

**SENTENCIA DEFINITIVA**

Aguascalientes, Aguascalientes **once de marzo de dos mil veintiuno.**

**VISTOS** para resolver los autos del expediente número **0101/2020**, relativo al juicio **Único Civil**, que en ejercicio de la acción de rescisión de contrato de arrendamiento, promoviera **xxxxxx**, en contra de **xxxxxx** como arrendador y fiadora respectivamente; y encontrándose en estado de dictar sentencia definitiva, se procede a la misma bajo los siguientes

**CONSIDERANDOS:**

**I.** Dispone el artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, que:

***"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 todos 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.** La parte actora **xxxxxx** demandó a **xxxxxx**, por las siguientes prestaciones:

**A).**- *Por la declaración Judicial de la Rescisión del Contrato de Arrendamiento de fecha 8 de ENERO del 2019 celebrado entre los ahora demandados y la suscrita Actora, respecto al bien inmueble **xxxxxx** de ésta Ciudad Capital.*

**B).**- *Por la desocupación del inmueble materia del arrendamiento, libre de todo adeudo por concepto de suministro de energía eléctrica, agua potable y demás servicios.*

**C).- Por el pago de la cantidad de \$10,000.00 (DIEZ MIL PESOS 00/100 M.N.) que me adeuda la parte demandada, por concepto de DOS Pensiones Rentísticas generadas y no pagadas, correspondientes a los meses de **NOVIEMBRE y DICIEMBRE DEL 2019**, a razón de **\$5,000.00 (CINCO MIL PESOS MENSUALES cada una**, así como las pensiones rentísticas que se generen e insolutas, hasta el momento de la desocupación del inmueble.**

**D).- Como consecuencia de lo anterior, por la entrega real del material del bien inmueble materia del arrendamiento, en el mismo estado de conservación en que lo recibió, salvo el natural deterioro por el uso razonable del mismo.**

**E).- Por el pago de las costas, gastos y honorarios profesionales que se originen con motivo de la tramitación de este procedimiento, que por culpa de los ahora demandados, me veo precisada a promover en su contra, hasta la total terminación del Juicio.”**

Basándose para ello en los puntos de hechos narrados y marcados con los números del uno al ocho de su escrito inicial de demanda, el cual obra a fojas uno a la cuatro del expediente en que se actúa.

Habiendo sido debidamente emplazados los demandados **xxxxxx**, dieron contestación a la demanda mediante escrito que obra a fojas de la diecinueve a la veintiuno del sumario.

En los términos anteriores se tiene fijada la litis del presente juicio y en términos de lo dispuesto por el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, corresponde a la parte actora acreditar los hechos constitutivos de su acción y a los demandados los de sus excepciones.

**III.** La suscrita Juez es competente para conocer del presente juicio de acuerdo al artículo 137 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, que dice:

**“Es juez competente aquel al que los litigantes se hubieran sometido expresa o tácitamente.”**

En la especie, las partes se sometieron expresamente a la jurisdicción de este tribunal, por así convenirlo en la cláusula décima cuarta del contrato base de la acción, tal y como lo previene el numeral 138 del ordenamiento legal antes invocado.

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

V. Procede esta juzgadora al estudio de la acción de terminación de contrato de arrendamiento por rescisión deducida por **xxxxxx**, respecto del contrato de arrendamiento que celebró con **xxxxxx** como arrendador, y **xxxxxx** como fiadora.

La parte actora **xxxxxx**, para acreditar los extremos de su acción ofreció y se le admitieron los siguientes medios de prueba:

**Confesional**, a cargo de **xxxxxx**, la cual fuera desahogada en audiencia de fecha veinticinco de noviembre del dos mil veinte, conforme al pliego de posiciones que obra a foja sesenta y nueve de autos, a la que se le concede valor probatorio de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 337 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por haber sido hecha en juicio y por persona capacitada para obligarse, en pleno conocimiento y sin coacción ni violencia, el hecho propio, y en la que reconoció que es ésta ciudad y en fecha ocho de enero de dos mil diecinueve, celebró contrato de arrendamiento respecto del inmueble ubicado en **xxxxxx**; que convino en el mencionado contrato que la fecha de vencimiento del mismo lo sería a un plazo de un año de su suscripción, es decir, para el ocho de enero del dos mil veinte; que convino en el mencionado contrato que el precio de la

renta lo sería la cantidad de cinco mil pesos moneda nacional mensuales, en forma anticipada; que también convino que mantendría al corriente el pago de los servicios de suministro de agua potable y energía eléctrica; que llegada la fecha de vencimiento del contrato contaba con rentas insolutas correspondientes a los meses de noviembre y diciembre del dos mil diecinueve; que estuvo siendo requerido por el pago de las dos rentas insolutas, solicitando tiempo para pagarlas porque según sus palabras, estaba en disposición de comprar el inmueble, y aclaró que en su momento cuando suscribió el contrato le manifestó a la señora **xxxxxx** su intención de compra, y que transcurrido el tiempo tuvieron oportunidad de promover el inmueble y de hecho se apalabró con una persona, y que él no tuvo la oportunidad de hacer una propuesta o anticipo para la compra de la misma, que posteriormente la casa no se pudo vender y se le volvió a ofrecer y por la situación de la pandemia todo se vino debajo desde el punto de vista económico.

**Confesional**, a cargo de **xxxxxx**, la cual fuera desahogada en audiencia de fecha diez de febrero de dos mil veintiuno, conforme al pliego de posiciones que obra a foja ochenta y dos de autos, a la que se le concede valor probatorio de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 337 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por haber sido hecha en juicio y por persona capacitada para obligarse, en pleno conocimiento y sin coacción ni violencia, de hecho propio, y en la que reconoció que en fecha ocho de enero del año dos mil diecinueve celebró contrato de arrendamiento respecto del inmueble **xxxxxx**; que convino en el mencionado contrato que la fecha de vencimiento del mismo lo sería a un plazo de un año de su suscripción, es decir, para el ocho de enero del dos mil veinte; que convino en el mencionado contrato que el precio de la renta lo sería la cantidad de cinco mil pesos moneda nacional mensuales, en forma anticipada; que también convino que mantendría al corriente el pago de

los servicios del suministro de agua potable y energía eléctrica; que llegada la fecha de vencimiento del contrato contaba con rentas insolutas correspondientes a los meses de noviembre y diciembre de dos mil diecinueve; que estuvo siendo requerido por el pago de las dos rentas insolutas, solicitado tiempo para pagarlas porque según sus palabras, estaba en disposición de comprar el inmueble.

Sin que esta Juzgadora le otorgue valor probatorio a la posición número nueve de las formuladas en el pliego de posiciones que a la letra dice *“que en fecha uno de septiembre de dos mil veinte, ocho meses después de vencido el contrato, procedió a entregar el inmueble materia del arrendamiento”*, puesto que la misma fue indebidamente calificada de legal, ya que se trata de una cuestión que no fue planteada en el escrito inicial de demanda, ni forma parte de los hechos narrados por la parte actora, por lo que en ese sentido no es procedente darle valor a dicha posición, lo anterior conforme lo dispone el artículo 336 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Sirve de apoyo a lo anterior la tesis aislada de la Octava Época, emitida por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito, Registro: 215606, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Tomo XII, Agosto de 1993, Materia(s): Civil, Tesis: Página: 527, que al rubro y texto dicen:

**“PRUEBA CONFESIONAL DE POSICIONES. LA CALIFICACION DE QUE SON LEGALES LAS, NO PREJUZGA SOBRE SU ULTERIOR VALORACION EN JUICIO.** *La circunstancia de que en la prueba confesional se califiquen de legales las posiciones que una de las partes en el juicio articule a su contraria, no da base para pedir del juzgador que otorgue a las respuestas del absolvente pleno valor de convicción, toda vez que, son dos momentos diferentes en el procedimiento, la calificación de las preguntas y su ulterior valoración en la*

*ocasión propicia; de ahí que, la determinación del órgano e instancia que así lo sostiene, no reporta violación a las garantías que tutela la Constitución Federal.”*

**Documental Privada**, consistente en el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes en fecha ocho de enero de dos mil diecinueve respecto del inmueble xxxxxx, visible a fojas de la seis a la ocho de autos, prueba a la que se le otorga valor probatorio en términos del artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, pues los propios demandados reconocieron haber celebrado dicho contrato tanto al dar contestación a la demanda instaurada en su contra, como en la prueba confesional a su cargo.

En dicho contrato, las partes pactaron en la cláusula segunda que el arrendatario pagaría al arrendador la cantidad de cinco mil pesos moneda nacional por adelantado los días ocho de cada mes, y que lo entregaría en xxxxxx, y que en caso de no cumplir con la fecha se causaría un interés del cinco por ciento mensual; que por la falta de pago de dos mensualidades podría el arrendador solicitar la desocupación rescindiéndose el contrato; en la cláusula tercera se pactó que el arrendador se comprometía a entregar al arrendatario el inmueble materia de juicio el día ocho de enero de dos mil diecinueve; en la cláusula quinta se pactó que el arrendatario para garantizar el cumplimiento del contrato pagó a la firma del contrato la cantidad de cinco mil pesos moneda nacional como depósito, cantidad que se devolvería una vez que se haya desocupado el inmueble, siempre y cuando no se deba algo por concepto de energía eléctrica, agua o teléfono; en la cláusula octava que el servicio de energía eléctrica, y teléfono en caso de que lo hubiera, el arrendatario se comprometió a entregar copias de los recibos, con los que acredite haberlos pagado, en entregas mensuales o semestrales, y que se comprometía también a dejar al corriente dichos pagos en el momento de entregar desocupado el inmueble arrendado; en la décima segunda se pactó que la falta de cumplimiento de

cualquiera de las cláusulas sería motivo para la rescisión del contrato; en la cláusula décima tercera se pactó que como seguridad y garantía en cumplimiento de todo lo estipulado en el contrato firmaba como fiadora **xxxxxx** quien se constituyó como pagador de todas y cada una de las obligaciones contraídas en el contrato en caso de que el arrendatario faltara a las mismas; entre otras cuestiones.

Sirve de apoyo legal, la tesis consultable en el Semanario Judicial de la Federación, Tribunales Colegiados de Circuito, Octava Época, IX, febrero de 1992, página 136, que es del rubro y texto siguiente:

**“ARRENDAMIENTO, CONTRATO DE. ES SUFICIENTE PARA DEMOSTRAR LA RELACION CONTRACTUAL RESPECTIVA.** Si se demandó la terminación del contrato de arrendamiento con todas sus consecuencias y durante el juicio sólo se recibieron como pruebas el contrato respectivo y las presuncionales legal y humana ofrecidas por el actor y además el demandado no demostró las objeciones que hizo a aquél, resulta válido considerar que el citado contrato es suficiente para tener por acreditada tanto la relación de arrendamiento como su terminación.”

**Presuncional e Instrumental de Actuaciones,** las que son valoradas de conformidad con lo dispuesto por los artículos 341 y 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

Cabe hacer mención que pese a que la parte demandada no ofreció pruebas dentro del período, acompañó a su escrito de contestación de demanda diversos documentos, por lo que la suscrita juez se encuentra en condiciones de valorar dichos documentos conforme a derecho proceda.

En efecto, basta que los documentos base, así como los relacionados con éste, se exhiban anexos a la demanda o su contestación, como lo exige el artículo 91 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, y que del

contenido de la misma se advierta la relación existente entre éstos y el litigio, para que sean considerados como parte de la demanda y su contenido, integrado a ella para que se tomen como pruebas al momento de resolver un asunto.

Lo anterior se deduce de la Jurisprudencia consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XVI, Mayo de 2005, Novena Época, Registro: 178475, Materia(s): Civil, tesis: XVII.2o.C.T. J/6, Página: 1265, que es del rubro y texto siguiente:

**“DEMANDA EN EL JUICIO NATURAL. EL ESTUDIO INTEGRAL DEBE COMPRENDER LOS DOCUMENTOS ANEXOS.** *En virtud de que la demanda constituye un todo, su interpretación debe ser integral, de manera que si de su contenido se advierte que se expusieron los motivos esenciales de la causa de pedir, y en relación con ellos se hace cita de los documentos fundatorios de la acción así como de los relacionados con el litigio, exhibiéndolos, debe considerarse que forman parte de la demanda y su contenido, integrado a ella; pues estimar lo contrario implicaría que en la demanda respectiva se tuvieran que reproducir íntegramente todas aquellas cuestiones contenidas en esos medios de convicción, lo cual resultaría tan complejo como innecesario, pues para el juzgador el estudio de la demanda no se limita al escrito inicial, sino que comprende además el análisis de los documentos que la acompañan, porque son parte integrante de ella. De no ser así, se podría incurrir en rigorismos tales como el tener que reproducir en el escrito inicial de demanda, tanto los documentos base de la acción como los que se relacionen con el litigio.”*

Por lo anterior, se valoran los siguientes documentos, que como ya se mencionó fueron acompañados al escrito de contestación demanda:

**Documental privada**, consistente en un escrito suscrito por el **xxxxxx** dirigido al Juez **xxxxxx**, dentro de los autos del expediente **xxxxxx**, en el cual solicita se le tenga por



desistiéndose de la instancia y de la acción de aquel juicio, y el cual tiene sello de recibido puesto por la Oficialía de Partes del Poder Judicial del Estado de Aguascalientes, de fecha dos de marzo de dos mil veinte, al cual se le otorga valor probatorio en términos del artículo 346 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, puesto que el mismo se encuentra administrada con las pruebas documentales públicas relativas al acta de embargo y la cédula de notificación, y con la cual se demuestra que se presentó escrito de desistimiento dentro de los autos del expediente indicado el día dos de marzo de dos mil veinte.

**Documental pública,** consistente en un acta de embargo, a la que se le concede pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles del estado en virtud de tratarse de un documento público expedido por un fedatario público en ejercicio de sus funciones y del cual se desprende la diligencia de embargo de fecha veinte de febrero de dos mil veinte, relativa al expediente **xxxxx** del Juzgado **xxxxx** del Estado, en el que aparece como demandada **xxxxx**, y en la cual se señalaron bienes propiedad de la demandada para asegurar el pago de diez mil pesos cero centavos moneda nacional, cantidad exigible con base en los dos pagarés con los que se fundó dicha demanda.

**Documental privada,** consistente en un recibo suscrito por el **xxxxx** a nombre de **xxxxx**, por la cantidad de siete mil pesos, de fecha veintiuno de mayo de dos mil veinte, y por concepto de complemento de renta de febrero y marzo de dos mil veinte, al cual se le niega valor probatorio en términos del artículo 346 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, pues el mismo se encuentra suscrito por un tercero ajeno a las partes del presente juicio, y no se encuentra administrado con algún medio probatorio por medio del cual se pueda establecer relación con el presente asunto.

**Documental privada,** consistente en las impresiones de dos recibos, de fechas veinte y veintinueve de mayo de dos mil veinte, el primero por la cantidad de ocho mil pesos moneda nacional y el segundo por la cantidad de tres mil pesos moneda nacional, visible a foja veintisiete de autos, prueba a la cual se le niega valor probatorio en términos del artículo 346 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, pues al ser una copia simple que no se encuentra robustecida con ningún otro medio de prueba para demostrar la veracidad de su contenido, la misma carece de valor probatorio.

**Documental pública,** consistente en una cédula de notificación firmada por la licenciada Erika Alejandra Lechuga González en su calidad de Ministro Ejecutor de Jesús María, Aguascalientes, así como el legajo de copias cotejadas acompañadas, visibles a fojas de la veintiocho a la cuarenta y tres de autos, y a la que se le otorga pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles del estado en virtud de tratarse de un documento público expedido por un fedatario público en ejercicio de sus funciones, y del cual se desprende la demanda, documentos fundatorios y radicación del expediente **xxxxxx** del índice del **xxxxxx**, y en el cual se tuvo a **Xxxxxx** por su propio derecho demandado en la vía ejecutiva mercantil a los hoy demandados **xxxxxx** por el pago de los títulos de crédito firmados a la orden de **xxxxxx** quien es actora del presente juicio, y los cuales endosó en propiedad al actor de aquel juicio, los cuales fueron signados por **xx xx** como deudor y **xxxxxx** como aval.

Sin embargo, tales documentos no favorecen a las pretensiones de los demandados, pues de ello no se sigue que los pagarés hayan sido firmados precisamente por los motivos que se indican en el líbello de la contestación de demanda.

**VI.** Enseguida se procede al estudio de las

excepciones opuestas por los demandados **xxxxxx**, las cuales fueron las siguientes:

**a) y b) Falta de acción y de cobro de lo indebido.-** La primera la hace consistir en el hecho de que sí ha pagado la deuda de manera parcial a la parte actora, y la segunda el hecho de que la ahora actora pretende cobrar una cantidad que no ha sido actualizada, ya que le ha cubierto diversos pagos, en distintas exhibiciones.

Excepciones que resultan parcialmente fundadas y procedentes, pues pese a que no se acreditó con alguna de las pruebas aportadas por la parte demandada que al momento de presentar la demanda (que lo fue el treinta de enero del año dos mil veinte), no se adeudaran más de tres meses de renta; lo cierto es que en lo relativo a la prueba confesional a cargo de cada uno de los demandados, en las posiciones marcadas con el número siete de cada uno de los pliegos, pese a que las mismas no fueron formuladas por considerar que las mismas no forman parte de la litis, hay un reconocimiento expreso de la parte actora al formularle a la parte demandada *que el trece de marzo de dos mil veinte ésta le entregó la cantidad de ocho mil pesos moneda nacional a cuenta de los diez mil que correspondían al pago de las rentas de noviembre y diciembre de dos mil diecinueve*, manifestaciones que gozan de pleno valor probatorio en términos de los artículos 247 y 248 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, pues de acuerdo a las reglas generales de la prueba el actor al formular sus posiciones hizo una confesión expresa la cual le surte efectos en tanto aquello que le perjudica, y que es el reconocimiento de un pago realizado a su favor.

Sin embargo, el demandado no acreditó haber realizado de forma completa el último pago, ni tampoco acreditó haber realizado los posteriores, por lo que en ese sentido su excepción resulta parcialmente procedente, pues se reitera, que no acreditó haber cumplido a cabalidad la totalidad de sus

obligaciones.

**c) Nom mutatis libelo.-** La que hace consistir en que intentada la acción no podrá modificarse ni alterarse en los términos presentados en la demanda inicial.

Cabe precisarle al demandado que sus argumentos no constituyen propiamente excepción ya que al acudir a la doctrina, encontramos que ésta es definida como:

***“Excepción es toda defensa opuesta en juicio contra una acción inoportuna, excesiva, mal decidida o infundada”.***

***“Comprende cualquier defensa del demandado, incluso la simple negación del fundamento de la demanda”.***

En este caso son meras argumentaciones respecto a las normas procesales que deben ser cumplidas en todo procedimiento judicial como lo es el no permitir variar la litis una vez fijada ésta, no permitir el ofrecimiento de pruebas documentales fuera de los términos que establece la ley, no introducir cuestiones ajenas a la litis, circunstancias que en la especie no acontecen, pues se dio cumplimiento a las normas procesales, no se permitió variar litis ni ofrecer pruebas fuera de las etapas que la ley establece.

**d) Falsedad en el contenido de la demanda,** excepción que hizo valer al dar contestación a las prestaciones, pues señaló que la actora carece de acción y de derecho para demandarle, y que opone como defensas y excepciones la de falsedad en el contenido de la demanda, por lo que no tiene derecho a reclamarle el pago o cumplimiento de las prestaciones a que se refiere en su libelo.

Excepción que resulta improcedente, pues como ya quedó evidenciado con las pruebas aportadas por la actora y las manifestaciones y reconocimiento expreso de los demandados, quedó acreditada la relación contractual entre las partes y el incumplimiento de los demandados, pues con las pruebas presentadas por **xxxxxx** no se acreditaron las

excepciones opuestas o la falsedad que argumenta respecto de contenido de la demanda.

**e)** La que se desprende de la contestación al hecho marcado con el número seis, en el cual manifiesta que realizó un acuerdo verbal en el que decidieron continuar arrendando el inmueble materia del presente juicio, y que se lo vendiera, por lo que continuó habitándolo.

Manifestaciones que resultan improcedentes, en virtud de que conforme lo dispone el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado le correspondía al demandado acreditar la celebración del acuerdo verbal sobre la compraventa, sin embargo, con ninguna de las pruebas aportadas por las partes se advierte que la parte demandada haya acreditado las circunstancias de tiempo, modo y lugar de la celebración del acuerdo verbal, además de que éstas tampoco fueron señaladas en el escrito de demanda incoada en su contra, pues aunque de las pruebas confesionales a cargo de cada uno de los demandados, ambos manifestaron que sí era cierta la posición marcada con el número seis, de los pliegos respectivos, que a la letra señala: *que estuvo siendo requerido por el pago de las dos rentas insolutas, solicitando tiempo para pagarlas porque según sus palabras, estaba en disposición de comprar el inmueble*, afirmación que no acarrea el reconocimiento de la parte actora de que se haya celebrado el acuerdo verbal, pues sólo se señala que eso fue lo que le mencionaron los demandados cuando fueron requeridos por el pago de las rentas insolutas; y se reitera que no quedó acreditado que haya habido un acuerdo entre las partes para la compraventa del inmueble motivo de arrendamiento, pues aunque fuera intención de los demandados adquirirlo, no se demostró la intención de que la actora quisiera vendérselos, por lo que en ese sentido resultan improcedentes sus manifestaciones.

**f)** La que se desprende de los hechos siete y ocho del escrito de contestación de demanda, manifestaciones que

hace consistir en el hecho de que la actora le refirió que lo esperaba al otorgamiento del crédito para comprar el inmueble, por lo que le hizo firmarle pagarés que garantizaran el pago, los cuales le hizo efectivos, faltando con ello al convenio al que habían llegado, llevando a cabo juicios ejecutivos mercantiles; también señala que las partes llegaron a un nuevo acuerdo para que se desistiera de los juicios, cubriéndole las cantidades que se le debían, por lo que claramente tiene la intención de cumplir con las obligaciones contraídas.

Excepción que resulta parcialmente procedente, pues el demandado acreditó que le fue demandado en juicio ejecutivo mercantil el pago de dos documentos de los denominados "pagarés" cada uno por la cantidad de cinco mil pesos moneda nacional, por **xxxxxx** a quien se le endosó en propiedad dichos títulos de crédito por la hoy actora **xxxxxx**.

Sin embargo, de dicha demanda y de dichos títulos de crédito no se desprende que estos tengan que ver con una promesa de compraventa entre las partes, pues como ya se dijo anteriormente, los demandados no acreditaron la existencia del supuesto convenio o acuerdo de compraventa, siendo que en ese sentido tenía la carga de la prueba, por lo que no puede establecerse una relación entre dichos pagarés y el convenio que refieren los demandados.

De igual forma y por lo que hace a las manifestaciones de que llegaron a un acuerdo para desistirse de la tramitación de los juicios, y si bien es cierto a fojas veinticuatro de los autos obra escrito suscrito por el licenciado **xxxxxx**, actor del juicio **xxxxxx** del índice del Juzgado **xxxxxx** de este Estado, lo cierto es que no obran constancias de que dicho escrito se haya acordado de conformidad o que sí se hayan desistido, pues con el mismo únicamente quedó acreditado que se presentó ese escrito, ante esa autoridad, dentro de ese expediente, solicitando el desistimiento de la

instancia y de la acción, sin que además consten las razones que dieron lugar al referido desistimiento.

**VII.** Ahora bien, con las pruebas aportadas por las partes la suscrita Juez considera que el primer presupuesto necesario para la procedencia de la acción ejercitada, sí quedó acreditada, es decir, la existencia de la relación contractual, pues quedó debidamente probado en autos la celebración del contrato de arrendamiento cuya rescisión se reclama, ya que los propios demandados al dar contestación a la demanda entablada en su contra aceptaron la celebración del contrato de arrendamiento que fuera anexado al escrito inicial de demanda y que fuera valorado con anterioridad, obligándose los ahora demandados en los términos ahí señalados.

Consecuentemente el documento base de la acción, al haber sido reconocida su celebración por los propios demandados, es apta y suficiente para tener por demostrado, que las partes del juicio celebraron un contrato de arrendamiento, en los términos que ahí se señalan.

La parte actora en su escrito de demanda, señala que la parte demandada dejó de efectuar el pago de las pensiones rentísticas desde el mes de noviembre de dos mil diecinueve, sin embargo y como ya quedó precisado con anterioridad, en la prueba confesional a cargo de los demandados, dentro de los pliegos de posiciones formulados por la parte actora, en la posición marcada con el número siete, existe reconocimiento y confesión expresa por la actora, de que el día trece de marzo de dos mil veinte, se le entregó la cantidad de ocho mil pesos moneda nacional a cuenta de los diez mil que le correspondían al pago de las rentas de noviembre y diciembre de dos mil diecinueve; sin embargo, los demandados no acreditaron haber cubierto la cantidad restante por la última mensualidad, ni tampoco acreditaron haber realizado el pago de las posteriores pensiones rentísticas, siendo que en ese sentido tenía la carga de la

prueba, pues de conformidad con el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, le correspondía a la parte demandada demostrar el cumplimiento de su obligación, esto es, que había cubierto totalmente las pensiones rentísticas.

Sirve de apoyo legal, la tesis consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, emitida por el Segundo Tribunal Colegiado del Sexto Circuito, Novena Época, III, marzo de 1996, VI.2°.28 K, página 982, que es del tenor literal 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.*”

De igual manera, tiene sustento legal a lo anterior 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 le reclaman o, en su defecto, probar los hechos que justifiquen el impago.*”

En consecuencia de lo anterior, se declara que le asiste el derecho a la parte actora, para demandar el pago de las rentas reclamadas de acuerdo al artículo 1949 del Código



Civil del Estado, que señala que el pago debe hacerse del modo que se hubiere pactado, y nunca podrá hacerse parcialmente sino en virtud de convenio expreso, o disposición de la ley, así como lo señalado en el artículo 1715 del ordenamiento legal en cita, que indica que en los contratos civiles, cada uno se obliga de la manera y términos en que aparece que quiso obligarse, sin que para la validez del contrato, se requieran formalidades determinadas, fuera de los casos expresamente designados por la ley.

A las anteriores consideraciones, sirve de apoyo legal la tesis consultable en el Semanario Judicial de la Federación, Tribunales Colegiados de Circuito, Octava Época, IX, marzo de 1992, página 167, que señala:

**“CONTRATOS. DESDE QUE SE PERFECCIONAN OBLIGAN A LOS CONTRATANTES, NO SOLO AL CUMPLIMIENTO DE LO EXPRESAMENTE PACTADO, SINO TAMBIÉN A LAS CONSECUENCIAS QUE, SEGÚN SU NATURALEZA, SON CONFORME CON LA BUENA FE, EL USO O LA LEY.** De conformidad con lo dispuesto por el artículo 1796 del Código Civil para el Distrito Federal, los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento y obligan a los contratantes, no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, son conforme con la buena fe, el uso o la ley. En esa virtud, si en un contrato una parte se obliga a suministrar e instalar determinado material en el tiempo y forma convenidos, para que tal obligación sea debidamente cumplida es menester que quien contrate el servicio tenga lista la materia sobre el cual se hará la instalación. Esta obligación, aun cuando no haya sido expresamente pactada en el contrato, es una consecuencia que deriva de su naturaleza, toda vez que resulta evidente que la instalación sólo puede efectuarse en el caso de que se den las condiciones necesarias para que pueda llevarse a cabo.”

**VIII.** Al haber resultado fundada la pretensión de lucida por **xxxxxx**, en contra de **xxxxxx** como fiadora, con fundamento en los artículos 1820 y 2354 fracción IV del Código Civil del Estado, se *declara la rescisión del contrato de arrendamiento* celebrado por los antes señalados en fecha ocho de enero de dos mil diecinueve, respecto del bien inmueble ubicado en **xxxxxx**, pues una de las causas por las que procede la rescisión de un arrendamiento es por falta del pago de las rentas.

No se hace condena respecto de la entrega real y material del inmueble materia del presente juicio, pues el mismo fue entregado en fecha uno de septiembre de dos mil veinte, tal como consta a fojas cuarenta y siete y cuarenta y ocho de autos, escritos que fueran ratificados por las partes en comparecencia de fecha veinte de octubre de dos mil veinte.

Se condena a los demandados a pagar a la actora **xxxxxx** la cantidad de **dos mil peso, moneda nacional** correspondiente al restante de las pensiones rentísticas de los meses de **noviembre y diciembre de dos mil diecinueve**, pues como ya se dijo anteriormente quedó acreditada la entrega de ocho mil pesos moneda nacional por dicho concepto; más el pago de las pensiones rentísticas generadas y no pagadas hasta el primero de septiembre de dos mil veinte, fecha en la que se hizo entrega real y material del inmueble materia de juicio, a razón de cinco mil pesos mensuales cada una, lo que será regulado en ejecución de sentencia.

Se condena a la parte demandada al pago del adeudo que existiera por concepto de los servicios contratados relativos al inmueble dado en arrendamiento, siendo de consumo de energía eléctrica, agua potable, así como cualquier otro servicio que se haya contratado, hasta la entrega de éste, que lo fue el uno de septiembre de dos mil veinte, lo que será regulado en ejecución de sentencia; lo

anterior en atención a que se trata de servicios de los que la parte demandada tiene el uso y disfrute al habitar el inmueble de que se trata, y por tanto le corresponde a éste, cubrir el costo de los mismos.

Con fundamento en lo que dispone el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se condena a la parte demandada, al pago de gastos y costas a favor del actor, toda vez que resultó parte perdedora; sin que se actualice alguna de las hipótesis para la no condena por el concepto aludido, en términos del artículo 129 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, toda vez que no hay disposición legal que establezca, que lo relativo al pago de rentas, necesariamente deba ser decidido por una autoridad judicial.

Por lo anteriormente expuesto y fundado y con apoyo además 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.** La suscrita juez es competente para conocer del presente juicio.

**SEGUNDO.** Se declara procedente la vía única civil.

**TERCERO.** Se declara la rescisión del contrato de arrendamiento celebrado por **xxxxxx** como arrendadora, y **xxxxxx** como arrendatario y fiadora respectivamente, respecto del bien inmueble motivo de juicio.

**CUARTO.** No se hace especial condena respecto de la prestación d).

**QUINTO.** Se condena a los demandados a pagar a la actora **xxxxxx** la cantidad de **dos mil pesos moneda nacional** correspondiente al restante de las pensiones rentísticas de los meses de **noviembre y diciembre de dos mil diecinueve**; más el pago de las pensiones rentísticas generadas y no pagadas hasta el primero de septiembre de

dos mil veinte, a razón de cinco mil pesos mensuales cada uno, lo que será regulado en ejecución de sentencia.

**SEXTO.** Se condena a la parte demandada al pago del adeudo que existiera por concepto de los servicios contratados relativos al inmueble dado en arrendamiento, siendo de consumo de energía eléctrica, agua potable, así como cualquier otro servicio que se haya contratado, hasta el uno de septiembre de dos mil veinte, lo que será regulado en ejecución de sentencia

**SÉPTIMO.** Se condena a la parte demandada, al pago de gastos y costos a favor de la actora

**OCTAVO.** 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 Poder Judicial del Estado de Aguascalientes.

**NOVENO.** NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE Y CÚMPLASE.

ASÍ, definitivamente lo sentencio y firma la **Juez Primero de lo Civil de esta capital, Licenciada LORENA GUADALUPE LOZANO HERRERA**, por ante el Secretario de Acuerdos que autoriza LICENCIADO ADOLFO GONZÁLEZ GIACINTI, Doy fe.

El LICENCIADO ADOLFO GONZÁLEZ GIACINTI, Secretario de Acuerdos de este Juzgado hace constar que la sentencia que antecede se publicó en listas de acuerdos con fecha **doce de marzo de dos mil veintiuno**. Conste.

Adriana S.

El Licenciado ADOLFO GONZÁLEZ GIACINTI Secretario de Acuerdos, adscrito al Órgano Jurisdiccional, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia o resolución (0101/2020) dictada en (once de marzo de dos mil veintiuno) por la (Juez Primero de lo Civil del Estado), constante de (veinticuatro) fojas útiles. Versión pública elaborada de conformidad a lo previsto por los artículos 3o 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 General 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 suprimieron: (el nombre de las partes, el de sus representantes legales, sus domicilios, números de expedientes, nombres de terceros, y demás datos generales,) información que se considera legalmente como (reservada) por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita, además de lo dispuesto por los artículos 1º, 2º fracción II, 3º, 11, 12 y 99 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de los Sujetos Obligados del Estado de Aguascalientes y sus Municipios. Conste.