística ascendería a cinco mil pesos (hipótesis que se actualiza en la especie, pues la demandada omitió demostrar que cumplió con su obligación de pago; ello asociado, a que en la cláusula décima segunda, las partes acordaron, que para el caso de que el arrendatario omitiera entregar el bien objeto del contrato base de la acción al concluir la vigencia del mismo (treinta y uno de diciembre de dos mil veinte), se pagaría una renta mensual de cinco mil pesos (supuesto que cobra aplicación del periodo comprendido de enero a junio de dos mil veintiuno).*

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.

Se condena a la demandada *****, a pagar al actor *****, los intereses moratorios sobre el monto de las pensiones rentísticas adeudadas, a partir del **dos de noviembre de dos mil veinte** -*día siguiente a la primer pensión rentística reclamada por la parte actora*-, y hasta el pago total del adeudo, calculados a razón del **tres por ciento mensual** -*interés reclamado por la parte actora*-, cuyo monto se cuantificara en ejecución de sentencia.

Toda vez que esta 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 la demandada *****, a pagar a favor del actor *****, 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 dispuesto por 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 II de esta sentencia.

Tercero.- Se declara que resultó procedente la vía única Civil, que el actor *****, no probó su acción de rescisión de contrato de arrendamiento, pero sí resultó procedente la **acción de pago de rentas**; en tanto, que la demandada *****, dio contestación a la demanda instaurada en su contra, ofertó pruebas, más no acreditó sus excepciones.

Cuarto.- Se declara **improcedente la rescisión del contrato de arrendamiento** celebrado el dos de enero de dos mil veinte, entre el actor ***** y la demandada *****, en su calidad de arrendataria, respecto del inmueble ubicado en calle *****, de esta Ciudad.

Quinto.- No obstante la improcedencia de la acción rescisión de contrato, y por ende, de la prestación reclamada en el inciso D) del



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

proemio de demanda, por ser prestaciones consecuentes a la rescisión que se declaró improcedente, en el caso particular, resulta relevante hacer notar, que el actor reconoció tener la posesión del inmueble desde el mes de junio del año en curso.

Sexto.- Se condena a la demandada *********, al **pago** a favor de la actora de la cantidad de **\$40,000.00 (cuarenta mil pesos cero centavos moneda nacional)**, por concepto de **ocho** pensiones rentísticas adeudadas por el periodo comprendido del **primero de noviembre de dos mil veinte al treinta de junio de dos mil veintiuno** *-toda vez que el actor reconoció tener la posesión del inmueble materia de controversia a partir de la fecha señalada-*, cada a razón de la cantidad de cinco mil pesos cero centavos moneda nacional *-pues de la cláusula cuarta del contrato base de la acción, se obtiene que las partes acordaron que si el pago se realizaba treinta días después, la pensión rentística ascendería a cinco mil pesos (hipótesis que se actualiza en la especie, pues la demandada omitió demostrar que cumplió con su obligación de pago; ello asociado, a que en la cláusula décima segunda, las partes acordaron, que para el caso de que el arrendatario omitiera entregar el bien objeto del contrato base de la acción al concluir la vigencia del mismo (treinta y uno de diciembre de dos mil veinte), se pagaría una renta mensual de cinco mil pesos (supuesto que cobra aplicación del periodo comprendido de enero a junio de dos mil veintiuno).*

Séptimo.- 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.

Octavo.- Se condena a la demandada *********, a pagar al actor *********, los intereses moratorios sobre el monto de las pensiones rentísticas adeudadas, a partir del **dos de noviembre de dos mil veinte** *-día siguiente a la primer pensión rentística reclamada por la parte actora-*, y hasta el pago total del adeudo, calculados a razón del **tres por ciento mensual** *-interés reclamado por la parte actora-*, cuyo monto se cuantificara en ejecución de sentencia.

Noveno.- Se condena a la demandada *****, a pagar a favor del actor *****, los gastos y costas generados con motivo del presente juicio, concepto que deberá regularse en ejecución de sentencia.

DÉCIMO.- 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 Alejandra Iveth de la Fuente García, que autoriza.- Doy Fe.-

Lic. Honorio Herrera Robles
Juez Tercero Civil

Lic. Alejandra Iveth de la Fuente García
Secretaria de Acuerdos

La Secretaria de Acuerdos, licenciada Alejandra Iveth de la Fuente García, hace constar que la sentencia que antecede se publicó en lista de acuerdos el *****.- Conste.

L`MCMC

La licenciada **María del Carmen Montañez Casilla**, Secretaria de Estudio y Proyecto, 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 **0439/2021**, dictada en fecha **veinticinco de octubre de dos mil veintiuno** por el Juez Tercero Civil del Estado, constando de **dieciséis** 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, nombre de apoderado, nombre de testigo y datos de identificación del inmueble**, información que se considera legalmente como confidencial/reservada por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.-