



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.-** La actora \*\*\*\*, demandó a \*\*\*\*, por las siguientes **prestaciones:**

*“a).- Para que por sentencia firme, se declare Rescindido el contrato de arrendamiento que tenemos celebrado, \*\*\*\* y mi ahora demandado.*

bj.- Para que por sentencia firme, se condene al demandado a pagarme las pensiones rentísticas de los meses de Enero, Febrero, Marzo, Abril y Mayo del año 2021 más los que se sigan venciendo, a razón de \*\*\*\*, mensuales.

c).- Para que me entreguen los recibos pagados y al corriente de pago de los suministros, tanto del agua Potable como el de Luz Eléctrica.

d).- Para que se me haga entrega real y material del inmueble que le di en arrendamiento en las mismas condiciones en que se lo entregué.

e).- Para que me paguen los gastos y costas 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 no le asiste derecho para demandarle las prestaciones reclamadas, ya que no tiene adeudo alguno con la actora, puesto que las rentas que le son reclamadas, fueron pagadas a su contraria mediante transferencias bancarias.

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



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

**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.*

...”.

Corresponde a la parte actora la carga probatoria a fin de demostrar la existencia del contrato de arrendamiento a que hace mención.

Ahora bien, si bien es cierto, la parte actora dentro del término de ofrecimiento de pruebas ordenado por auto de fecha seis de septiembre de dos mil veintiuno *-foja cincuenta-*, omitió ofrecer pruebas de su parte, por lo que ve al contrato de arrendamiento que se encuentra visible de la foja cinco a la nueve de los autos, al haber sido anexado a los autos y hacer remisión del mismo en su escrito inicial, resulta clara la intención de que por tratarse de un documento fundatorio, se exhibió como tal y forma parte de la instrumental de actuaciones.

En consecuencia, se le concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 346 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, máxime que el propio demandado reconoció dicho contrato al dar contestación al hecho marcado con el número uno *-confesional expresa que se valora en términos de los numerales 247 y 338 del ordenamiento procesal antes mencionado-*.

De la documental en comento se obtiene en lo concerniente, que \*\*\*\* como arrendadora, \*\*\*\* como arrendatario y \*\*\*\* como fiadora, celebraron un contrato el quince de mayo de dos mil veinte, respecto del arrendamiento del bien inmueble ubicado en la \*\*\*\*; de la **cláusula segunda** se desprende, que el término del contrato lo sería de un año forzoso y comenzaría a partir del día quince de junio de dos mil veinte al quince de junio de dos mil veintiuno, habiéndose pactado como pensión rentística mensual la cantidad de \*\*\*\*, por los primeros seis meses de renta y \*\*\*\*, por los seis meses restantes, pagos que deberían cubrirse los días primero de cada mes en el domicilillo de la arrendadora \*\*\*\* *-cláusula cuarta y parte ultima del contrato-*; asimismo, de la **cláusula sexta**, se advierte, se estipuló que de no firmar el contrato



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

por el siguiente periodo antes de terminarse dicho contrato, se procedería a cobrar una pensión rentística mensual por la cantidad de \*\*\*\*, por el siguiente periodo; de la **cláusula décima** se obtiene, que las partes pactaron que el arrendatario pagaría el consumo de energía eléctrica y de agua potable.

**En tal virtud, se tiene por acreditada la celebración del contrato base de la acción en los términos contenidos en el mismo** y toda vez que la parte actora, como ya se dijo, omitió ofrecer pruebas de su intención, conviene puntualizar, que de la contestación de demanda efectuada por \*\*\*\*, se advierte que el mismo contestó como ciertos los hechos marcados con los números uno, dos, tres, cuatro, cinco, seis, siete y ocho, por lo que la litis del asunto que nos ocupa únicamente se centra en **determinar si el demandado \*\*\*\* adeuda los meses de enero, febrero, marzo, abril y mayo de dos mil veintiuno, más los que se sigan venciendo, que le son reclamados** -hecho número nueve- y por ende, ha incurrido en mora y resulta procedente la acción terminación del contrato de arrendamiento por rescisión, así como el pago de rentas.

**VII.-** Realizada la anterior precisión, se procede al análisis de las **excepciones**, opuestas por el demandado \*\*\*\*, siendo éstas las siguientes:

**“Improcedencia de la vía”**, consistente en que la actora en su demanda exige el pago de cantidades que ya le fueron pagadas con los depósitos que se realizaron, y que los pagarés que exhibió su contraria, lo hace por duplicado, siendo totalmente improcedente.

**“Oscuridad en la demanda”**, que se hizo consistir en que la actora en la presentación de la demanda exhibe pagarés por duplicado, los cuales al exigirle el pago de los mismos, está promoviendo un doble cobro, dejándole en estado de indefensión. Respecto de esta excepción, se precisa que su estudio se realiza en este momento, dada su naturaleza, independientemente del nombre con el cual fue titulada, ya que se advierte que la misma no

versa propiamente a oscuridad en la demanda, sino que más bien se trata de una excepción de pago.

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 el cobro que su contraria pretende efectuar sustentándose en los pagarés exhibidos como base de su acción, se analizan de forma conjunta, en los siguientes términos.

Para acreditar sus excepciones, el demandado \*\*\*\*, ofertó la **confesional**, a cargo de la actora \*\*\*\*, a la que se concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 339 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, misma que fue desahogada en audiencia celebrada el siete de octubre de dos mil veintiuno *-fojas sesenta y cinco a sesenta y siete de los autos-* y en la cual, ante la inasistencia de la absorvente, se hizo efectivo el apercibimiento decretado por auto del veinticuatro de septiembre de dos mil veintiuno, y se tuvo a la actora por confesa de las posiciones calificadas de legales al tenor del pliego exhibido por su contraria *-fojas sesenta y tres y sesenta y cuatro de los autos-*, obteniéndose, en lo que interesa al presente, que se le tuvo confesando fictamente, que conoce al demandado \*\*\*\*, con quien celebró un contrato de arrendamiento el quince de mayo de dos mil veinte, respecto del inmueble ubicado en la \*\*\*\* y que se pactó que las pensiones rentísticas serían por la cantidad de \*\*\*\* *-posiciones uno, dos y cuatro del pliego-*.

Asimismo, se le tuvo por reconocido, que le indicó al demandado \*\*\*\*, que le hiciera el pago de las rentas del inmueble mediante transferencias o depósitos bancarios a la cuenta número \*\*\*\* de la Institución de Crédito \*\*\*\*, perteneciente a su esposo el señor \*\*\*\*; que con fechas veintiuno de marzo, veinticuatro de abril, diecinueve de mayo y dos de julio de dos mil veintiuno, \*\*\*\* le realizó los depósitos correspondientes para cubrir las rentas de los meses de febrero, marzo, abril, mayo y julio de dos mil veintiuno, a la cuenta número \*\*\*\* a nombre de su esposo \*\*\*\*; que los depósitos realizados fueron uno por la cantidad de \*\*\*\*, dos por la cantidad de \*\*\*\* y uno por \*\*\*\* *-posiciones tres, cinco y seis-*.



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

También se tuvo por confesa a \*\*\*\*, respecto a que únicamente se le adeuda la renta del mes de agosto de dos mil veintiuno; asimismo, que estuvo de acuerdo que a finales del mes de septiembre de dos mil veintiuno se le entregaría el inmueble materia del juicio y que le manifestó al demandado que al momento de recibir la posesión del inmueble, le entregaría la totalidad de los pagarés que le fueron firmados junto con el contrato de arrendamiento *o -posiciones siete, nueve y diez-*.

Finalmente, se le tuvo por reconocido que pactó en la cláusula tercera del contrato de arrendamiento, que en caso de proceder legalmente en contra del demandado \*\*\*\*, previamente a iniciar algún juicio se le notificaría en forma personal su deseo de dar por concluido el arrendamiento del inmueble y que omitió realizar la notificación personal a su contraria que se pactó en la cláusula tercera del contrato *base -posiciones once y doce-*.

Así, esta prueba con valor presuncional, **por lo que ve a las posiciones referidas, que no fueron destruidas en juicio, le beneficia al demandado para demostrar sus excepciones**, 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 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”.

Asimismo, se encuentran las **copias simples de dos estados de cuenta**, el primero con fecha de emisión de veintiuno de mayo de dos mil veintiuno, del periodo que comprende del veintiuno de abril de dos mil veintiuno al veinte de mayo de dos mil veintiuno; el segundo con fecha de emisión del veintiuno de julio de dos mil veintiuno, del periodo que comprende del veintiuno de junio de dos mil veintiuno al veinte de julio de dos mil veintiuno, expedidos por \*\*\*\*, que se encuentran visibles de la foja veinticuatro a la cuarenta y ocho de los autos.

Al respecto, conviene precisar, que **si bien las copias simples carecen por sí mismas de valor probatorio pleno**, lo cierto es, que éstas generan la presunción de existencia de los documentos que reproducen, lo anterior se sostiene, ya que





PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

además, le es dable a este juzgador adminicular el contenido de las mismas con la prueba **confesional** a cargo de la actora \*\*\*\*, en la cual se le tuvo por confesa respecto a que indicó al demandado \*\*\*\*, **que le hiciera el pago de las rentas del inmueble mediante transferencias o depósitos bancarios a la cuenta número \*\*\*\* de la Institución de Crédito \*\*\*\*, perteneciente a su esposo el señor \*\*\*\*** y que con fechas veintiuno de marzo, veinticuatro de abril, diecinueve de mayo y dos de julio de dos mil veintiuno, \*\*\*\* le realizó los depósitos correspondientes para cubrir las rentas de los meses de febrero, marzo, abril, mayo y julio de dos mil veintiuno, a la cuenta número \*\*\*\* a nombre de su esposo \*\*\*\* y que los depósitos realizados fueron uno por la cantidad de \*\*\*\*, dos por la cantidad de \*\*\*\* y uno por \*\*\*\*.

Una vez precisado lo anterior, se procede a la valoración de la probanza en comento, a la cual se le concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 328, 329, 330, 335, 351 y 352 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, y de la cual se obtiene, que \*\*\*\* el día veintiuno de marzo de dos mil veintiuno, realizó una transferencia bancaria por la cantidad de \*\*\*\*, como pago a una cuenta de tercero \*\*\*\* bajo el concepto “2 RENTAS UN RECARG”, con número de referencia \*\*\*\*, que el veinticuatro de abril de dos mil veintiuno, realizó una transferencia bancaria por la cantidad de \*\*\*\*, como pago a una cuenta de tercero \*\*\*\* bajo el concepto “RENTA ABRIL”, con número de referencia \*\*\*\*; asimismo, que el diecinueve de mayo de dos mil veintiuno, de igual forma realizó una transferencia como pago a una cuenta de tercero \*\*\*\*, bajo el concepto “PAGO RENTA MAYO 2” por la cantidad de \*\*\*\*, con número de referencia \*\*\*\* 6; y que el dos de julio de dos mil veintiuno, realizó una transferencia bancaria por la cantidad de \*\*\*\*, como pago a una cuenta de tercero \*\*\*\* bajo el concepto “REN 15 JULIO 15 AG”, con número de referencia \*\*\*\*.

La valoración de la prueba en comento encuentra sustento en la tesis jurisprudencial por reiteración I.3o.C. J/37, de la Novena Época, emitida por el Tercer Tribunal Colegiado en

Materia Civil del Primer Circuito, disponible para su consulta en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, tomo XXV, de mayo de 2007, página 1759, con número de registro digital 172557, que a la letra dice:

**“COPIAS FOTOSTÁTICAS SIMPLES. VALOR PROBATORIO DE LAS, CUANDO SE ENCUENTRAN ADMINICULADAS CON OTRAS PRUEBAS.**

*Las copias fotostáticas simples de documentos carecen de valor probatorio aun cuando no se hubiera objetado su autenticidad, **sin embargo, cuando son adminiculadas con otras pruebas quedan al prudente arbitrio del juzgador como indicio**, en consecuencia, resulta falso que carezcan de valor probatorio dichas copias fotostáticas por el solo hecho de carecer de certificación, sino que **al ser consideradas como un indicio, debe atenderse a los hechos que con ellos se pretenden probar, con los demás elementos probatorios que obren en autos, a fin de establecer, como resultado de una valuación integral y relacionada con todas las pruebas, el verdadero alcance probatorio que debe otorgárseles.**”* (El énfasis es propio de esta autoridad).

Finalmente, obran cinco pagarés suscritos por el demandado \*\*\*\* a favor de \*\*\*\*, con fecha de suscripción del quince de mayo de dos mil veintiuno, cada uno con fecha de vencimiento respectiva, del quince de enero, quince de febrero, quince de marzo, quince de abril y quince de mayo, todos de dos mil veintiuno, a las cuales se les concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 285, 342 y 343 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, empero, que en nada aportan a los intereses de la parte oferente, pues, atendiendo a lo estipulado por la **cláusula décima cuarta** del contrato fundatorio, por encontrarse en posesión de la actora \*\*\*\*, al momento de la presentación de la demanda, se presume que el actor aún adeudaba el pago de las pensiones rentísticas amparadas por dichos documentos.

En ese tenor, conforme al criterio de este juzgador, se considera que las excepciones analizadas son **parcialmente**



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

**fundadas y procedentes, únicamente respecto de la acción de pago de rentas, y por lo que hace únicamente a las pensiones rentísticas que fueron saldadas, no así respecto de la acción de rescisión del contrato,** al tenor de los siguientes razonamientos:

Lo anterior se sostiene, porque con las probanzas antes valoradas ha quedado acreditado que efectivamente el demandado efectuó cuatro pagos mediante transferencias bancarias por concepto de pensiones rentísticas adeudadas a \*\*\*\*, realizados a la cuenta que la actora indicó para tal efecto, mismos que en su totalidad ascienden a la cantidad de \*\*\*\*, los cuales fueron efectuados los días veintiuno de marzo, veinticuatro de abril, diecinueve de mayo y el dos de julio, todos de dos mil veintiuno.

Sin embargo, si bien ha quedado acreditado que el actor efectuó dichos pagos a favor de \*\*\*\*, mismos que teniendo en consideración que el monto de las rentas pactado en el contrato base, lo es de \*\*\*\*; que se tuvo por confesa a la actora respecto a que dichos depósitos son correspondientes a las pensiones rentísticas generadas respecto de los meses de **febrero, marzo, abril, mayo y julio de dos mil veintiuno** y que la actora \*\*\*\*, reclama el pago de las pensiones rentísticas de los meses de **enero, febrero, marzo, abril y mayo de dos mil veintiuno**, más las que se sigan venciendo, a razón de \*\*\*\*, se tiene entonces, que tales pagos deberán ser aplicados, en su momento oportuno, como el respectivo pago a las mensualidades correspondientes a los **meses de febrero, marzo, abril, mayo y julio de dos mil veintiuno**.

No obstante lo anterior, no pasa desapercibido para este juzgador, que los depósitos efectuados fueron realizados, en diversas fechas **-veintiuno de marzo, veintiséis de abril, veinte de mayo y el cinco de julio, todos de dos mil veintiuno-**; sin embargo, de la cláusula cuarta del contrato base de la acción, **se advierte la obligación que tenía el actor de realizar los pagos el día primero de cada mes**, en ese tenor, teniendo en consideración que el contrato tiene fecha de suscripción del quince de mayo de dos mil veinte y que los pagarés justipreciados en párrafos que anteceden, tienen fecha de vencimiento los días quince de enero,

quince de febrero, quince de marzo, quince de abril y quince de mayo, todos de dos mil veintiuno, **queda claro, que cada pensión rentística debería pagarse los días quince de cada mes** -que equivalen al día primero de los corrientes de cada mes, conforme a la fecha en que se suscribió el contrato de arrendamiento-, con lo cual queda de manifiesto, que la parte demanda efectivamente realizó los pagos ya referidos por concepto de rentas a \*\*\*\*, empero, **dichos pagos fueron realizados de forma inoportuna**, puesto que no fueron realizados en la fecha en que debían efectuarse y si bien con las probanzas ofrecidas por \*\*\*\*, quedó acreditado que su contraria le indicó que efectuara el pago de rentas mediante transferencias bancarias a la cuenta de su señor esposo que se ha indicado previamente, lo cierto es, **que no quedó acreditado que se hubiera realizado modificación alguna respecto a las fechas en que deberían efectuarse los pagos de renta, por lo cual, si bien dichos pagos fueron efectuados, los mismos fueron realizados, como ya se indicó de forma inoportuna.**

En tal virtud, atento a lo dispuesto por el artículo 2296 del Código Civil del Estado, que estipula que *el arrendatario está obligado: I.- A satisfacer la renta en la forma y tiempos convenidos*”, deviene lo **infundado e improcedente** de dichas excepciones, puesto que dicho cumplimiento del pago de sus obligaciones, no se efectuó en el tiempo convenido, por lo cual resulta inoportuno, puesto que debió efectuarse los días quince de cada mes, por lo cual las excepciones valoradas son **insuficientes**, para que la acción incoada resulte **improcedente**.

La anterior consideración encuentra apoyo 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 ADUCIDO COMO CAUSAL RESCISORIA.** Para poder resolver la procedencia o



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

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 convenidos**, 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.**” (El énfasis es propio de esta autoridad).

“**Falta de acción**”, que hizo consistir en que la parte actora y el demandado acordaron, como quedó estipulado en el contrato, que si se rescindía el mismo tendría que hacerse por escrito, haciéndole saber al arrendatario su deseo de terminarlo, cosa que no sucedió en la especie, pues su contraria en ningún momento exhibió documento alguno donde conste que se le realizó tal notificación.

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

Resulta conveniente transcribir la cláusula tercera del contrato de arrendamiento, misma que a la letra dice:

**“TERCERA.- ASÍ MISMO “EL ARRENDADOR” PODRÁ DAR POR TERMINADO EL ARRENDAMIENTO EN EL MOMENTO EN QUE “EL ARRENDATARIO” NO CUMPLA CON ALGUNA DE LAS CLÁUSULAS SEÑALADAS EN EL PRESENTE CONTRATO, DANDO AVISO PREVIO POR ESCRITO AL ARRENDATARIO, CONVINIENDO AMBAS PARTES QUE EN CASO DE DARSE POR TERMINADO O SI DESOCUPARA EL INMUEBLE ANTES DE LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO POR ASÍ CONVENIR A LOS INTERESES DEL**

ARRENDATARIO, ESTE PERDERÁ A FAVOR DEL ARRENDADOR EL DEPÓSITO DADO EN GARANTÍA Y QUE TIENE LA OBLIGACIÓN DE PAGAR A “**EL ARRENDADOR**” O A QUIEN EN SUS DERECHOS REPRESENTA LAS PENSIONES RENTÍSTICAS QUE CORRESPONDEN A DICHO PLAZO, AÚN CUANDO POR CUALQUIER CAUSA DESOCUPE EL INMUEBLE OBJETO DE ESTE INSTRUMENTO ANTES DEL TIEMPO ESTIPULADO.”

De la cláusula antes transcrita se advierte, que los contratantes utilizaron la palabra *podrá*, la cual faculta al arrendador a dar por terminado el contrato por incumplimiento, en el momento en que el arrendatario no cumpliera con alguna de las cláusulas establecidas en el mismo, dando aviso previo por escrito al arrendatario, **de forma optativa, es decir, que puede ser elegido voluntariamente, pero ello no resulta obligatorio.**

Además, de la segunda parte de la cláusula que se analiza, se obtiene que el propósito o finalidad de dicho aviso, es que, en caso de darse por terminado el contrato *-de forma anticipada a causa del incumplimiento de las cláusulas y previo aviso por escrito del arrendador al arrendatario-*, el arrendador obtenga para sí la cantidad que se hubiese dado como depósito en garantía.

En tal virtud, se sostiene que el arrendador no tenía la obligación de dar aviso previo por escrito al arrendatario para ejercer la acción rescisoria, pues del contenido literal de la cláusula antes citada, **se obtiene que dicho aviso tenía el carácter de optativo**, así en el caso, si bien la actora \*\*\*\*, no acreditó haber efectuado tal aviso, la única consecuencia de ello deviene **en que no podría, en su caso, quedarse con la cantidad que se hubiese entregado como depósito**, pero en nada le afecta para la procedencia de la acción incoada.

“**De plus petitio**”, que hizo consistir en que las prestaciones reclamadas por su contraria resultan excesivas y en que no le asiste derecho para cobrar las mismas.

Excepción que resulta **parcialmente fundada y procedente**, conforme a lo siguiente:



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

Con el material probatorio ya valorado, quedó acreditado que \*\*\*\* realizó cuatro pagos por concepto de renta que ascienden a la cantidad de \*\*\*\*, de lo que deviene lo parcialmente fundado y procedente de dicha excepción, **únicamente en cuanto a la acción de pago de rentas** -no así respecto de la acción de terminación del contrato de arrendamiento por rescisión-, ya que como se dijo, con dicha cantidad deben considerarse pagadas las pensiones rentísticas correspondientes a los meses de **febrero, marzo, abril, mayo y julio de dos mil veintiuno**.

Sin embargo, como se ha expuesto, respecto de la acción de terminación del contrato de arrendamiento por rescisión, la excepción que se estudia resulta infundada e improcedente, puesto que dicha acción es procedente dado el incumplimiento en el pago de rentas en que incurrió \*\*\*\*, conforme a lo analizado en párrafos que anteceden.

**VIII.-** Como consecuencia de todo lo expuesto, se estiman procedentes las acciones de **terminación del contrato de arrendamiento por rescisión y 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 la actora \*\*\*\*, 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, y **acreditó parcialmente** sus excepciones.

Se declara la rescisión del contrato de arrendamiento celebrado el quince de mayo de dos mil veinte, entre \*\*\*\*, como arrendadora y \*\*\*\*, en calidad de arrendatario; respecto del bien inmueble ubicado en la \*\*\*\*.

Se condena al demandado \*\*\*\*, a la desocupación y entrega real y material del inmueble arrendado a favor de la actora \*\*\*\*, 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 agua potable y energía eléctrica**, de conformidad con lo establecido en la cláusula décima del contrato de arrendamiento.

Se condena al demandado \*\*\*\*, al **pago de la pensión rentística correspondiente al mes de agosto 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.

Lo anterior, porque con la confesional ya valorada, administrada con los estados de cuenta quedaron acreditados los pagos de las pensiones rentísticas correspondientes a los meses de febrero, marzo, abril, mayo y julio de dos mil veintiuno.

Asimismo, de la confesional en comento se obtiene que se tuvo por confesa a \*\*\*\*, respecto a que únicamente se le adeudaba la renta del mes de agosto de dos mil veintiuno –posición número siete-, con lo que es dable considerar por pagadas las rentas correspondientes a los meses de enero y junio de dos mil veintiuno, que si bien no quedó acreditado su pago por medio de transferencia, dicha confesional debe considerarse que tiene valor probatorio pleno, pues no fue destruida su eficacia con prueba en contrario.

La anterior consideración encuentra apoyo en la tesis jurisprudencial I.3o.C. J/60, de la Novena Época, emitida por el Tercer Tribunal Colegiado En Materia Civil del Primer Circuito, disponible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta tomo XXIX, de mayo de 2009, página 949, con registro digital número: 167289, que a la letra establece:

**“CONFESIÓN FICTA. PUEDE POR SÍ SOLA PRODUCIR VALOR PROBATORIO PLENO, SI NO SE DESTRUYE SU EFICACIA CON PRUEBA EN CONTRARIO.** *La correcta valoración de la prueba de confesión ficta debe entenderse en el sentido de que establece una presunción favorable al articulante y contraria a los intereses de la absolvente, que debe de ser destruida con prueba en contrario y en tanto no se advierta algún elemento de convicción que desestime la confesión ficta, ésta puede adquirir la eficacia suficiente para*





PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

*demostrar los hechos que se pretendieron probar en el juicio respectivo, sin que sea obstáculo a lo anterior la circunstancia de que al contestar la demanda la parte demandada hubiera negado los hechos en que se apoyó esa pretensión, toda vez que el silencio del absolvente quien se niega de alguna manera por su incomparecencia a ser interrogado y a prestar espontáneamente su declaración en relación con los hechos sobre los que se le cuestionan, es demostrativo de la intención de eludir la contestación de hechos fundamentales controvertidos en el juicio respectivo.”*

Por último, respecto de la condena al pago de la pensión rentística correspondiente al mes de agosto de dos mil veintiuno, a pesar de que se tuvo por confesa a \*\*\*\*, respecto a que la mensualidad de agosto de dos mil veintiuno, se le cubriría con el depósito que el demandado afirmó se le dejó al firmar el contrato –posición número ocho-, lo cierto es que respecto de dicha posición en específico, **si existe prueba en contrario, pues de la cláusula quinta del contrato fundatorio**, se advierte que el apartado en el que se debería escribir el monto que por concepto de depósito se hubiese dejado, se encuentra cancelado, de lo que se desprende que no se pagó cantidad alguna por concepto de depósito.

En el caso concreto, debe decirse, que procede la **condena recíproca en costas**.

Lo anterior es así, porque de conformidad con el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, que dispone:

**“Artículo 128.-** *La parte que pierde debe reembolsar a su contraria las costas del proceso. Se considera que pierde una parte cuando el tribunal acoge, total o parcialmente las pretensiones de la parte contraria.*

*Las costas del proceso consisten en la suma que, según la apreciación del tribunal y de acuerdo con las disposiciones arancelarias, debió o habría debido desembolsar la parte triunfadora, excluido el gasto de todo acto y forma de defensa considerados superfluos.*

*“Todo gasto inútil es a cargo de la parte que lo haya ocasionado, sea que gane o pierda el juicio.”*

Del precepto legal en comento, en la porción normativa que interesa, se desprende que la parte que pierde debe reembolsar a su contraria las costas del proceso y que se considera que pierde alguna o algunas de las partes cuando el Tribunal acoge parcial o totalmente las pretensiones de su contraria.

En ese tenor, la frase “*parte que pierde*” se refiere a cualesquiera de las partes, es decir, tanto a la actora como a la demandada, mientras que la expresión “*acoge total o parcialmente las pretensiones de la contraria*”, esta aludiendo por igual a las pretensiones reclamadas por la actora en su demanda, como a las excepciones y defensas opuestas por la parte demandada al dar contestación a la misma.

En el caso que nos ocupa, ambas partes resultaron parcialmente ganadores y, a la vez, parcialmente perdedoras, ya que la actora obtuvo sentencia favorable respecto a **la rescisión del contrato de arrendamiento base de la acción, así como respecto del pago de las pensiones rentísticas a partir de la correspondiente al mes de agosto de dos mil veintiuno**; empero, a su vez, resultó parte perdedora por cuanto ve el pago de las pensiones rentísticas correspondientes a los meses de enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio y julio de dos mil veintiuno, ya que las mismas no resultaron procedentes, por haberse a creditado su pago, conforme a las consideraciones al efecto expuestas. **En tal virtud, la condena al pago de gastos y costas debe ser recíproca.**

Lo anterior, sin que sea obstáculo que el referido numeral 128 del Código Procesal de la Materia del Estado, no prevea en su texto, el tercer párrafo que se contiene en el numeral séptimo del Código Federal de Procedimientos Civiles, en el que específicamente se prevé la hipótesis de partes perdedoras recíprocamente; puesto que, como se puntualizó, el artículo 128 sí establece la posibilidad de condena recíproca al pago de costas, al



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

señalar, que se estima que una parte pierde cuando el tribunal *acoge total o parcialmente las pretensiones de la contraria.*

Sirve como apoyo a la anterior consideración la tesis aislada, de la Sexta 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 LX, cuarta parte, página 177, con número de registro digital 270760, cuyo epígrafe y texto son los subsecuentes:

**“COSTAS, SISTEMA PARA LA CONDENA EN (CÓDIGO FEDERAL DE PROCEDIMIENTOS CIVILES).-** *El artículo 7 del Código Federal de Procedimientos Civiles, establece como regla general para el pago de costas, que éstas son a cargo de la parte que pierde. Adopta el sistema del vencimiento, pero explica: Se considera que pierde una parte, cuando el Juez acoge parcial o totalmente las pretensiones de la parte contraria, y agrega: si las dos partes pierden recíprocamente, el tribunal puede exonerarlas en todo o en parte de la obligación que impone la regla general, facultándolo para imponer un reembolso parcial contra cualquiera de ellas según las proporciones recíprocas de las pérdidas. Entonces, en el caso en que las dos partes pierden recíprocamente, como sucede cuando el tribunal acoge parcialmente pretensiones de cada una de ellas, el artículo permite que el Juez se aparte de la regla general. En ese supuesto, el Juez debe usar el arbitrio considerando las circunstancias, tomando en cuenta la forma en que los hechos acontecieron, porque el arbitrio debe ser racional. Conforme al artículo 8 no se condenará en costas la parte que pierde, si no le es imputable la falta de composición voluntaria de la controversia, y si, además, limitó su actuación en el desarrollo del proceso a lo estrictamente indispensable para hacer posible la definitiva resolución del negocio; y determina que no es imputable a la parte la falta de composición voluntaria de la controversia: cuando la ley ordena que se decide necesariamente por autoridad judicial; cuando consista en una mera cuestión del derecho dudoso; en sustituir el arbitrio judicial a la voluntad de las partes; o tratándose de la demandada, cuando haya sido llamada a juicio sin necesidad.*

*Según puede advertirse, la ley protege a quien no da origen a litigio, al que busca una composición, una transacción, un arreglo judicial, sobre aquél que lo provoca, que elude la composición y que origina el procedimiento, la controversia. Toma en cuenta la conducta previa al proceso, y considera que ésta debe ser jurídica y arreglada a las normas que rigen una sociedad civilizada. Todas esas circunstancias son los principios que sirven para juzgar la conducta de las partes y determinar las costas en los juicios del orden federal. En esencia, cuando se trata de condenas parciales, no rige el sistema del vencimiento, sino la doctrina de la temeridad, ya que debe tomarse en cuenta ésta, la buena o mala fe, la conducta procesal de las partes. Por eso, aunque la ley de potestad de arbitrio al Juez, disponiendo que podrá y puede ejecutar una cosa o la otra, debe tener en cuenta las circunstancias. Si estas son dudosas, el Juez puede ejercitar su arbitrio sin tomarlos en cuenta; pero cuando la actitud de una de las partes da origen a la conducta de la otra, y es manifiesto que se provocó un estado antijurídico dañoso, la potestad del Juez deberá ejercitarse limitada a las circunstancias”.*

Por lo anterior, se condena a la actora \*\*\*\* y al demandado \*\*\*\*, a **restituirse recíprocamente los gastos y costas** del juicio, cuyo monto se cuantificará en ejecución de sentencia, debiendo tomar en cuenta las prestaciones que resultaron procedentes e improcedentes a la parte actora.

**Criterio similar fue sustentado por el Primer Tribunal Colegiado del Trigésimo Circuito, dentro del amparo directo civil \*\*\*\*, determinación realizada dentro del expediente número \*\*\*\* del índice de éste Juzgado.**

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



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

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 la actora \*\*\*\*, probó su **acción de terminación del contrato de arrendamiento por rescisión y pago de rentas**, por su parte, el demandado \*\*\*\*, dio contestación a la demanda entablada en su contra, y **acreditó parcialmente** sus excepciones.

**Cuarto.-** Se declara la rescisión del contrato de arrendamiento celebrado el quince de mayo de dos mil veinte, entre \*\*\*\*, como arrendadora y \*\*\*\*, en calidad de arrendatario; respecto del bien inmueble ubicado en la \*\*\*\*.

**Quinto.-** Se condena al demandado \*\*\*\*, a la desocupación y entrega real y material del inmueble arrendado a favor de la actora \*\*\*\*, 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 agua potable y energía eléctrica**, de conformidad con lo establecido en la cláusula décima del contrato de arrendamiento.

**Sexto.-** Se condena al demandado \*\*\*\*, al **pago de la pensión rentística correspondiente al mes de agosto 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.

**Septimo.** - Se condena a la actora \*\*\*\* y al demandado \*\*\*\*, a **restituirse recíprocamente los gastos y costas** del juicio, cuyo monto se cuantificará en ejecución de sentencia, debiendo tomar en cuenta las prestaciones que resultaron procedentes e improcedentes a la parte actora.

**Octavo.** - Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 118, fracción III de la Ley del Impuesto sobre la Renta, una vez que cause ejecutoria la presente resolución, deberá requerirse a la parte actora para que 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.

**Noveno.** - 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.** - Notifíquese personalmente y cúmplase.

Así, lo sentenció el **Juez Tercero Civil del Estado, licenciado Honorio Herrera Robles**, asistido de su Secretaria de Acuerdos, licenciada **Priscila Aguilar Espinosa de los Monteros**, con quien actúa, da fe y autoriza.- Doy Fe.-



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

JUEZ TERCERO DE LO CIVIL

LIC. HONORIO HERRERA ROBLES

SECRETARIA DE ACUERDOS

LIC. PRISCILA AGUILAR ESPINOSA DE LOS MONTEROS

La Secretaria de Acuerdos, licenciada **Priscila Aguilar Espinosa de los Monteros**, hace constar que la presente resolución se publica con fecha **\*\*\*\***.- Conste.-

L/HHR/jro

La licenciada **Priscila Aguilar Espinosa de los Monteros**, Secretaria de Acuerdos, adscrita al **Juzgado Tercero Civil** del Primer Circuito Judicial del Estado de Aguascalientes, **hago constar y certifico**: que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia **0802/2021**, dictada en fecha **uno de diciembre de dos mil veintiuno** por el Juez Tercero Civil del Estado, constando de **veintitrés** 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 permitiera la identificación de los intervinientes**, información que se considera legalmente como confidencial/reservada por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.

OFICINA