

SENTENCIA DEFINITIVA

Aguascalientes, Aguascalientes, a doce de abril de dos mil veintiuno.

VISTOS para resolver los autos del expediente número **0543/2016**, relativo al juicio **Único Civil** que en ejercicio de la acción de rescisión de contrato de arrendamiento, promoviera "**Xxxxxx**", en contra de **Xxxxxx**; 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 siga en rebeldía, deberán verificar de oficio, la existencia de los elementos para la procedencia de la acción."

II. La parte actora "**Xxxxxx**", demandando a **Xxxxxx**, por las siguientes prestaciones:

"a) Para que por Sentencia Firme, se declare rescindido el contrato de arrendamiento de fecha 23 de septiembre de 2015, respecto del inmueble ubicado en **xxxxxx** número **xxxxxx**, Fraccionamiento **Xxxxxx**, en **xxxxxx**, **Xxxxxx**.

b) Por la desocupación y entrega real y material del inmueble ubicado en **Xxxxxx** número **xxxxxx**, **xxxxxx** Fraccionamiento **Xxxxxx**, en **xxxxxx**, **XXXXXX**., en los términos y condiciones señalados en el contrato de arrendamiento de fecha 23 de septiembre de 2015, ello en virtud de la falta de pago de las rentas vencidas.

c) Por el pago de las rentas que se adeudan por parte de la demandada por la cantidad de \$200,000.00 (Doscientos mil pesos 00/100 M.N.) más el Impuesto al Valor

Agregado por concepto de renta mensual por los meses de FEBRERO, MARZO y ABRIL del año en curso, sumado una cantidad total de \$600,000.00 (Seiscientos mil pesos 00/100 M.N.), más lo correspondiente por el Impuesto al Valor Agregado. Además el pago de las que se sigan venciendo hasta la desocupación total y entrega del inmueble en cuestión.

d) Por el pago del interés legal a razón del 9% anual sobre cada una de las pensiones rentísticas vencidas y las que se sigan venciendo hasta el pago total de las mismas.

e) Por el pago de los gastos y costas que se originen con motivo del trámite del presente juicio.”

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

Habiendo sido debidamente emplazada la demandada **Xxxxx**, produjo contestación a la demanda entablada en su contra, según se desprende del escrito que consta a fojas de la trescientos cuarenta y siete a la trescientas ochenta y cuatro de los autos; asimismo, promovió demanda reconvenzional en contra de **X xxx**, en donde reclamó las siguientes prestaciones:

*"A) La declaración judicial que se pronuncie en sentencia definitiva, por la cual se declare el incumplimiento de la Arrendadora **XXXXX**, a lo pactado en la cláusula Décima Primera del Contrato de arrendamiento de fecha 23 de septiembre del 2015 y se le condene a la exhibición y entrega de los recibos o facturas fiscales a favor de la reconvenzionalista, debidamente requisitados de las rentas correspondientes a los meses de febrero a abril del año 2016 y subsecuentes rentas pagadas, cobradas con el Impuesto al Valor Agregado, que fueron cubiertas a razón de \$232,000.00 (DOSCIENTOS TREINTA Y DOS MIL PESOS 00/100 M.N.) con el IVA incluido por cada renta.*

B) La declaración que se pronuncie en sentencia definitiva, por la cual se declare la rescisión del contrato de arrendamiento de fecha 23 de septiembre de dos mil quince, por causa imputable a la Arrendadora al dejar de haber

realizado y entregado a la Arrendataria la constancia del registro del Contrato de arrendamiento base de la acción o el aviso registrado ante la oficina de catastro respectiva a que hace alusión lo dispuesto por los artículos 2283 fracción VII, 2319-Bis y 2876 fracción III, ambos del Código Civil, cuyo incumplimiento manifiesto a las citadas disposiciones legales que son de orden público, interés social e irrenunciables propician la rescisión del contrato de arrendamiento por causa imputable al arrendador.

C) La devolución y entrega a la parte Arrendataria de la cantidad de \$400,000.00 (CUATROCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.) que fueron entregados a la parte arrendadora XXXXX por concepto de depósito en garantía, mediante transferencia interbancaria realizada el día 25 de septiembre del 2015 tal y como se justifica con El comprobante de Pago Electrónico que se anexa al presente escrito de reconvención.

Depósito en garantía, que fue pactado por las partes en la Cláusula Quinta del contrato de arrendamiento de fecha 23 de septiembre del 2015 cuya rescisión se reclama en la prestación que B) que antecede por causa imputable al Arrendador, y procede su devolución al haber transcurrido en exceso el plazo de 30 días después de haberse verificado la restitución de la posesión del INMUEBLE al Arrendador desde el día 17 de julio del 2018.

D) El pago de los gastos y costas que origine el presente juicio."

La demandada reconvencionista "Xxxx", produjo contestación a la demanda según se advierte del escrito visible a fojas de la cuatrocientos veintiséis a la cuatrocientos veintinueve del sumario.

En los términos anteriores se tiene fijada la litis del presente juicio, correspondiéndole a la parte actora probar los hechos constitutivos de su acción y al reo los de sus excepciones, tal y como lo dispone el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

III. La suscrita Juez es competente para conocer del presente juicio de conformidad con el artículo 142 fracción III del Código de Procedimientos Civiles del Estado, que

establece como juez competente el de la ubicación de la cosa, si se ejerce alguna acción derivada del contrato de arrendamiento de inmuebles, como sucede en el caso, que se ejerce la acción de rescisión del contrato de arrendamiento sobre un bien inmueble ubicado en este municipio de Aguascalientes.

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 rescisión de contrato de arrendamiento deducida por "XXXXXX" respecto del contrato de arrendamiento de bien inmueble que celebró con XXXXX, el primero como arrendador y el segundo como arrendatario, en los términos siguientes:

La relación contractual de arrendamiento existente entre la parte actora, como arrendador, y el demandado como arrendatario, quedó plenamente demostrada en términos de lo dispuesto por el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, con la **documental**, que consta a fojas veintiocho a la treinta y cuatro del sumario, consistente en las copias certificadas del contrato de arrendamiento celebrado entre "XXXXXX" en su calidad de arrendador, y XXXXX como arrendatario, documental que tiene valor probatorio pleno en términos de lo dispuesto por el artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, toda vez que el mismo proviene de las partes, y no fue objetado por la parte demandada en el juicio en términos legales, amén de que su contenido se encuentra robustecido con la confesional a cargo de la demandada y la prueba de ratificación de contenido y firma ofrecida por la actora mismas que fueron desahogadas en audiencia de fecha quince de diciembre de dos mil veinte.

Siendo así, que la mencionada prueba documental es apta y suficiente para tener por demostrado, que las partes del juicio celebraron en fecha veintitrés de septiembre de dos mil quince, un contrato de arrendamiento, en donde "XXXXXX", dio en arrendamiento a XXXXX, el inmueble ubicado en: XXXXX número xxxxxx Fraccionamiento XXXXX, XXXXX xxxxxx, de xxxxxx;

que el monto de la pensión rentística acordada lo era de quinientos mil pesos mensuales, más el Impuesto al Valor Agregado, la cual debía cubrirse por adelantado los primeros diez días hábiles que siguieran a su vencimiento, lo que se haría mediante transferencia electrónica en la cuenta bancaria que en el contrato se especifica; que el contrato tendría una vigencia de cinco años, iniciando el veinticuatro de noviembre de dos mil quince, otorgándose al arrendatario un periodo de gracia equivalente a dos meses, contados a partir del veintitrés de septiembre al veintitrés de noviembre de dos mil quince, y, entre otras cosas, que por falta de pago de tres meses de renta, se solicitaría la desocupación del inmueble arrendado, dándose por rescindido el contrato; entre otras cláusulas que constan en el contrato basal de referencia.

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 RELACIÓN 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."*

Además de la documental antes referida la actora "**Xxxxx**", ofertó diversas probanzas de las cuales se desahogaron las siguientes:

Confesional, a cargo de la persona moral denominada **Xxxxx**, desahogada en audiencia de fecha quince de diciembre de dos mil veinte, conforme al pliego de posiciones que obra a fojas cuatrocientos setenta y seis a la cuatrocientos setenta y ocho de los 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 hechos propios del absolvente, en la que reconoció que en fecha veintitrés de septiembre de dos mil quince, celebró un contrato de arrendamiento con "XXXXX", que el contrato de arrendamiento que celebró lo fue respecto de un inmueble ubicado en XXXXX número XXXXX del fraccionamiento XXXXX de XXXXX; que en el contrato de arrendamiento que celebró con la hoy actora lo fue en calidad de arrendatario; que el contrato de arrendamiento que celebró con la actora lo fue en esta ciudad, aclarando que se remite al lugar de firmas que aparece en el contrato exhibido por la actora; que en dicho contrato las partes acordaron que el importe de las pensiones rentísticas serían de doscientos mil pesos mensuales, aclarando que se remite al contenido literal de la cláusula del contrato; que en dicho contrato las partes acordaron que además del importe de las pensiones rentísticas, pagaría mensualmente el impuesto al valor agregado sobre la cantidad de aquella; aclarando que se remite al contenido literal de la cláusula del contrato; que en dicho contrato las partes convinieron que las pensiones rentísticas y el impuesto al valor agregado, serían pagados los primeros diez días hábiles de cada mes, aclarando que se remite al contenido literal de la cláusula del contrato; que convinieron las partes en dicho contrato, que las pensiones rentísticas y el impuesto al valor agregado serían pagados mediante transferencia electrónica a una cuenta bancaria, aclarando que se remite al contenido literal de la cláusula del contrato; que en dicho contrato se especificó que la cuenta bancaria a la que su representada se obligó realizar las transferencias electrónicas para el pago de las pensiones rentísticas y el impuesto al valor agregado se encuentra a nombre de la actora, aclarando que se remite al contenido literal de la cláusula del contrato; que en dicho contrato se especificó que la cuenta bancaria a la que el absolvente se obligó a realizar las transferencias electrónicas para el pago de las pensiones rentísticas y el impuesto al valor agregado, lo es la número XXXXX, aclarando que se remite al contenido literal de la cláusula del contrato; que en dicho contrato se especificó

que la cuenta bancaria a la que la absolvente se obligó a realizar las transferencias electrónicas para el pago de las pensiones rentísticas y el impuesto al valor agregado, corresponde a la institución bancaria denominada **Xxxxxx** aclarando que se remite al contenido literal de la cláusula del contrato; que las partes convinieron en dicho contrato que éste tendría una vigencia de cinco años, aclarando que se remite al contenido literal de la cláusula del contrato; que las partes convinieron en dicho contrato que sería causal de rescisión del mismo, si su representada incurría en mora en el pago de tres meses de renta consecutivos en un periodo de doce meses, aclarando que dicho periodo de doce meses no se actualizaba al momento de la presentación de la demanda, remitiéndose a lo expuesto en dicho escrito contestatorio y excepciones y defensas opuestas relacionadas a dicha causal de rescisión; que las partes pactaron en dicho contrato de arrendamiento que la falta de entrega de parte de la actora de la factura de los pagos de las pensiones rentísticas, su representada podrá detener el pago de las subsecuentes, aclarando que se remitía a lo expuesto en la presentación de demanda reconvenzional hecha valer al momento de contestar la demanda en lo principal; que las partes convinieron en dicho contrato de arrendamiento que la actora devolvería al absolvente el importe por concepto de depósito en garantía, sólo si ésta se encontrara al corriente en el pago de las rentas al momento de entregar el inmueble, aclarando que se remitía a lo expuesto en la reconvención y aclarando que ya se restituyó la posesión del inmueble objeto del contrato, como consta en las actuaciones del expediente.

Documental Pública, consistente en todo lo actuado y lo que se siga actuando en lo que favorezca a su representada, probanza que se valora de conformidad con lo dispuesto por el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado y que benefician a la parte actora.

Documental Privada, consistente en dos facturas expedidas por **Xxxxxx** de fechas nueve de noviembre de dos mil quince y diez de febrero de dos mil dieciséis, visibles a fojas treinta y cinco y treinta y seis de autos, y que prueban en contra de la parte actora en términos de lo establecido por el

artículo 345 del Código de Procedimientos Civiles en vigor en el Estado, por haberlas exhibido con su escrito inicial de demanda, y con las que se prueba que la demandada pagó las pensiones rentísticas a que se refieren las mismas.

Presuncional, en su doble aspecto de legal y humana misma que es valorada de conformidad a lo establecido por el artículo 352 de Código de Procedimientos Civiles en vigor en el Estado.

Por su parte la demandada **Xxxxxx**; ofertó diversas probanzas de las cuales se desahogaron las siguientes:

Confesional, a cargo de **Xxxxxx**, desahogada en audiencia de fecha quince de diciembre de dos mil veinte, conforme a los pliegos de posiciones que obran a fojas cuatrocientos setenta y dos y cuatrocientos setenta y cuatro de los autos así como diversa posición verbal, 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 hechos propios del absolvente, en la que reconoció que omitió haber registrado ante la oficina de catastro respectiva el aviso de celebración del contrato de fecha veintitrés de septiembre del dos mil quince, respecto al inmueble ubicado en **Xxxxxx** número **xxxxxx** fraccionamiento **Xxxxxx** en **xxxxxx**, especificando la ubicación del inmueble y anexando copia de identificación oficial y comprobante de domicilio de los contratantes: "**Xxxxxx**", como parte arrendadora y **Xxxxxx**, como parte arrendataria a reserva de verificar el expediente; que la actora recibió de su contraparte la cantidad de seiscientos noventa y seis mil pesos que corresponden al monto de la renta mensual de los meses de marzo a mayo del dos mil dieciséis, respecto al arrendamiento del inmueble objeto del contrato base de la acción.

Confesional Expresa, prueba que goza de pleno valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por el artículo 338 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, y con la cual se acredita que el arrendador reconoció que no dio cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 2283 fracción VII,

2876 2319 Bis, es decir, "**Xxxxx**", reconoció que fue omiso en avisar o tener constancia del registro ante el Registro Público de la Propiedad o de la Oficina Catastral en relación al contrato de arrendamiento objeto de la litis.

De igual manera, de la contestación dada al hecho cinco de la demanda reconvencional la persona moral antes referida reconoció que le fueron pagadas las rentas de los meses de febrero a abril de dos mil dieciséis, por los cuales reclama la rescisión del contrato, manifestando que le fueron pagadas después de que se presentó la demanda.

Documental Privada, consistente en el contrato de arrendamiento de fecha veintitrés de septiembre de dos mil quince respecto del inmueble ubicado en **Xxxxx** número **xxxxx** del Fraccionamiento **Xxxxx** de **xxxxx**, mismo que ya fue valorado en líneas que anteceden al haber sido ofertado también por la accionante en el principal.

Documental Pública, consistente en la certificación notarial y la copia de la escritura pública **xxxxx** practicada por el notario público número **xxxxx**, Licenciado **Xxxxx**, visible a fojas de la trescientos noventa y tres a la trescientos noventa y ocho de los autos, documento que goza de valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por tratarse de un documento proveniente de un fedatario público en ejercicio de sus funciones, en el que consta que en fecha veintiséis de junio de dos mil diecisiete, **Xxxxx**, en su carácter de representante legal de la sociedad denominada **Xxxxx**, como parte arrendadora y el licenciado **Xxxxx**, como apoderado con facultades específicas de la **Xxxxx**, como parte arrendataria, celebraron un acta de entrega de posesión física y jurídica del inmueble ubicado en **Xxxxx** número **xxxxx** del fraccionamiento **Xxxxx**, posesión que según dicho documento la tiene la parte arrendadora desde el día **diecisiete de julio de dos mil dieciocho**.

Documental Pública en Vía de Informe, consistente en el informe que rindió la **Secretaría de Gestión Urbanista, Ordenamiento Territorial, Registral y Catastral**, visible a foja cuatrocientos cincuenta y siete del sumario, al cual

se le otorga valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por provenir de una dependencia pública y con la que se acredita que conforme a una búsqueda de datos que se realizó en dicha dependencia no se encontró información respecto de contratos de arrendamiento de bienes inmuebles.

Documental Privada, consistente en las copias fotostáticas simples referentes a los comprobantes de pago, visibles a fojas de las trescientos noventa y nueve a la cuatrocientos dieciséis de autos, prueba a la cual se le otorga valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por el artículo 351 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, ya que si bien las mismas se tratan de copias fotostáticas simples, sin embargo, la veracidad de su contenido se robusteció con la contestación a la demanda reconvenencial en la que consta que el arrendador reconoció haber recibido los pagos a los que se hace alusión en las citadas copias, de ahí que con tales constancias se demuestra:

1) Que en fecha veinticinco de septiembre de dos mil quince, Xxxxxx, realizó un pago por concepto de depósito en garantía nueva renta de inmueble en Aguascalientes, por la cantidad de cuatrocientos mil pesos, a la cuenta xxxxxx -señalada en el basal para el pago de las rentas-.

2) Que en fecha quince de febrero de dos mil dieciséis, Xxxxxx, realizó un pago por concepto de renta inmueble periodo enero dos mil dieciséis nuevo campus Aguascalientes por la cantidad de doscientos treinta y dos mil pesos, a la cuenta xxxxxx -señalada en el basal para el pago de las rentas-.

3) Que en fecha cinco de agosto de dos mil dieciséis, Xxxxxx, realizó un pago por concepto de arrendamiento inmueble periodo veinticuatro de enero de dos mil dieciséis al veintitrés de febrero de dos mil dieciséis, por la cantidad de doscientos treinta y dos mil pesos, a la cuenta xxxxxx -señalada en el basal para el pago de las rentas-.

4) Que en fecha cinco de agosto de dos mil dieciséis, Xxxxxx realizó un pago por concepto de arrendamiento correspondiente a los meses de febrero, abril y

mayo de dos mil dieciséis, por la cantidad de seiscientos noventa y seis mil pesos, a la cuenta **xxxxxx**-señalada en el basal para el pago de las rentas-.

4) Que en fecha diecinueve de diciembre de dos mil dieciséis, **Xxxxxx**, realizó un pago por concepto de renta periodo junio dos mil dieciséis, por la cantidad de doscientos treinta y dos mil pesos, a la cuenta **xxxxxx** -señalada en el basal para el pago de las rentas-.

5) Que en fecha quince de enero de dos mil diecisiete, **Xxxxxx**, realizó un pago por concepto de renta de edificio periodo de julio a agosto de dos mil dieciséis, por la cantidad de doscientos treinta y dos mil pesos, a la cuenta **xxxxxx** -señalada en el basal para el pago de las rentas-.

6) Que en fecha siete de febrero de dos mil diecisiete, **Xxxxxx** realizó un pago por concepto de arrendamiento inmueble periodo veinticuatro de enero de dos mil dieciséis al veintitrés de febrero de dos mil dieciséis, por la cantidad de doscientos doce mil doscientos ochenta y seis pesos 40/100 moneda nacional, a la cuenta **xxxxxx** -señalada en el basal para el pago de las rentas-.

7) Que en fecha dieciséis de febrero de dos mil dieciséis, **Xxxxxx** realizó un pago por concepto de renta de inmueble periodo comprendido de diciembre de dos mil dieciséis a enero de dos mil diecisiete, por la cantidad de cuatrocientos setenta y cuatro mil ochocientos cincuenta y siete pesos, a la cuenta **xxxxxx** -señalada en el basal para el pago de las rentas-.

8) Que en fecha trece de febrero de dos mil diecisiete, **Xxxxxx**, realizó un pago por concepto de pago de rentas de inmueble del periodo de febrero de dos mil diecisiete con excedente, por la cantidad de quinientos tres mil trescientos treinta pesos 57/100, a la cuenta **xxxxxx** -señalada en el basal para el pago de las rentas-.

9) Que en fecha seis de abril de dos mil diecisiete, **Xxxxxx**, realizó un pago por concepto de pago de renta de un inmueble del mes de marzo de dos mil diecisiete, por la cantidad de doscientos treinta y siete mil cuatrocientos

veintiocho pesos 80/100, a la cuenta xxxxxx -señalada en el basal para el pago de las rentas-.

10) Que en fecha diecinueve de mayo de dos mil diecisiete, Xxxxx, realizó un pago por concepto de renta de inmueble del mes de mayo de dos mil diecisiete, por la cantidad de doscientos treinta y siete mil cuatrocientos veintiocho pesos 80/100 a la cuenta xxxxxx -señalada en el basal para el pago de las rentas-.

11) Que en fecha seis de octubre de dos mil diecisiete, Xxxxx, realizó un pago por concepto de renta de inmueble mes de julio de dos mil diecisiete, por la cantidad de doscientos treinta y siete mil cuatrocientos veintiocho pesos 80/100, a la cuenta xxxxxx -señalada en el basal para el pago de las rentas-.

12) Que en fecha diez de noviembre de dos mil diecisiete, Xxxxx, realizó un pago por concepto de arrendamiento inmueble periodo mes de agosto de dos mil diecisiete, por la cantidad de doscientos treinta y siete mil cuatrocientos veintiocho pesos 80/100, a la cuenta xxxxxx -señalada en el basal para el pago de las rentas-.

13) Que en fecha quince de enero de dos mil dieciocho, Xxxxx, realizó un pago por concepto de arrendamiento inmueble del mes de septiembre de dos mil diecisiete, por la cantidad de doscientos treinta y siete mil cuatrocientos veintiocho pesos 80/100, a la cuenta xxxxxx -señalada en el basal para el pago de las rentas-.

14) Que en fecha veinticinco de septiembre de dos mil quince, Xxxxx, realizó un pago por la cantidad de cuatrocientos mil pesos, a la cuenta xxxxxx -señalada en el basal para el pago de las rentas-.

15) Que en fecha veintitrés de febrero de dos mil diecisiete, Xxxxx, realizó un pago por la cantidad de quinientos tres mil trescientos treinta pesos 57/100, a la cuenta xxxxxx -señalada en el basal para el pago de las rentas-.

Por lo que hace a los documentos visibles a fojas cuatrocientos nueve y cuatrocientos once del sumario, las mismas carecen de valor probatorio, al encontrarse ilegibles,

pues los mismos incumplen con lo dispuesto por el artículo 51 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Sirviendo de apoyo a lo antes expuesto el criterio jurisprudencial con número de Registro digital: 206999, Instancia: Tercera Sala, Octava Época, Materia(s): Común, Tesis: 3a./J. 27/91, Fuente: Semanario Judicial de la Federación.

Tomó VII, Mayo de 1991, página 49, Tipo: Jurisprudencia, de rubro y texto.

"DOCUMENTOS ILEGIBLES. CARECEN DE VALOR PROBATORIO. *Con fundamento en los artículos 197 y 202 del Código Federal de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria a la materia de amparo, debe negarse valor probatorio a los documentos ilegibles, en virtud de que el juzgador está imposibilitado para examinar su contenido."*

Presunción I, en su doble aspecto de legal y humana e **Instrumental de Actuaciones,** consistente en todo lo actuado, mismas que son valoradas de conformidad a lo establecido por los artículos 341 y 352 de Código de Procedimientos Civiles en vigor en el Estado.

VI. Con las pruebas aportadas por las partes, la suscrita Juez considera que el primer presupuesto necesario para la procedencia de la acción ejercida, si quedó acreditada, es decir, la existencia de la relación contractual, pues en autos se probó la celebración del contrato de arrendamiento cuya rescisión se reclama, ya que la propia demandada al dar contestación a la demanda entablada en su contra aceptó la celebración del contrato de arrendamiento que fuera anexado al escrito inicial de demanda, obligándose el ahora demandado en los términos ahí señalados.

Cabe hacer mención, lo que al efecto disponen los artículos 2354, fracción I del Código Civil vigente para el Estado:

"El arrendamiento puede terminar:... IV.- Por rescisión;"

A su vez los artículos 2296 y 2323, del código sustantivo civil en mención, establecen lo siguiente:

**"Artículo 2296. El arrendatario está obligado:
...I.- A satisfacer la renta en la forma y tiempo
convenidos;**

**Artículo 2323. La renta debe pagarse en los
plazos convenidos..."**

Es el caso que el actor basa su pretensión en que el demandado se ha retrasado en el pago de las pensiones rentísticas correspondientes a los meses de febrero, marzo y abril de dos mil dieciséis, por así haberlo señalado en el hecho marcado con el número seis del escrito de demanda; por lo que demostrada la existencia de la relación contractual y con ella la obligación de pago asumida por el demandado, también corresponde como carga de prueba del actor, demostrar la mora que le imputa respecto del pago de pensiones rentísticas, toda vez que la rescisión que reclama la basa precisamente en esa mora, por tanto le asiste obligación de demostrar la exigibilidad de su acción.

El anterior criterio encuentra sustento en la jurisprudencia sustentada por la H. Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, Novena Época, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, XXVI, Agosto de 2007, Tesis: 1a./J. 37/2003, Página: 5, que al rubro y texto dice:

**"ARRENDAMIENTO. CUANDO SE RECLAMA LA
RESCISIÓN DEL CONTRATO RESPECTIVO POR FALTA DE
PAGO DE LA RENTA, EL ACREDITAMIENTO DE LA MORA
ES UN ELEMENTO CONSTITUTIVO DE LA ACCIÓN QUE
DEBE ESTUDIARSE DE OFICIO POR EL JUZGADOR
(MODIFICACIÓN DE LA JURISPRUDENCIA 1a./J.
37/2003).**

Cuando se ejerce la acción de rescisión del contrato de arrendamiento por falta de pago de la renta, para acreditar su procedencia el acreedor debe demostrar, además de su relación jurídica con el demandado, que la obligación que reclama es exigible, pues de lo contrario no se acredita el incumplimiento y, por ende, no puede solicitarse la resolución del contrato con base en esa causa. Ahora bien, conforme al

Código Civil para el Distrito Federal, una persona se constituye en mora desde que no paga la prestación debida en los plazos y términos convenidos o, a falta de éstos, en los establecidos en la ley. Así, en virtud de la indivisible relación entre el incumplimiento y la mora, y de que no puede darse aquél sin que la obligación sea exigible, se concluye que cuando se reclama la rescisión del contrato de arrendamiento y se hace valer la causa de incumplimiento por falta de pago de la renta, el acreditamiento de la mora es un elemento constitutivo de la acción que debe estudiarse de oficio por el juzgador, incluso si la parte demandada no alega la falta de exigibilidad de la obligación, ya sea porque no se venció el plazo para el pago o porque no se realizó el requerimiento correspondiente.”

Ahora bien, esta autoridad no pasa por alto que “**Xxxxx**”, reconoció al momento de absolver la posición verbal que le fue formulada en audiencia de fecha quince de diciembre de dos mil veinte, que recibió del arrendatario el pago de las rentas correspondientes a los meses de marzo a mayo de dos mil dieciséis, y si bien en su demanda reclama desde el mes de febrero del año antes citado, sin embargo, atendiendo a lo dispuesto por el artículo 1960 del Código Civil, el cual dispone que cuando la deuda es de pensiones que deben satisfacerse en períodos determinados, y se acredita por escrito el pago de la última, se presumen pagadas las anteriores, salvo prueba en contrario; por tanto, si el accionante en la mencionada confesional reconoció que le fueron pagadas las rentas antes aludidas se presume que en consecuencia se le pagaron las anteriores a marzo de dos mil dieciséis.

Aunado a lo antes expuesto, también existe confesión expresa por parte del arrendador en su escrito de contestación a la reconvención en específico en la respuesta dada al hecho cinco, en el que reconoció que la arrendataria le debe las rentas correspondientes al mes de octubre de dos mil diecisiete y hasta la generada en julio de dos mil dieciocho; confesión que tiene valor probatorio pleno de conformidad con lo preceptuado por el numeral 338 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, y por tanto es suficiente para

tener por acreditado el pago de las pensiones rentísticas anteriores a octubre de dos mil diecisiete.

Por otro lado, es menester aclarar que el pago de las pensiones en que la actora hace descansar la acción principal, se realizó el día cinco de agosto de dos mil dieciséis, por tanto, al momento en que se enderezó la demanda principal y que lo fue el día veintiuno de abril de dos mil dieciséis, la actora en la reconvención no había realizado el pago de las rentas correspondientes a los meses de febrero a abril, todos del año dos mil dieciséis, pues incluso así lo reconoció el propio arrendatario en su escrito de demanda reconvencional, en la que señaló que los pagos correspondientes a los meses de febrero a mayo de dos mil dieciséis, los dio en agosto de dos mil dieciséis, fecha en la cual ya había sido entablada la demanda y por tanto, dichos pagos fueron realizados de manera desfasada a la acordada en la cláusula tercera.

No obstante el retardo por parte del arrendatario en el pago de rentas, la suscrita juez estima que no se cumplió con lo previsto por la cláusula décima primera, misma que de forma literal aduce lo siguiente:

"DECIMA PRIMERA. RESCISIÓN DEL CONTRATO.

*Bastara el hecho de que el **ARRENDATARIO** incurra en mora en el pago de tres (3) meses de renta de forma consecutiva en un periodo de doce (12) meses, para que el **ARRENDADOR** tenga del derecho de rescindir el presente contrato, así mismo queda a opción del **ARRENDADOR** ejercer el derecho antes mencionado o la alternativa de cobrar intereses moratorios sobre los saldos vencidos, más los gastos que lleguen a generar la recuperación del adeudo. En caso de que el **ARRENDADOR** opte por cobrar intereses, estos se calcularan sobre la base de los saldos vencidos a una tasa de CETES a veintiocho (28) días, vigente al momento del pago.*

Asimismo, el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones contraídas por cualquiera de las partes en virtud del presente contrato y que dicho incumplimiento no sea subsanado en un plazo de treinta (30) días naturales contados

a partir de la notificación por escrito que realice la otra parte, será suficiente para que la parte que no incumplió pueda rescindir el presente contrato, independientemente de que se pueda optar por la acción o rescisión o la del cumplimiento forzoso, habrá lugar al pago de daños y perjuicios, así como el pago de gastos y costos del juicio.”

Como se puede apreciar, la precitada cláusula prevé como condición para rescindir el contrato cuando alguna de las partes incumpla con lo en él pactado, la obligación de quien no incumplió realice la notificación por escrito a la parte incumplida para efecto de que empiecen a contar treinta días a fin de que dicha parte cumpla con sus obligaciones, condición que el arrendador no realizó previo a la tramitación de la demanda; luego, ante dicha omisión no se puede considerar que la parte demandada haya incurrido en mora, esto es, ante la inexistencia en el retraso injustificado de cumplir con la obligación en que se basa la demanda principal, es evidente que al arrendador en términos del artículo 1 fracción II del Código de Procedimientos Civiles del Estado, no le asiste el derecho para ejercer la acción judicial de rescindir el contrato de arrendamiento en que se basa el presente juicio.

A lo anterior, sirve de apoyo legal, la tesis consultable en el Semanario Judicial de la Federación, registro digital: 2007125, instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, décima época, materia(s): Civil, tesis: I.8o.C.16 C (10a.), fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 9, Agosto de 2014, Tomo III, página 1550, tipo: Aislada, de contenido literal:

"ACCIONES DE CONDENACIONES. REQUISITOS PARA SU EJERCICIO. *El ejercicio de la jurisdicción supone un conflicto de intereses motivado por la lesión de un derecho, que es precisamente lo que justifica la intervención del Estado para restablecer el orden jurídico; pero esto no quiere decir que para poner en movimiento la actividad jurisdiccional se requiera la existencia real y efectiva de aquella lesión, mediante la prueba de que el obligado se rehúsa a otorgar la prestación, puesto que ello equivaldría a limitar el derecho de acudir a los*

tribunales en los casos en que la acción es fundada. Las acciones de condena tienen como presupuesto la violación de un derecho, mas la existencia de la violación no es requisito para que el órgano del Estado se avoque al conocimiento del asunto, sino una condición para que la acción sea favorablemente acogida en la sentencia. Basta, pues, para que la acción pueda deducirse en juicio y deba, por ende, prestarse la jurisdicción, con que el actor simplemente invoque la existencia de un hecho que importe la violación del derecho y exija su protección."

Por ende, el actor no demostró uno de los elementos de la acción de rescisión de contrato de arrendamiento que ejerce, razón por la que no le asiste el derecho que emana del artículo 2360 fracción I del Código Civil del Estado, deviniendo en infundada e improcedente la acción deducida en juicio.

VIII. No obstante lo anterior, resulta importante para la suscrita abordar las excepciones hechas valer por el arrendatario **Xxxxx**, **relativas a justificar la falta de cumplimiento en el pago de las rentas generadas en el tiempo acordado en el fundatorio, puesto que ello es independiente de que no se le haya dado el aviso a que se refiere la cláusula décima primera.**

Lo anterior es así, tomando en cuenta que si bien como quedó establecido con antelación la rescisión del contrato de arrendamiento no resultó procedente, atendiendo a que el arrendatario no había incurrido en mora, empero, la acción de pago de rentas, no está encaminada estrictamente a obtener la terminación del contrato de arrendamiento, por la mora del arrendatario en el cumplimiento de su obligación, sino únicamente 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 derecho del arrendador a recibir el pago de las rentas vencidas y la correlativa obligación del 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 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.

Criterio anterior que encuentra su sustento en la Jurisprudencia, con número de registro digital: 176593, Instancia: Primera Sala, Novena Época, Materia(s): Civil, Tesis: 1a./J. 156/2005, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXII, Diciembre de 2005, página 63, Tipo: Jurisprudencia, de rubro y texto:

"ARRENDAMIENTO.

LA RESCISIÓN DEL CONTRATO RELATIVO Y EL RECLAMO DE LAS RENTAS INSOLUTAS, SON ACCIONES INDEPENDIENTES QUE PUEDEN PLANTEARSE EN LA MISMA DEMANDA. *La acción rescisoria presupone la existencia de un contrato bilateral en el que el incumplimiento de la obligación, por una de las partes, da derecho a la parte que sí cumplió a demandar la rescisión del contrato, de ahí que los hechos en que se funda dicha acción sean la celebración del contrato de arrendamiento y la exigibilidad de la rescisión, hechos que, desde luego, deben ser debidamente probados, dentro del contexto de lo expresamente pactado y tomando en cuenta lo que al efecto establece el Código Civil. Por otro lado, la acción de pago de rentas, no está encaminada estrictamente a obtener la terminación del contrato de arrendamiento, por la mora del arrendatario en el cumplimiento de su obligación, sino únicamente 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 derecho del arrendador a recibir el pago de las rentas vencidas y la correlativa obligación del 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 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 [259, fracción IV, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal](#), dicho emplazamiento produce los efectos de una interpelación judicial.”

Año seguido, la suscrita juez procede a analizar las excepciones relativas a justificar la falta de cumplimiento en el pago de las rentas generadas en el tiempo acordado en el fundatorio:

Falta de acción y de derecho, consistente en que la actora en el principal carece de acción y derecho para reclamar el supuesto incumplimiento en el pago de rentas de los meses de febrero, marzo y abril del año dos mil dieciséis, ni tampoco justifica que se haya actualizado lo pactado por las partes en la cláusula décima primera del contrato base, por lo que incumple con los requisitos de procedibilidad de la acción de rescisión consistentes en:

a) La existencia del contrato de arrendamiento que justifique la relación jurídica en el demandado; b) el acreditamiento de la mora e incumplimiento por falta de pago de la renta y c) que la obligación que se reclama sea exigible, pues de lo contrario no se acredita el incumplimiento.

Aludiendo que en el caso que se analiza no se demostraron los elementos a que se hizo referencia en los incisos b) y c), por lo que no se acreditan los elementos de procedencia de la acción que se ejerce, por tanto, indica el opositor que esta autoridad deberá atender y resolver sin ir más allá de lo petitionado por la accionante o supliéndole la deficiencia de lo reclamado, máxime que con los escritos de demanda y contestación queda establecida la materia sobre la que versará el juicio, respecto de lo cual habrá de pronunciarse

el órgano jurisdiccional, por tratarse de un procedimiento de lites cerrada.

Excepción que es parcialmente improcedente.

Efectivamente, tal y como lo hace valer el contrincante, en el caso a estudio se demostró la relación contractual existente entre las partes, no así la mora del demandado como causa de rescisión pues se reitera, no acreditó previo a la tramitación de la demanda haber requerido al arrendatario en términos de lo estipulado en la cláusula décima primera del fidejutorio, lo que hace improcedente la declaración de la rescisión del bas 1.

No obstante lo antes expuesto, era obligación ineludible del arrendatario cumplir con el pago de las rentas, lo anterior conforme lo prevé el arábigo 2300 del Código Civil del Estado, mismo que a la letra dice:

"El arrendatario está obligado a pagar la renta que se venza hasta el día que entregue la cosa arrendada."

Como se puede apreciar del numeral antes transcrito, se obtiene que el arrendatario está obligado a pagar las rentas generadas por el uso del inmueble hasta el momento mismo en que realice su entrega, ya que la acción de pago de rentas es independiente de la rescisión del contrato. Por lo tanto, debe tomarse en cuenta que el derecho del arrendador a recibir el pago de las rentas vencidas y la correlativa obligación del 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 éstas estén vencidas y que previo requerimiento del arrendador no hayan sido cubiertas, siendo que el emplazamiento hecho al demandado en fecha **diez de marzo de dos mil veinte**, es suficiente para tener por satisfecho el requerimiento de pago al arrendatario y también a partir de dicho momento resulta

procedente el cobro de intereses legales de conformidad con lo dispuesto por el artículo 226 fracción V.

Al margen de lo anterior, se hace hincapié que la cláusula tercera del fundatorio indica la forma en que se debe realizar dicho pago, pues señala que la renta será pagada por mes adelantada los diez días hábiles que sigan de su vencimiento. Luego, con independencia de que el arrendador haya realizado o no el requerimiento al arrendatario que prevé la diversa cláusula décima primera, pues ello de ninguna manera exenta al arrendatario del pago de la renta, por lo que éste sí se encuentra obligado a realizar el pago de forma mensual por el mero uso del inmueble.

Entonces, si bien no resulta factible la declaración de la rescisión del contrato de arrendamiento, dado que tal y como lo hace valer el reo no se acreditaron la totalidad de los elementos de procedibilidad de dicha acción, sin embargo, sí resulta posible condenarlo al pago de las rentas, pues no demostró ir al corriente en la totalidad de las rentas generadas, ya que únicamente demostró haber realizado el pago de las rentas generadas hasta el mes de septiembre de dos diecisiete, no así las subsecuentes y hasta la fecha en que se hizo la entrega del inmueble objeto del arrendamiento.

Excepción consistente en el pago de las rentas reclamadas correspondientes a los meses de febrero, marzo y abril del año dos mil dieciséis, la cual la hace consistir en el hecho de que las referidas rentas le fueron pagadas en la cuenta bancaria del arrendador en las fechas que aparecen en los mismos, tres y cinco de agosto de dos mil dieciséis, conforme a la cláusula décima primera, es decir, dentro de los doce meses de la anualidad correspondiente al año dos mil dieciséis, el correspondiente al mes de febrero de dos mil dieciséis, por la cantidad de doscientos treinta y dos mil pesos IVA incluido en la primera fecha señalada, el segundo mediante un pago que concentró tres mensualidades de los meses de marzo a mayo de dos mil dieciséis, por la cantidad global de seiscientos noventa y seis mil pesos.

Argumentando que aunque fueron realizados dichos pagos por XXXXX, como se advierte de las transferencias electrónicas interbancarias, lo cierto es que dichos pagos fueron aplicados a las referidas rentas, pues los datos contenidos en dichas transferencias son los mismos que se acordaron en la cláusula tercera del contrato base de la acción.

Excepción que es improcedente.

En principio, se tiene que dejar en claro que el arrendador reconoció que se le hizo el pago de las rentas generadas hasta el mes de septiembre de dos mil diecisiete, ello con independencia de que quien se las haya hecho no sea propiamente el arrendatario, sin embargo, adversariamente a lo sostenido por el oponente, la cláusula tercera del contrato de arrendamiento indica de forma clara cuándo y por qué cantidad debería ser pagadas las rentas generadas por el arrendamiento, indicando que **la misma debería ser cubierta por mes adelantado los primeros diez días hábiles que sigan de su vencimiento**, de ahí que es una falacia en primer lugar que sea la cláusula décima primera la que establezca cuándo se deben pagar las rentas y en segundo lugar que se haya establecido que las rentas generadas se deberían pagar dentro de los doce meses de la anualidad, puesto que se insiste éstas se deben pagar por meses adelantados cada una dentro de los primeros diez días hábiles que sigan de su vencimiento,

Por tanto, la hipótesis prevista en la referida cláusula décima primera es a efecto de que se genere una causal de rescisión del contrato al disponer que el incumplimiento de tres meses de renta de forma consecutiva en un periodo de doce meses es suficiente para que el arrendador tenga derecho a rescindir el contrato, sin embargo, en el caso que se analiza, la rescisión pretendida por el arrendador no resulta procedente dado que no se hizo el requerimiento que para tal efecto prevé la cláusula antes citada.

IX. Por lo anterior se resuelve que el actor "XXXXX", no acreditó la procedencia de su acción de rescisión de contrato de arrendamiento, y XXXXX, produjo contestación a

la demanda entablada en su contra, y opuso excepciones y defensas.

Se absuelve al demandado **Xxxxxx**; de las prestaciones marcadas con los incisos a) y b).

Ahora bien, y toda vez que con ninguna de las pruebas aportadas por las partes quedó acreditado que el demandado realizó el pago de las pensiones rentísticas subsecuentes al mes de septiembre de dos mil diecisiete y hasta la fecha en que se entregó el inmueble –diecisiete de julio de dos mil dieciocho-, pese a que era a la parte demandada a la que le correspondía de conformidad con el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, demostrar el cumplimiento de su obligación, esto es, que había cubierto las pensiones rentísticas.

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 le reclaman o, en su defecto, probar los hechos que justifiquen el impago."*

Consecuentemente, y siendo que en términos de lo dispuesto por el artículo 2300 del Código Civil del Estado, el ahora demandado tiene la obligación de cubrir las pensiones rentísticas hasta que se entregue la cosa arrendada, en

consecuencia, se condena a **Xxxxx**, a pagar a favor de la autora "**Xxxxx**", dichas pensiones cada una por la cantidad de doscientos mil pesos más el Impuesto al Valor Agregado, lo que será regulado en ejecución de sentencia, sin que resulte procedente condenar al arrendatario al pago de las rentas generadas a partir del mes de febrero de dos mil dieciséis, toda vez que se acreditó el pago de las rentas hasta el mes de septiembre de dos mil diecisiete.

Se condena a **Xxxxx**, al pago de la tasa de interés moratorio a razón del nueve por ciento anual sobre el monto de cada una de las rentas cuyo pago incumplió realizar de la manera que se pactó en el basal, y que lo fue a partir de la generada en el mes de febrero de dos mil dieciséis, cobro que se empezará a computar a partir de la fecha en que practicó el emplazamiento y que lo fue el diez de marzo de dos mil veinte y hasta el día en el que se hizo o se haga el pago total de lo adeudado, cantidad que será regulada en ejecución de sentencia.

Ahora bien, el artículo 123 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, regula que la parte que pierde en el juicio debe rembolsar a su contraria las costas del proceso.

El arábigo en cita acota que una parte que pierde el proceso cuando el tribunal acoge, total o parcialmente las pretensiones de la parte contraria.

A efecto de enriquecer lo señalado se invoca la tesis aislada en materia civil efectuada por el Cuarto Tribunal Colegiado en materia Civil del Primer Circuito, Registro digital: 167944, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época, Materia(s): Civil, Tesis: I.4o.C.173 C, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXIX, Febrero de 2009, página 1846, Tipo: Aislada, rubro y texto:

"COSTAS. DEBE CONDENARSE A SU PAGO TOTAL A QUIEN OBTUVO CASI TODO LO PEDIDO, SI LO

GANADO POR SU CONTRAPARTE NO INCREMENTÓ EL COSTO DEL PROCESO (Interpretación del artículo 7o. del Código Federal de Procedimientos Civiles). En conformidad con lo dispuesto en el artículo [7o. del Código Federal de Procedimientos Civiles](#), la regla general sobre el pago de costas consiste en imponer la obligación a la parte que pierde el litigio; pero como existen muchos casos en los cuales ambas partes ganan y pierden parcialmente, el legislador contempla la posibilidad de un sistema de compensación, respecto de las costas que correspondan a cada uno, que queda sujeta a la aplicación del arbitrio judicial, con apego a las reglas de la lógica y a las máximas de experiencia. En este ejercicio, el juzgador debe sopesar el monto o porcentaje aproximado del costo del proceso, por cada pretensión obtenida por la actora y la demandada, para así determinar lo que corresponde a cada una de ellas en las costas, y luego proceder a la compensación mediante la deducción de la parte menor a la parte mayor. Empero, cuando lo obtenido por una de las partes resulte de escasa significación, en comparación con lo obtenido por la otra, y esto permita considerar racionalmente que esa parte insignificante no tuvo influencia real para hacer más oneroso el proceso, no procede la compensación, y el juzgador debe condenar al pago total de costas a favor de quien obtuvo prácticamente todo lo que pidió. Lo anterior encuentra sustento, principalmente, en que la finalidad evidente perseguida por el legislador en la disposición legal citada, consiste en el establecimiento de un principio de justicia distributiva de las responsabilidades de las partes, sobre los gastos y costas de los procesos judiciales federales, conforme al cual, cada interviniente en el procedimiento debe responder de los gastos respecto a lo que haya sido vencido, y no necesariamente sólo una de las partes; pero como no todas las cuestiones llevadas a un juicio incrementan forzosamente su costo, sino que hay algunas que con ellas o sin ellas los gastos económicos habrían sido los mismos, el legislador no dispuso imperativamente una compensación automática para todos los casos, sino que confirió a los Jueces una facultad discrecional, con el objeto de que se pudiera valorar esa situación al término

de cada controversia, con base en sus circunstancias particulares."

La tesis de mérito se comparte en parte, siendo que nuestro sistema procesal civil adopta el sistema de vencimiento en cuanto a que deberá condenarse a costas a la parte que pierde.

Enseguida, se tiene que por la no atribución de la falta de composición voluntaria de la controversia, se comprende lo siguiente:

I.- Cuando la ley ordena que sea decidida necesariamente por autoridad judicial;

II.- Cuando consista en una mera cuestión de derecho dudoso, o en substituir el arbitrio judicial a las voluntades de las partes,

III.- Tratándose de la demandada, cuando haya sido llamado a juicio sin necesidad.

Por cierto, la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación sostiene que cuando se resuelve un litigio surge el deber del juez de condenar a la parte perdedora a pagar las costas y el correlativo derecho del vencedor a su reembolso.

Luego, la acción de rescisión de contrato no es de aquellas que conforme a un mandato de ley, deba ser decidida necesariamente por autoridad judicial; no se trata de cuestión de derecho dudoso; ni nos encontramos en el supuesto en que hay un llamamiento a juicio sin necesidad, por tanto, dicha acción no se coloca en alguna de las excepciones que prevé el numeral 129 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, para que no se realice la condena en costas.

En ese orden de ideas, y siguiendo los lineamientos de la tesis antes referida, en el caso a estudio se tiene que "Xxxxx", demostró la procedencia de diversas prestaciones, sin embargo, por lo que hace a la declaración de rescisión del contrato, ésta no le fue otorgada, atendiendo a

que al momento en que se enderezó la demanda no se le había hecho el requerimiento al arrendatario que se pactó en la cláusula décima primera, lo que provocó que el arrendatario opusiera diversas excepciones para demostrar ello, provocándole mayor conflicto al contestar la demanda.

En el presente caso, se declaró que la parte actora no probó su acción de rescisión por mora y la procedencia de diversas prestaciones, y se condenó al demandado a su pago y a la vez se le absolvió a éste del pago de diversas prestaciones que se le reclamaron, por lo que ambas partes resultaron parcialmente ganadoras, y a la vez, parcialmente perdedoras.

En tal sentido, y acorde a los razonamientos previamente expuestos, se condena a **Xxxxxx**; a pagar los gastos y costas del procedimiento que se hayan generado a "**Xxxxxx**", con relación a las prestaciones que fueron declarados procedentes.

En cuanto a las prestaciones improcedentes, se condena a "**Xxxxxx**", a pagar a **Xxxxxx**; los gastos y costas que se hayan generado.

Sin embargo, obedeciendo a que no se cuenta con los elementos necesarios para proceder a su cuantificación, de conformidad con el artículo 414 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se reserva su regulación para la etapa de ejecución de sentencia.

VIII. Acto seguido se procede a analizar la acción reconvenzional hecha valer por **Xxxxxx**; la cual la hace descansar sustancialmente en que "**Xxxxxx**", incumplió con lo pactado en el contrato de arrendamiento fundador de la acción, pues fue omisa en entregar a la arrendataria los recibos o facturas fiscales debidamente requisitadas para poder enterarlos y/o deducirlos en cuanto al Impuesto al Valor Agregado, ante la autoridad hacendaria correspondiente, pues alude que dichas facturas las dejó de expedir desde los meses de febrero a abril de dos mil dieciséis.

Indica que no obstante que dichas rentas le fueron pagadas dentro del periodo de doce meses de la anualidad dos mil dieciséis, conforme a lo pactado en la cláusula décima primera, por tanto, la arrendadora incumplió con lo estipulado en la cláusula tercera en su tercer párrafo, de ahí que el incumplimiento en el basal lo constituyó la parte arrendadora.

Argumenta también que en el año dos mil diecisiete, por disposiciones administrativas de las autoridades en educación pública federal, solicitaron a **Xxxxxx**; la constancia de registro del contrato de arrendamiento base de la acción o el aviso registrado ante las oficinas de catastro respectiva a que hace alusión lo dispuesto por los artículos 2283 fracción VII y 2876 fracción III, ambos del Código Civil, lo que se le solicitó a la arrendadora y ésta se negó injustificadamente a entregarlo, por lo que ante dicha negativa la arrendataria decidió ya no continuar más en el inmueble rentado y desocuparlo para evitar clausuras y sanciones administrativas, siendo que dicho incumplimiento también le es imputable únicamente al arrendador.

Aludiendo el actor reconvencionista que atendiendo a que fue el arrendador quien incumplió con sus obligaciones se le debe devolver el depósito a que se hace referencia en la cláusula quinta del fundatorio, toda vez que en fecha diecisiete de julio de dos mil dieciocho, hizo la entrega del inmueble.

Con las pruebas aportadas por la parte actora en la reconvención, a criterio de la suscrita juez, quedó demostrada la acción de rescisión de contrato de arrendamiento.

Dispone el artículo 2354 fracción IV del Código Civil del Estado:

"El arrendamiento puede terminar:

... IV.- Por rescisión...".

Por su parte, los numerales 2283, 2876 y 2319 Bis del mismo ordenamiento, señalan:

"Artículo 2283.- El arrendador está obligado, aunque no haya pacto expreso:

(...)

VII.- Inscribir o dar aviso del contrato de arrendamiento al Registro Público de la Propiedad, conforme a lo dispuesto por el artículo 2876 de este Código, formalidad que en caso de no cumplirse, será causa de rescisión imputable al arrendador.

Artículo 2876.- La inscripción es la materialización del asiento hecho en el registro donde consta el acto jurídico que se crea, produce, modifica o extingue una relación jurídicamente determinada, el cual debe hacerse constar en el folio electrónico o libros, de manera que éste surta efectos contra terceros. Se inscribirán en el Registro:

(...)

Artículo 2319 Bis.- Las disposiciones contenidas en los artículos 2269, 2277, 2283, 2287, 2318, 2319, 2319 Bis, 2320, 2320-B, 2320-C, 2320-D, 2320-E, 2323, 2349, 2351, 2360 y 2365, son de orden público e interés social, por lo tanto son irrenunciables y en consecuencia cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta.”

Ahora bien, conforme al numeral 2283 antes transcrito era obligación del arrendador inscribir o dar aviso del contrato de arrendamiento al Registro Público de la Propiedad, conforme a lo dispuesto por el artículo 2876 de este Código, formalidad que en caso de no cumplirse, será causa de rescisión imputable al arrendador, siendo que en la especie el demandado reconvencionista no acreditó haber dado cumplimiento a dicho requisito, pues incluso así lo aceptó en la prueba confesional a su cargo, lo que evidentemente hace procedente la acción de rescisión ejercida.

Cabe señalar, que no obstante que en autos quedó debidamente acreditado que hubo omisión de inscribir el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes en el Registro Público de la Propiedad, no menos cierto es que tal situación no implica de manera alguna que por ello, el arrendatario se encontrara eximido de su obligación de cumplir con el pago de la renta pactada entre las partes, pues el

numeral 2283 claramente dispone que tal omisión sería causa de rescisión.

Es de precisar que la falta de inscripción de un contrato en el Registro Público de la Propiedad, de manera alguna se encuentra relacionado con el pago de la renta del bien inmueble, sino que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 2283 fracción VII del Código Civil, la falta de inscripción o de aviso del contrato de arrendamiento al Registro Público de la Propiedad, sólo generará una causa de rescisión imputable al arrendador, pero ello no implica que el arrendatario se vea librado de cumplir con el resto de sus obligaciones que no están directamente relacionadas con tal situación, debiendo tenerse en cuenta que la institución del Registro Público de la Propiedad tiene como finalidad la de dar publicidad a los actos celebrados entre las personas, para que surtan efectos frente a terceros, es decir, meramente declarativos y **no constitutivos de derechos**, ya que lo que genera las obligaciones entre las partes, es precisamente la celebración del contrato.

Al respecto, resulta aplicable por su argumento rector, la ejecutoria de amparo pronunciada por el Cuarto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, correspondiente a la novena época, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXXI, Enero de 2010, Tesis I.4o.C.210 C, Página 2151, cuya voz es:

"NON ADIMPLETI CONTRACTUS. SÓLO ES ADMISIBLE RESPECTO DE LAS OBLIGACIONES INTEGRANTES DEL SINALAGMA Y NO POR CUANTO HACE A LAS AJENAS A ÉL. *Se dice que un contrato es bilateral, no por la circunstancia de que en él intervengan dos partes, sino por la pluralidad de sus efectos, caracterizado por la existencia de un ligamen recíproco entre la prestación y la contraprestación. El profesor Alberto Trabucchi explica, que "Son contratos sinalagmáticos bilaterales, o -como dice el código- con prestaciones recíprocas, aquellos de los que surgen, al mismo tiempo y para cada una de las partes, obligaciones y derechos a prestaciones recíprocas, ligadas entre sí por una relación de interdependencia."* Así, cuando falta esa recíproca

dependencia entre las obligaciones de los contratantes (sinalagma) no se está en presencia de un contrato bilateral, aun cuando del acuerdo de voluntades surjan obligaciones a cargo de ambas partes. Existe el sinalagma genético y el sinalagma funcional. El primero se refiere a la relación de reciprocidad de obligaciones surgidas del contrato, en el momento en que éste se celebra. El funcional está en orden a la continuidad de la relación contractual. En ambos casos el sinalagma se refiere a las obligaciones principales, que son las que caracterizan el contrato celebrado. Al aplicar esas bases al arrendamiento conceptualizado en el artículo 2398 del Código Civil Federal como un contrato mediante el cual "las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto", se advierte que en este contrato el sinalagma genético se da entre la obligación del arrendatario de pagar un precio cierto y en dinero por el uso y goce de un bien, y la obligación del arrendador de conceder el uso y goce temporal de una cosa. En cuanto a la continuidad de la relación contractual, debe precisarse, que en virtud de que se está en presencia de un contrato de tracto sucesivo, el arrendatario debe seguir pagando la renta por el uso y goce del bien, en la forma y términos pactados en el contrato, mientras tenga el uso y goce de la cosa arrendada (sinalagma funcional). En términos del artículo 2398 del Código Civil Federal, la obligación del arrendatario de pagar la renta tiene razón de ser en la circunstancia de que la cosa arrendada esté en condiciones de ser usada. Así lo corroboran los artículos 2431, 2432 y 2445 del Código Civil Federal, los cuales prevén diversos motivos por los cuales no se causa o es disminuida la renta sobre la base de la imposibilidad total o parcial de usar la cosa arrendada. De esta manera se hace patente la interdependencia entre el pago de la renta y el uso y goce de la cosa arrendada, pues aquélla no se causará o se verá disminuida si la cosa arrendada no puede usarse total o parcialmente. La obligación de dar mantenimiento a la cosa arrendada no es recíproca al pago de la renta, pues es una obligación accesoria, que para ser considerada como parte del sinalagma funcional entre el pago

de la renta y el derecho de usar y gozar del bien arrendado ampliamente, precisa de la expresión del hecho y la demostración en autos, de que la falta de mantenimiento impidió el uso de la cosa o lo disminuyó de cualquier manera. Por consiguiente, el mero incumplimiento de dar mantenimiento al bien arrendado no es apto para acoger la excepción non adimpleti contractus, opuesta por el contratante a quien se le demanda el cumplimiento o la rescisión de un contrato sinalagmático, porque ésta sólo es admisible respecto de las obligaciones integrantes del sinalagma, no así a las ajenas a él”.

De igual manera, el arrendatario solicita la rescisión del contrato de arrendamiento con motivo de la falta de expedición a su favor de los recibos de renta correspondientes a los meses de febrero a abril de dos mil dieciséis, y si bien es cierto que con las pruebas aportadas por su parte en específico con la prueba confesional a cargo del arrendador se demostró ello, pues éste reconoció que el arrendatario le realizó el pago de dichas mensualidades, sin embargo, tales pagos se realizaron desfasados y por lo tanto al momento en que se presentó la demanda y que lo fue el veintiuno de abril de dos mil dieciséis, el arrendatario no había cubierto dichas rentas, en el término que para tal efecto se pactó en el contrato base de la acción, resultando una falacia lo aseverado por **Xxxxx**; en el sentido de que las partes pactaron que las rentas serían pagadas dentro del periodo de doce meses; se afirma ello, tomando en cuenta lo siguiente:

En principio, adversariamente a lo sostenido por el arrendatario, la cláusula tercera del sinalagma indica de forma clara cuándo y por qué cantidad debería ser pagadas las rentas generadas, indicando que **las mismas deberían ser cubiertas por mes adelantado los primeros diez días hábiles que sigan de su vencimiento**, de ahí que resulta falso la afirmación hecha por **Xxxxx**, en el sentido de que las rentas serían pagadas en el periodo de doce meses.

Al margen de lo antes expuesto, también es falso que la cláusula décima primera establezca cuándo se deben

pagar las rentas, además también es diverso a la realidad, que se haya establecido que las rentas generadas se deberían pagar dentro de los doce meses de la anualidad, ya que se insiste estas se deben pagar por meses adelantadas cada una dentro de los primeros diez días hábiles que sigan de su vencimiento.

Por tanto, la hipótesis prevista en la referida cláusula décima primera es a efecto de que se genere una causal de rescisión del contrato al disponer que el incumplimiento de tres meses de renta de forma consecutiva en un periodo de doce meses es suficiente para que el arrendador tenga derecho a rescindir el contrato, sin embargo, en el caso que se analiza, la rescisión pretendida por el arrendador no resulta procedente dado que como quedó establecido con antelación no se hizo el requerimiento que para tal efecto prevé la cláusula antes citada.

Siendo que la cláusula tercera es clara en señalar cuándo se deben pagar cada una de ellas; entonces al momento en que se presentó la demanda principal el arrendador no tenía la obligación de expedir las facturas correspondientes conforme lo estipula la cláusula tercera, pues los pagos no se habían hecho.

Además de lo antes expuesto, tenemos que con posterioridad al pago de rentas no existe constancia que demuestre que se entregaron las aludidas facturas por parte del arrendador en términos de la cláusula tercera del contrato, siendo que el arrendatario ante tal omisión puede optar por retener o consignar los pagos, posteriores, razón por la cual afirma **Xxxxxx**, suspendió el pago de las rentas; sin embargo ello de ninguna manera implica la suspensión definitiva de los pagos, pues según se desprende del contenido de lo dispuesto en los artículos 2284 y 2297 del Código Civil vigente para el Estado, el hecho de que el arrendatario tenga en su posesión la cosa arrendada, genera la obligación de pagar la renta correspondiente, siendo la entrega del recibo correspondiente, una obligación accesoria.

Debe tenerse en cuenta que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1969 del Código Sustantivo Civil, a pesar de la negativa para la falta de entrega de recibo justificativo de pago, el deudor puede liberarse del pago realizando la consignación correspondiente, supuesto que también fue pactado en la precitada cláusula, empero, el arrendatario no demostró haber optado por dicho supuesto, puesto que únicamente demostró que pago la renta hasta el mes de septiembre de dos mil diecisiete, no así las posteriores.

Por lo tanto, atendiendo a que el arrendatario se obligó a realizar el pago de la renta correspondiente a contra entrega del recibo correspondiente, y si bien el arrendatario demostró fehacientemente la realización del pago de la renta hasta el mes de septiembre de dos mil diecisiete, es evidente que el arrendador está obligado a entregar por dichas rentas el recibo conveniente, de igual manera, una vez que se realice el pago de las rentas subsiguientes a la antes mencionada se debe hacer entrega del recibo de las mismas, puesto que así fue estipulado en el basal.

Luego, **Xxxxx**; con independencia del incumplimiento del arrendador en entregar los recibos correspondientes, es incuestionable que la arrendataria no se ha liberado de pagar las rentas a su cargo, reiterando que la falta de entrega de recibo no lo exime del pago de las rentas, siendo que éstas se generan por el uso del inmueble arrendado, y por tanto, no impide a la arrendadora el cobro correspondiente ni tampoco exenta a ésta de la entrega de los recibos que acrediten el pago.

En conclusión, se reitera que las cuestiones relativas a la falta de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y la falta de recibos correspondientes al pago de las rentas, si bien no exentan al arrendatario del pago de las rentas por el tiempo que tuvo en posesión el inmueble, sin embargo, son suficientes para que proceda la acción de rescisión que de manera reconvencional hizo valer **Xxxxx**

IX. Se procede al estudio de las excepciones hechas valer por **"Xxxxx"**.

Excepción de falta de acción y derecho, consistente en que la arrendataria carece de los elementos constitutivos de la acción intentada para reclamar a la arrendadora el cumplimiento de las prestaciones emanadas en la reconvención.

Medio de defensa que es infundado, puesto que se reitera **Xxxxxx** hace descansar su acción reconvencional en dos puntos a saber, el primero, referente a la falta de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, del contrato base de la acción y el segundo, en la falta de entrega de los recibos correspondientes a los pagos de rentas, por tanto, atendiendo a que el demandado reconvencionista no ofertó medio de convicción tendiente a demostrar el cumplimiento de la primera de las obligaciones, no obstante que en ese sentido le correspondía la carga de la prueba, de ahí que contrario a lo sostenido por el arrendador, si le asiste el derecho al arrendatario para demandar en los terminos que lo hace.

Con relación al diverso punto en el cual se sustenta la acción reconvencional, y que lo es la falta de entrega de facturas, también le asiste el derecho al arrendatario, pues si bien es cierto que el arrendador no estaba obligado a entregarlas al momento en que se enderezó la demanda, puesto que en dicha fecha aún no le habían sido pagadas las rentas que lo motivaron a enderezar la demanda, sin embargo, de autos se acreditó que el arrendatario realizó el pago de las rentas hasta la correspondiente al mes de septiembre de dos mil diecisiete, por lo tanto, el arrendador está obligado a entregar el recibo correspondiente a dichas rentas así como una vez que se realice el pago de las rentas subsecuentes a la ya señalada y hasta el día en que se hizo la entrega del inmueble y que lo fue el día diecisiete de julio de dos mil dieciocho, deberá el arrendador realizar la entrega del recibo que ampare el pago de las mismas, puesto que fue una de las obligaciones que contrajo en el basal.

Falta de legitimación activa ad-causam y falta de legitimación pasiva ad-causam, consistentes en el hecho de que a la actora en la reconvención, no le asiste el derecho

para reclamar las prestaciones que hace valer en contra de "xxxx", pues el contrato fundatorio de la acción no le favorece para ello; además de que la actora carece de los elementos necesarios para sustentar el reclamo de las prestaciones de las que se pretende su obtención.

Excepciones que son improcedentes, cabe señalar que la legitimación constituye una condición de la acción, porque únicamente en el supuesto de que se acredite la legitimación de la actora, tiene posibilidad de éxito la demanda, pues si falta tal legitimación, la demanda tiene que ser desestimada, lo mismo acontece respecto de la legitimación pasiva, para que el demandado pueda responder válidamente del cumplimiento de la obligación que se le demanda.

Por tanto, la Legitimación jurídica debe entenderse como una situación de sujeto de derecho, con relación a determinado supuesto normativo cuya realización le autoriza a adoptar determinada conducta. Por ello, toda legitimación no es en esencia, sino una facultad o autorización normativa a determinado sujeto para que haga algo o deje de hacerlo.

Señala el artículo 1º del Código de Procedimientos Civiles del Estado:

“El ejercicio de las acciones requiere: I. La existencia de un derecho, o la necesidad de declararlo, preservarlo o constituirlo; II. La violación de un derecho o el desconocimiento de una obligación. III. La capacidad para ejercer la acción por sí o por legítimo representante. IV. El interés del actor para deducirla.”

Del análisis del precepto legal antes invocado, se desprende el requisito indispensable a fin de que se provea en sentido favorable a la actora o los demandados en un juicio; pues no basta que la demanda sea propuesta por una persona cualquiera, sino que es necesario que sea presentada por aquella persona que la ley considera como idónea para estimular la función jurisdiccional, es decir, que para obtener una sentencia que condene al obligado, no basta que exista objetivamente el incumplimiento de la obligación sino que es

necesario además, que la demanda sea propuesta por el acreedor no satisfecho en contradicción con el deudor incumplido y que en el actor coincida la cualidad de acreedor y la de deudor en el demandado.

Luego, de la legislación sustantiva de la materia se desprende la obligación del arrendador de inscribir el contrato de arrendamiento ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, con independencia de que se haya pactado o no en el basal, pues es una obligación que nace de la ley; por tanto, ante tal omisión el arrendatario puede optar por la rescisión del basal como ahora lo hace valer, de ahí lo improcedente de la excepción que se estudia.

Excepción de compensación, consistente en que el importe del depósito en garantía reclamado de devolución por la reconvencionista debe aplicarse como abono al importe de las pensiones rentísticas vencidas y no pagadas por su parte y a favor de la arrendadora, ya que de conformidad a lo dispuesto por la cláusula quinta párrafo quinto se estableció que sólo sería devuelto si la arrendataria se encontrara al corriente en el pago de la renta, situación que no acontece, toda vez que a la fecha en que la parte arrendadora recibió la entrega real y material del inmueble arrendado y que lo fue el diecisiete de julio de dos mil dieciocho, la arrendadora tiene adeudos de rentas a partir de la correspondiente al mes de octubre de dos mil diecisiete y hasta el día en que se entregó el inmueble arrendado lo que aconteció el día diecisiete de julio de dos mil dieciocho.

Excepción que es procedente, tomando en cuenta el contenido del párrafo quinto de la cláusula quinta del fundatorio, del cual se obtiene que el arrendatario entregó al arrendador por concepto de depósito en garantía lo correspondiente a dos meses de renta, el cual sería devuelto treinta días después de la entrega del inmueble, **siempre y cuando el arrendatario se encuentre al corriente en el pago de rentas**, servicios y haber entregado el inmueble en las condiciones pactadas.

Ahora bien, establece el Código Civil vigente en el Estado:

"Artículo 2057. Tiene lugar la compensación cuando dos personas reúnen la calidad de deudores y acreedores recíprocamente y por su propio derecho".

"Artículo 2058. El efecto de la compensación es extinguir por ministerio de la ley las dos deudas, hasta la cantidad que importe la menor."

"Artículo 2059. La compensación no procede sino cuando ambas deudas consisten en una cantidad de dinero, o cuando siendo fungibles las cosas debidas, son de la misma especie y calidad, siempre que se hayan designado al celebrarse el contrato."

"Artículo 2060. Para que haya lugar a la compensación se requiere que las deudas sean igualmente líquidas y exigibles. Las que no lo fueren sólo podrán compensarse por consentimiento expreso de los interesados".

De los preceptos jurídicos anteriormente transcritos, se desprende que la figura de la compensación aparece cuando dos partes tienen recíprocamente, el carácter de acreedores y deudores, generando que con ello, se extingan las deudas, hasta la cantidad menor, como en el caso acontece.

En el caso concreto que nos ocupa, los ahora litigantes tienen el carácter de acreedores y deudores recíprocamente.

En el caso de **"Xxxxxx"**, tiene el carácter de deudor hacia **Xxxxxx**, al encontrarse obligado a devolverle la cantidad que se le entregó en depósito.

A la vez, **Xxxxxx**; se encuentra obligado a pagar las rentas generadas a partir de la correspondiente al mes de octubre de dos mil diecisiete y hasta el día en que se entregó el inmueble arrendado, lo que aconteció el día diecisiete de julio de dos mil dieciocho, así como los intereses legales generados por el retraso en el pago de las rentas, en los términos en que quedó asentado al momento de resolver la acción principal.

De lo anterior se obtiene que sí es presente el primer elemento para la procedencia de la compensación, que es que ambas partes tengan el carácter de acreedores y deudores recíprocamente.

Los otros elementos también se actualizan.

Lo anterior es así, ya que ambas son deudas líquidas y exigibles, encontrándose en dinero, pues en términos de lo dispuesto por el artículo 2061 del Código Civil que señala:

"Se llama deuda líquida aquella cuya cuantía se haya determinado o puede determinarse dentro del plazo de nueve días."

Siendo que ambas deudas se encuentran determinadas, todas en dinero resultando cierto que por lo que hace a la cantidad que el arrendatario le adeuda al arrendador en este momento no ha sido determinada, ello es así atendiendo a que existe un pago realizado por concepto de renta de inmueble del periodo de febrero de dos mil diecisiete, con un excedente de doscientos setenta y un mil trescientos treinta pesos 57/100 moneda nacional, así como dos pagos diversos que se encuentran ilegibles, y por tanto, no existe certeza de cuándo fueron realizados, lo cual resulta indispensable evidenciar a efecto de que la suscrita pueda calcular los intereses legales que se pudieran generar por el retardo en el pago de dichas mensualidades; sin embargo, tal circunstancia no le quita el carácter de líquido a dicho adeudo, pues el mismo sí se puede cuantificar en el término que para el efecto prevé el arábigo 2061 del código sustantivo de la materia.

Argumento el anterior, que encuentra su sustento **registro digital:** 165993, **Instancia:** Tribunales Colegados de Circuito, **novena época, materia(s):** Civil, **tesis:** I.30.C.760 C, **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXX, Noviembre de 2009, página 895, **tipo:** Aislada, de rubro y texto:

"DEUDA LÍQUIDA, CONCEPTO (INTERPRETACIÓN DEL ARTÍCULO 2189 DEL CÓDIGO CIVIL FEDERAL). El artículo [2189 del Código Civil](#)

Federal comprende dos supuestos conforme a los que puede considerarse existente una deuda líquida: aquella cuya cuantía se haya determinado y la que puede determinarse dentro del plazo de nueve días. El primer supuesto que precisa un valor concreto y cierto, y el segundo requiere, para determinar su sentido y alcance normativo, ser interpretado armónicamente dentro del ordenamiento en que se encuentra inserto ya que el Código Civil Federal no indica los parámetros o los criterios según los cuales se explique por qué ese plazo es útil para determinar una deuda y, consecuentemente, atribuirle la calidad de líquida; ese artículo no ha sido objeto de reforma alguna desde su publicación en el Diario Oficial de la Federación. Más aún, la norma en análisis constituye una reproducción de los artículos **1688** y **1574** de los Códigos Civiles para el Distrito Federal y Territorio de la Baja California de mil ochocientos setenta y de mil ochocientos ochenta y cuatro y, por tanto, conviene a los fines de precisar su contenido y alcance remitirse en lo que conduzca a esclarecer el tema, a la doctrina de la época y según la base doctrinal en que se apoyó su inserción en dichos ordenamientos, dentro de la figura de la compensación, **una deuda líquida es aquella determinada en su cuantía o determinable en un plazo de nueve días, entendido este último como los días naturales en que puede realizarse una operación concreta para fijar el monto de la misma en cantidad o valor, que atiende a consideraciones de equidad y conveniencia para formular la liquidación, como medio de procurar la compensación, que no está sujeta a disputa o por vía ejemplificativa, al cumplimiento de una condición, a la discusión de una cuenta, al éxito de un proceso, o a la llegada de cierto día. La intención del legislador fue la de que la compensación como medio de extinción de las obligaciones fuese un vehículo eficaz y rápido para garantizar el tráfico de la riqueza y dar certeza a la que circulaba entre los particulares,** dotados de las herramientas necesarias para que sin intervención de terceros o de procedimientos complejos o dilatados, pudieren depurar sus deudas por reunir la calidad de acreedores y deudores

reciprocamente, y que se relacionaban al amparo de la idea de igualdad y libertad contractual, sin necesidad de requerir intervenciones ajenas para contraer y resolver sus obligaciones. La aplicación de dicho precepto en el entorno social en que estuvieron vigentes los Códigos Civiles citados, ha cambiado, no sólo en la organización social y económica, sino en el contexto en que se aplican, porque se trata de una sociedad eminentemente agraria en la que las comunicaciones empiezan a consolidarse y el crecimiento demográfico no es tan aventajado como en el presente; las relaciones comerciales reguladas por las nuevas leyes civiles y mercantiles fomenta el tráfico de la riqueza con la intención de consolidarla, y en la sociedad contemporánea exige su realización inmediata en la medida en que los intercambios comerciales no son excepcionales sino que constituyen una normalidad que exige garantías de certeza y seguridad que den lugar a nuevas relaciones de carácter civil y comercial y que exigen de los particulares, en la medida de lo posible, que los créditos o deudas puedan ser determinados utilizando la inteligencia y cultura del hombre promedio, adecuado a su entorno social y económico constituyendo ese plazo previsto en la ley como suficiente para determinar la cantidad o valor referido, porque no puede dejarse de advertir que las propias relaciones entabladas entre particulares también son complejas según las obligaciones contraídas y su depuración para los efectos del pago puede requerir un trabajo profesional que se aleja de ese estándar señalado y que exige la intervención de peritos o de un tiempo mayor al indicado en la norma citada, por la dificultad de fijar los datos que deben ser cuantificados o acopiados a fin de tener un valor cierto, lo cual le quita el atributo de liquidez a la deuda porque no puede ser determinada sino es con el cumplimiento de ciertas condiciones materiales o profesionales; y entonces, resulta necesario interpretar el contenido normativo de ese precepto tomando en cuenta la realidad actual para que sea funcional dentro del ordenamiento. El alcance del artículo 2189 del Código Civil Federal está determinado por la voluntad del legislador, pero adecuado a la etapa histórica en que se aplica, resulta que

aquél tiene como propósito establecer que las deudas líquidas son aquellas determinadas por tener un valor cierto, y las determinables dentro del plazo de nueve días, son aquellas que atendiendo a consideraciones de equidad y conveniencia así como a los desarrollos organizacionales y de contabilidad; el auge de nuevas tecnologías de información y la necesidad de garantizar la circulación de la riqueza como la fácil realización de las obligaciones contraídas por los particulares, puede realizarse ordinariamente por éstos y no está sujeta a condición alguna como la depuración de una cuenta o crédito, su discusión, al éxito de un proceso, o a la llegada de cierto día, sino que es el propio acreedor quien puede determinarla en su valor sin mayores elementos que su conocimiento e inteligencia de un hombre promedio."

Por lo que hace que las deudas son exigibles, también se presenta, de conformidad con lo establecido por el artículo 2062 del precitado ordenamiento legal, al no poder rehusarse el pago conforme a derecho, pues no resulta ser un hecho controvertido que el demandado en la reconvención ha sido omiso en devolver el depósito, ni tampoco que el actor en la reconvención adeuda pensiones rentísticas.

De ahí lo procedente de la excepción que se hace valer, por tanto, al momento de determinar la cantidad que se adeuda por concepto de rentas e intereses legales reclamados por el arrendador, deberá restársele la cantidad que el arrendatario entregó por concepto de depósito, pues conforme a la aludida cláusula quinta la entrega del depósito está supeditada entre otras cosas, a que el arrendatario este al corriente en el pago de rentas.

Excepción sine actione agis, consistente en que le corresponde a la actora en la reconvención demostrar que realmente hayan sucedido la totalidad de los actos que expone en su demanda.

Excepción que es improcedente, pues la actora en la reconvención sí acreditó que le asiste el derecho para demandar en los términos que lo hace, pues que como ya se dijo la demandada no demostró haber realizado la inscripción del contrato base, tal y como lo refiere el arrendatario.

Además de lo antes señalado, el actor reconvencionista demostró el pago de las rentas generadas hasta el mes de septiembre de dos mil diecisiete, luego, no existe justificación para que el arrendador no haya realizado la entrega de los recibos y/o facturas que amparan el cumplimiento de dichos pagos, de ahí que tal omisión también hacen procedente la acción que se ejerce.

Por lo que se estima que las razones hechas valer por **Xxxxx**, resultan suficientes para que proceda la rescisión pretendida por ésta.

Por otro lado, del escrito de demanda se desprenden las siguientes excepciones:

1) Excepción derivada de la respuesta dada a los hechos identificados con los numerales dos y tres de la demanda reconvencional, consistentes en que es falso que la arrendadora haya omitido hacer la entrega de la facturas generadas por motivo de los pagos de las rentas correspondientes a los meses de febrero al de abril del año dos mil dieciséis, además de que tomando en cuenta que los pagos los realizó el arrendatario hasta el día cinco de agosto de dos mil dieciséis, es claro que no tuvo necesidad de retener los pagos de éstas en virtud de haberse entregado las facturas por la liquidación de dichas pensiones, alegando que además dichos pagos los realizó con posterioridad a la demanda.

Motivo de divergencia que es improcedente, por lo siguiente:

Efectivamente, resulta cierto que al momento en que se enderezó la demanda principal y que lo fue el día veintiuno de abril de dos mil dieciséis, la actora en la reconvención no había realizado el pago de las rentas correspondientes a los meses de febrero a abril, todos del año dos mil dieciséis, en que se basa dicha acción, pues incluso así lo reconoció el propio arrendatario en su escrito de demanda reconvencional, en la que señaló que los pagos correspondientes a los meses de febrero a mayo, de dos mil dieciséis, los dio en agosto de dos mil dieciséis, fecha en la cual ya había sido entablada la demanda, y por lo tanto, tal y como lo aduce el oponente no existía alguna razón para que dejara de

pagar las rentas, puesto que la obligación contraída por el arrendador referente a la entrega de las facturas era contra entrega del pago.

Sin embargo, con independencia de que dichos pagos hayan sido realizados de manera desfasada a la acordada en el basal, el arrendador sí está obligado a entregar las facturas de las rentas pagadas, siendo que no aportó medio de convicción que demostrará el cumplimiento a dicha obligación.

Excepción que se deriva de la respuesta dada al hecho identificado como cuatro, en la que el oponente afirma que es falso lo aseverado por el actor reconvencionista, en el sentido de que en ningún momento le hizo del conocimiento al arrendador, de la necesidad que tenía de contar con el aviso o la constancia de registro ante el Registro Público de la Propiedad o de la Oficina Catastral en relación al inmueble materia del contrato de arrendamiento, siendo falso además que decidió no continuar más en el inmueble para evitar clausuras y sanciones administrativas en su contra por parte de la autoridad competente, ya que dicha desocupación obedeció a los constantes requerimientos hechos por la arrendadora para el pago de las rentas adeudadas.

Excepción que es improcedente.

En primer lugar, resulta intrascendente saber cuál fue la causa por la cual el arrendatario dejó el inmueble objeto del arrendamiento, pues lo que realmente incumbe es que éste ya se encuentra desocupado, máxime que la razón por la cual ello ocurrió en nada variaría lo resuelto en la acción reconvenicional.

En otro orden de ideas, en el supuesto sin conceder que la arrendataria no le haya hecho saber la necesidad de la inscripción del contrato, también resulta vano, toda vez que el arrendador estaba obligado a realizar la misma, tal y como lo dispone el artículo 2283 fracción VII, obligación que no es optativa sino obligatoria tal y como lo señala el diverso numeral 2319 Bis, del ordenamiento legal antes invocado, de ahí que su cumplimiento no requería que el arrendatario le haya o no hecho saber de dicha necesidad al arrendador, pues se insiste éste estaba obligado a cumplir con

dicha inscripción sin necesidad de ser requerido para ello, dado que esa obligación no nace del funtadorio sino que su origen proviene de la ley misma.

Por otro lado, el arrendador no acreditó los requerimientos que dice le hizo al arrendatario para que éste le pagara las rentas.

IX. En consecuencia de lo anterior, se declara que la actora reconventionista **Xxxxx**; probó su acción y la demandada **Xxxxx**; contestó la demanda y opuso excepciones mismas que demostró parcialmente.

Por ende, al haber resultado fundada la pretensión deducida por **Xxxx**, se declara rescindido el contrato de arrendamiento celebrado en fecha **veintitrés de septiembre de dos mil quince**, respecto del bien inmueble ubicado en la **Xxxxx número xxxxx fraccionamiento Xxxxx en xxxxx** por causas imputables al arrendador.

Se declara el incumplimiento de la arrendadora **Xxxxx**, y se le condena a cumplir con lo pactado en la cláusula tercera del basal, es decir, a entregar a favor del arrendatario los recibos o facturas fiscales, debidamente requisitadas de las rentas correspondientes a los meses que le fueron pagados y que lo son las de febrero de dos mil dieciséis a septiembre de dos mil diecisiete; de igual manera, una vez que le sean pagadas las rentas correspondientes al mes de octubre de dos mil diecisiete y hasta la generada al día diecisiete de julio de dos mil dieciocho, el arrendador deberá entregar el recibo o factura que corresponda en los términos precitados.

Se declara la rescisión del contrato de arrendamiento que une a los ahora litigantes, por causas imputables a la arrendadora pues ésta fue omiso en cumplir con su obligación consistente en inscribir el contrato de arrendamiento de conformidad con lo dispuesto por el artículo 2283 fracción VII, 2319 bis y 2876 fracción III del Código Civil.

Se absuelve a la parte demandada de la prestación identificada con el inciso C), toda vez que la cantidad de cuatrocientos mil pesos, deberá ser tomada en cuenta al momento de liquidar las rentas adeudadas a **"Xxxxx"**; por tanto, al momento de determinar la cantidad que se adeuda por

concepto de rentas e intereses legales reclamados por el arrendador, deberá restársele la mencionada cantidad misma que el arrendatario entregó por concepto de depósito, de conformidad con lo pactado en la cláusula quinta.

Tomando en consideración lo antes expuesto por la suscrita al momento de abordar la acción principal, con relación al pago de gastos y costas, argumentos que se tienen aquí por reproducidos en obvio de espacio y tiempo.

Se tiene que por lo que hace a la acción reconvencional **Xxxxx**; demostró que le asiste el derecho para reclamar el cumplimiento de casi todas las prestaciones con excepción de la compensación a que se refiere la pretensión identificada como "C)"; al respecto, se estima que la misma no resulta de escasa significación en el asunto, atendiendo a que dicho reclamo es de cuantía determinada y por tanto, su absolución tuvo influencia real para ser más oneroso el litigio, dado que el resto de las prestaciones que fueron favorables para la accionante son meramente declarativas, consecuentemente, al tener cierto grado de relevancia el reclamo aludido, resulta menester realizar una condena en gastos y costas por lo que hace a la acción reconvencional para ambas partes.

Se condena a "**Xxxxx**", a pagar a favor de **Xxxxx**, los gastos y costas del procedimiento que se hayan generado a con relación a las prestaciones que se consideraron procedentes.

En cuanto a las prestaciones improcedentes, igualmente, en atención a lo resuelto anteriormente, se condena a **Xxxxx**, a pagar a "**Xxxxx**", las costas del procedimiento que se hayan generado.

Una vez que cause ejecutoria la presente sentencia, procédase en términos del artículo 118 de la Ley del Impuesto sobre la Renta.

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. El actor "Xxxxxx", no acreditó la procedencia de su acción de rescisión de contrato de arrendamiento, y Xxxxxx, produjo contestación a la demanda entablada en su contra, y opuso excepciones y defensas.

CUARTO. Se absuelve al demandado Xxxxxx; de las prestaciones marcadas con los incisos a) y b).

QUINTO. Se condena a Xxxxxx a pagar a favor de la actora "xxxxxx", las pensiones rentísticas subsecuentes al mes de septiembre de dos mil diecisiete y hasta la fecha en que se entregó el inmueble –diecisiete de julio de dos mil dieciocho-, cada una por la cantidad de doscientos mil pesos más el Impuesto al Valor Agregado, lo que será regulado en ejecución de sentencia, sin que resulte procedente condenar al arrendatario al pago de las rentas generadas a partir del mes de febrero de dos mil dieciséis, toda vez que se acreditó el pago de las rentas hasta el mes de septiembre de dos mil diecisiete.

SEXTO. Se condena a Xxxxxx, al pago de la tasa de interés moratorio a razón del nueve por ciento anual sobre el monto de cada una de las rentas cuyo pago incumplió realizar de la manera que se pactó en el basal, y que lo fue a partir de la generada en el mes de febrero de dos mil dieciséis, cobro que se empezará a computar a partir de la fecha en que practicó el emplazamiento y que lo fue el diez de marzo de dos mil veinte y hasta el día en el que se hizo y/o se haga el pago total de lo adeudado, cantidad que será regulada en ejecución de sentencia.

SÉPTIMO. Se condena a Xxxxxx; a pagar los gastos y costas del procedimiento que se hayan generado a "Xxxxxx", con relación a las prestaciones que fueron declarados procedentes, lo que será regulado en ejecución de sentencia.

OCTAVO. En cuanto a las prestaciones improcedentes, se condena a "Xxxxxx", a pagar a Xxxxxx; los

gastos y costas que se hayan generado, cantidad que será regulada en ejecución de sentencia.

NOVENO. Se declara que la actora reconvencionista **Xxxxxx**; probó su acción y la demandada **Xxxxxx**; contestó la demanda y opuso excepciones mismas que demostró parcialmente.

DÉCIMO. Se declara rescindido el contrato de arrendamiento celebrado en fecha **veintitrés de septiembre de dos mil quince**, respecto del bien inmueble ubicado en la **Xxxxxx** número **xxxxxx** fraccionamiento **Xxxxxx** en **xxxxxx**, por causas imputables al arrendador, pues éste fue omiso en cumplir con su obligación consistente en inscribir el contrato de arrendamiento de conformidad con lo dispuesto por el artículo 2283 fracción VII, 2319 bis y 2076 fracción III del Código Civil.

DÉCIMO PRIMERO. Se declara el incumplimiento de la arrendadora **Xxxxxx**, y se le condena a cumplir con lo pactado en la cláusula tercera del basal, es decir, a entregar a favor del arrendatario los recibos o facturas fiscales, debidamente requisitadas de las rentas correspondientes a los meses que le fueron pagados y que lo son las de febrero de dos mil dieciséis a septiembre de dos mil diecisiete; de igual manera, una vez que le sean pagadas las rentas correspondientes al mes de octubre de dos mil diecisiete y hasta la generada al día diecisiete de julio de dos mil dieciocho, el arrendador deberá entregar el recibo o factura que corresponda en los términos precitados.

DÉCIMO SEGUNDO. Se absuelve a la parte demandada de la prestación identificada con el inciso C), toda vez que la cantidad de cuatrocientos mil pesos, deberá ser tomada en cuenta al momento de liquidar las rentas adeudadas a **"Xxxxxx"**; por tanto, al momento de determinar la cantidad que se adeuda por concepto de rentas e intereses legales reclamados por el arrendador, deberá restársele la mencionada cantidad misma que el arrendatario entregó por concepto de depósito, de conformidad con lo pactado en la cláusula quinta.

DÉCIMO TERCERO. Se condena a **"Xxxxxx"**, a pagar a favor de **Xxxxxx**, los gastos y costas del procedimiento

que se hayan generado a con relación a las prestaciones que se consideraron procedentes.

DÉCIMO CUARTO. En cuanto a las prestaciones improcedentes, igualmente, en atención a lo resuelto anteriormente, se condena a **Xxxxx**, a pagar a "**Xxxxx**", las costas del procedimiento que se hayan generado.

DÉCIMO QUINTO. Una vez que cause ejecutoria la presente sentencia, procédase en términos del artículo 118 de la Ley del Impuesto sobre la Renta.

DÉCIMO SEXTO. En términos de lo previsto en el artículo 73 fracción I de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, 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.

DÉCIMO SÉPTIMO. Notifíquese y cúmplase.

ASÍ, definitivamente lo sentenció y firma la **Juez Primero de lo Civil del Estado, Licenciada LORENA GUADALUPE LOZANO HERRERA**, por ante su Secretaria de Acuerdos que autoriza LICENCIADA BLANCA ESTHELA SOLÍS LÓPEZ. Doy fe.

La LICENCIADA BLANCA ESTHELA SOLÍS LÓPEZ, Secretario de Acuerdos de este Juzgado hace constar que la sentencia que antecede se publicó en listas de acuerdos con fecha **trece de abril del año dos mil veintiuno**. Conste.

KARY*

El (la) Licenciado (a) **KARINA VANESSA MEDINA GONZÁLEZ**, Secretaria Proyectista, adscrito(a) al Órgano Jurisdiccional, hago constar y certifico que este documento

corresponde a una versión pública de la sentencia o resolución (543/2016) dictada en (doce de abril de dos mil veintiuno) por el (Juzgado Primero Civil), constante de (cuarenta y nueve) 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, datos de identificación del inmueble materia de la litis, números de cuenta, y nombres de representantes legales de las partes) información que se considera legalmente como (confidencial) 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.