

SENTENCIA DEFINITIVA

Aguascalientes, Aguascalientes a catorce de julio de dos mil veintiuno.

VISTOS para resolver los autos del expediente número **0959/2020**, relativo al juicio **ÚNICO CIVIL** que en ejercicio de la acción de terminación del 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 se siga en rebeldía, deberán verificar de oficio, la existencia de los elementos para la procedencia de la acción."

II. La suscrita juez es competente para conocer el presente negocio en términos de lo que se establece en el artículo 142 fracción IV del Código de Procedimientos Civiles del Estado, lo anterior, en razón de ejercitarse acción de tipo personal, donde el domicilio de la parte demandada lo es el que se ubica en la jurisdicción y por ende competencia de este Tribunal, surtiéndose a su vez la competencia en razón de materia y grado en términos de lo que se prevé en los artículos 2, 38 y 39 de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado.

III. La vía única civil se declara procedente toda vez que la acción de terminación de contrato de arrendamiento, 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.

IV. La parte actora **Xxxxxx**, demandó a **Xxxxxx**, por las siguientes prestaciones:

A).- SE DECLARE LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO VERBAL DE ARRENDAMIENTO 14 DE ENERO DEL 2014 AL 14 DE ENERO DEL 2015 DE LA FINCA UBICADA CON EL LA CALLE **XXXXXX** NUMERO **xxxxxx** DEL **XXXXXX** DEL FRACC. **XXXXXX** DE ESTA CIUDAD

B).-COMO CONSECUENCIA DE LA DECLARACIÓN, LA DESOCUPACIÓN Y ENTREGA AL SUSCRITO DE LA CASA DADA EN ARRENDAMIENTO.

C).-EL PAGO DE GASTOS Y COSTAS QUE SE GENEREN CON MOTIVO DEL PRESENTE JUICIO.

D.-EL PAGO DE LA CANTIDAD DE DOCIENTOS(SIC) CINCO MIL PESOS POR CONCEPTO DE PENSIONES RENTISTICAS VENCIDAS Y NO CUBIERTAS, REFERENTES A LOS MESES DE ENERO DEL 2014 AL PRIMERO DE OCTUBRE DEL 2020 Y LAS QUE SE SIGAN VENCIENDO HASTA LA TOTAL DESOCUPACION Y ENTREGA DE DICHA LOCALIDAD.

E.-EL PAGO DEL POR CONCEPTO DEL CONSUMO DE AGUA MAS LO QUE RESULTE.

G.-EL PAGO DE LA CANTIDAD QUE RESULTE POR CONCEPTO DE CONSUMO DE ENERGIA ELECTRICA.”

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

Habiendo sido debidamente emplazada la demandada **Xxxxxx**, no dio contestación a la demanda incoada en su contra.

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

V. Procede esta juzgadora al estudio de la acción de terminación del contrato de arrendamiento deducida por **Xxxxxx**, encontrando que la misma quedó plenamente demostrada y la cual es procedente con base en los siguientes razonamientos:

Por una parte es menester que exista certeza de la relación contractual de arrendamiento celebrada entre la parte actora, como arrendadora, y la demandada **Xxxxx**, como arrendataria, lo cual quedó plenamente demostrada en términos de lo dispuesto por los artículo 228, 339 y 352 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, ya que por una parte, y atendiendo a que la parte demandada no dio contestación a la demanda incoada en su contra y por tanto no se inconformó con los hechos narrados, es decir, que en fecha catorce de enero de dos mil catorce celebró contrato verbal de arrendamiento con la actora, respecto del inmueble ubicado en calle **Xxxxx** número **xxxxx** sector **Xxxxx** del fraccionamiento **Xxxxx**, que el plazo de dicho contrato lo era por un año y que la renta mensual correspondía a la cantidad de dos mil quinientos pesos misma que se pagaría el día cinco de cada mes, consecuentemente y de conformidad con el artículo 228 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado anteriormente citado, se le tienen por ciertos los hechos sobre los que la demandada no suscitó explícitamente controversia y que fueron señalados con antelación. Aunado a lo anterior, y en términos de los artículos 339 y 352 del Código de Procedimientos Civiles del Estado a la demandada se le declaró confesa que el costo de la pensión mensual es de *dos mil pesos* a partir del día catorce de enero de dos mil catorce y que adeuda las pensiones rentísticas del inmueble materia del contrato desde el mes de enero de dos mil catorce y a la fecha, lo que prueba la existencia del contrato verbal de arrendamiento celebrado por las partes.

Cabe hacer mención que si bien la parte actora en su escrito inicial de demanda señaló y reclama por concepto de renta mensual la cantidad de dos mil quinientos pesos, sin embargo, ésta al formular la posición marcada con el número cuatro acepta que la pensión mensual lo es de dos mil pesos, lo que constituye una confesión expresa de su parte de conformidad con lo dispuesto por el artículo 247 del Código de Procedimientos Civiles del estado, y por lo tanto, la referida cantidad corresponderá a la renta mensual.

Consecuentemente, con la rebeldía en que incurrió la demandada y la declaración de confesa, prueba plenamente en su

contra, resultando dable tenerle por reconociendo la celebración del contrato verbal de arrendamiento y sus términos, en términos de ley.

Ahora bien, la actora para acreditar su acción ofreció y se le admitieron los siguientes medios de prueba:

a) **CONFESIONAL EXPRESA**, consistente en la realizada por la parte demandada al omitir dar contestación a la demanda incoada en su contra, misma que de conformidad con el artículo 228 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, se le tienen por ciertos los hechos sobre los que la parte demandada no suscitó explícitamente controversia, es decir, que en fecha catorce de enero de dos mil catorce celebró contrato verbal de arrendamiento con la actora, respecto del inmueble ubicado en calle **Xxxxxx** número **xxxxxx** sector **Xxxxxx** del fraccionamiento **Xxxxxx**; que el plazo de dicho contrato lo era por un año; que la renta mensual correspondía a la cantidad de dos mil pesos (lo anterior es así ya que si bien, como ya se dijo, la actora en su escrito inicial de demanda señaló que la renta mensual lo era a razón de dos mil quinientos mensuales, sin embargo, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 247 del Código de Procedimientos Civiles del estado, al formular posiciones aceptó que ésta lo es a razón de dos mil pesos mensuales, lo que constituye una confesión expresa y por lo tanto, la referida cantidad corresponde a la renta mensual) misma que se pagaría el día cinco de cada mes; que a la fecha no ha cubierto las pensiones rentísticas desde el mes de enero de dos mil catorce; que pese a gestiones extrajudiciales para que la demandada hiciera el pago esto no fue así.

b) **PRESUNCIONAL e INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, las que son valoradas de conformidad con lo dispuesto por los artículos 341 y 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

c) **DOCUMENTAL**, Consistente en las copias simples que obran a fojas de la cinco a la veintiséis de autos, prueba a la cual se le niega valor en términos de lo dispuesto por el artículo 351 del Código de Procedimientos Civiles del estado, pues al ser copia

simple ningún beneficio produce al oferente, aunado a que éstas no fueron adminiculadas con ningún otro medio de prueba.

Sirve de apoyo a lo anterior, la Jurisprudencia, de Registro digital: 172557; Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito; Novena Época; Materias(s): Civil; Tesis: I.3o.C. J/37; Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXV, Mayo de 2007, página 1759; de rubro y texto siguiente:

“COPIAS FOTOSTÁTICAS SIMPLES. VALOR PROBATORIO DE LAS, CUANDO SE ENCUENTRAN ADMINICULADAS CON OTRAS PRUEBAS. *Las copias fotostáticas simples de documentos carecen de valor probatorio aun cuando no se hubiera objetado su autenticidad, sin embargo, cuando son adminiculadas con otras pruebas quedan al prudente arbitrio del juzgador como indicio, en consecuencia, resulta falso que carezcan de valor probatorio dichas copias fotostáticas por el solo hecho de carecer de certificación, sino que al ser consideradas como un indicio, debe atenderse a los hechos que con ellas se pretenden probar, con los demás elementos probatorios que obren en autos, a fin de establecer, como resultado de una valuación integral y relacionada con todas las pruebas, el verdadero alcance probatorio que debe otorgárseles.”*

d) TESTIMONIAL, consistente en los dichos de **Xxxxx**, misma que en nada le beneficia a la parte actora, toda vez que mediante audiencia de fecha veintiséis de mayo de dos mil veintiuno se declaró desierta la misma.

e) CONFESIONAL, a cargo de **XXXXX**, la cual fuera desahogada en audiencia de siete de julio de dos mil veintiuno, conforme al pliego de posiciones que obra a fojas treinta y seis de autos, probanza a la que se le otorga valor probatorio conforme a los artículos 339 y 352 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, en virtud de que a la demandada se le declaró confesa de que conoce a la señora **Xxxxx**; que el costo de la pensión mensual es de dos mil pesos a partir del día catorce de enero de dos mil catorce; que adeuda las pensiones rentísticas del inmueble materia del contrato desde el mes de enero de dos mil catorce a la fecha.

VI. Se procede a analizar la **acción de terminación del contrato de arrendamiento por rescisión** misma que la suscrita estima que quedó plenamente demostrada por lo siguiente:

Con la rebeldía en que incurrió la demandada y la declaración de confesa, se acreditó fehacientemente, el contrato verbal de arrendamiento que une a las partes y los términos de éste, tal y como ha quedado asentado a lo largo de la resolución.

Ahora bien, la actora manifiesta que la parte demandada incurrió en mora desde el mes de enero de dos mil catorce, situación que no fue desvirtuada por la parte demandada, ya que no dio contestación a la demanda incoada en su contra, aunado a que no ofreció ninguna prueba para acreditar el pago de las pensiones rentísticas que le reclamaban, y de conformidad con el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, le correspondía a la parte demandada demostrar el cumplimiento de su obligación, esto es, que había cubierto las pensiones rentísticas.

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

“PAGO O CUMPLIMIENTO, CARGA DE LA PRUEBA. *El pago o cumplimiento de las obligaciones corresponde demostrarlo al obligado y no el incumplimiento al actor.*”

De igual manera, tiene sustento legal a lo anterior la jurisprudencia firme, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época, XXX, agosto de 2009, I.11.C.J/18, página 1258, que dice:

“ARRENDAMIENTO. PAGO DE RENTAS. CORRESPONDE AL ARRENDATARIO DEMOSTRAR SU CUMPLIMIENTO. *Cuando el arrendador demanda la rescisión del contrato de arrendamiento basada en la falta de pago de las rentas convenidas o cuando se demanda el pago de rentas, para que prospere su acción sólo debe acreditar la relación contractual con el demandado y afirmar que el deudor no ha cumplido con sus obligaciones, puesto que al ser un hecho negativo la ausencia del pago, no se le puede obligar a probarlo, toda vez que ello iría en contra de la lógica y del derecho;*

por tanto, corresponde al deudor probar un hecho positivo, esto es, que pagó las rentas que se le reclaman o, en su defecto, probar los hechos que justifiquen el impago.”

Por tanto, la rescisión de contrato por incumplimiento por parte de la demandada, quedó acreditada puesto que conforme lo dispone el artículo 2354, en su fracción IV del Código Civil, el arrendamiento termina por rescisión; por su parte, el diverso numeral 2360 fracción I del citado ordenamiento legal establece como causa de rescisión del contrato de arrendamiento la falta de pago de la renta en los términos prevenidos en los artículo 2323 y 2325 del Código Sustantivo de la materia.

Por lo que en el caso que nos ocupa tal situación quedó fehacientemente demostrada, puesto que se reitera, la actora indica que desde el mes de enero de dos mil catorce la parte demandada no ha realizado el pago de rentas, situación ésta que no fue desvirtuada.

VII. Por lo antes expuesto se estima que resultaron fundadas las pretensiones deducidas por **Xxxxxx**, en contra de **Xxxxxx**.

En consecuencia de lo anterior con fundamento en los artículos 1820 y 2360 fracción I del Código Civil del Estado, se *declara procedente la acción de terminación por rescisión del contrato de arrendamiento celebrado entre **Xxxxxx**, como arrendadora y **Xxxxxx**, como arrendataria en fecha catorce de enero de dos mil catorce, respecto de la finca ubicada en calle **Xxxxxx** número **xxxxxx** del sector **Xxxxxx** del fraccionamiento **Xxxxxx** de esta ciudad, pues quedó fehacientemente demostrado que la demandada incumplió con lo pactado en el contrato base al no encontrarse al corriente en el pago de rentas.*

Por lo cual, se ordena la entrega real y material a la actora **Xxxxxx**, del inmueble motivo de arrendamiento, siendo el ubicada en calle **Xxxxxx** número **xxxxxx** del sector **Xxxxxx** del fraccionamiento **Xxxxxx** de esta ciudad.

Se condena a la demandada **Xxxxxx**, al pago de la cantidad de **ciento sesenta y dos mil pesos moneda nacional**, por concepto de pensiones rentísticas correspondientes a los meses de

enero de dos mil catorce a septiembre de dos mil veinte, lo anterior es así ya que la cantidad solicitada en la prestación marcada con el inciso D) del escrito inicial de demanda, a la fecha del escrito inicial de demanda, uno de octubre de dos mil veinte (según se advierte del sello puesto por la Oficialía de Partes Común del H. Supremo Tribunal del estado), aún no se había generado la pensión rentística correspondiente al mes de octubre de dos mil veinte que solicita en cantidad líquida en dicha prestación, ya que éstas según lo señalado por la propia actora, se pagarían los días cinco de cada mes, por lo tanto al realizar una simple operación aritmética de los dos mil pesos correspondientes a la renta mensual por los ochenta y un meses transcurridos del mes de enero de dos mil catorce al mes de septiembre de dos mil veinte, resulta la cantidad antes señalada y por lo tanto, ésta es la que de manera líquida deberá de condenarse a pagar a la demandada. De igual manera, se condena a las pensiones rentísticas que se sigan generando hasta la entrega real y material del inmueble dado en arrendamiento, siendo a razón de dos mil pesos moneda nacional mensuales cada una, cantidad que será regulada en ejecución de sentencia.

Se condena a la parte demandada **XXXXXX**, al pago del adeudo que existiera por concepto de los servicios contratados por consumo de agua potable y consumo de energía eléctrica hasta la entrega de éste, lo que será regulado en ejecución de sentencia, ya que se trata de servicios de los que la parte demandada tiene el uso y disfrute al habitar el inmueble de que se trata, y por tanto le corresponde a ésta su pago.

Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 128 del Código Adjetivo Civil, se condena a la parte demandada **XXXXXX**, a pagarle a la parte actora **XXXXXX**, las costas generadas con motivo del presente juicio, previa regulación legal en ejecución de sentencia, toda vez que éste precepto establece, que la parte que pierde, debe reembolsar a su contraria, las costas del proceso; sin que se esté en el supuesto de excepción a la condena que nos ocupa, que establece el artículo 129 del citado ordenamiento procesal de la materia.

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. Se declara que la actora **Xxxxxx**, acreditó los elementos constitutivos de su acción, y la demandada **Xxxxxx**, no contestó la demandada incoada en su contra.

CUARTO. Se declara la terminación del contrato de arrendamiento por rescisión celebrado por las partes en fecha catorce de enero de dos mil quince, respecto del bien inmueble motivo del juicio.

QUINTO. Se ordena la entrega real y material a la actora **Xxxxxx**, del inmueble motivo de arrendamiento, siendo el ubicado en calle **Xxxxxx** número **xxxxxx** del sector **Xxxxxx** del fraccionamiento **Xxxxxx** de esta ciudad.

SEXTO. Se condena a la demandada **Xxxxxx**, al pago de la cantidad de **ciento sesenta y dos mil pesos moneda nacional**, por concepto de pensiones rentísticas correspondientes a los meses de enero de dos mil catorce a septiembre de dos mil veinte, así como las que se sigan generando hasta la entrega real y material del inmueble dado en arrendamiento, siendo a razón de **dos mil pesos moneda nacional** mensuales cada una, cantidad que será regulada en ejecución de sentencia.

SÉPTIMO. Se condena a la parte demandada **Xxxxxx** al pago del adeudo que existiera por concepto de los servicios contratados por consumo de agua potable y consumo de energía eléctrica del inmueble arrendado, hasta la entrega de éste, lo que será regulado en ejecución de sentencia.

OCTAVO. Se condena a la parte demandada **Xxxxxx**, al pago de gastos y costas a favor de la actora **Xxxxxx**, lo que será regulado en ejecución de sentencia.

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

DÉCIMO. En términos de lo previsto en el artículo 73 fracción II, 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 PRIMERO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE Y CÚMPLASE.

ASÍ, definitivamente lo sentenció y firma la Juez Primero de lo Civil del Estado, Licenciada **LORENA GUADALUPE LOZANO HERRERA**, por ante su Secretario de Acuerdos que autoriza **LICENCIADO ADOLFO GONZÁLEZ GIACINTI**. Doy fe.

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

mvll

El (la) Licenciado (a) ADOLFO GONZÁLEZ GIACINTI Secretario(a) de Acuerdos, adscrito(a) al Órgano Jurisdiccional, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia o resolución (959/2020) dictada en (CATORCE DE JULIO de dos mil veintiuno) por el (Juez Primero Civil), constante de (DOCE fojas) 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, ubicación de inmueble, nombre de testigos y demás generales) 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.