

**SENTENCIA DEFINITIVA**

Aguascalientes, Aguascalientes **veintisiete de mayo de dos mil veintiuno.**

**VISTOS** para resolver los autos del expediente número **1104/2020**, 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 se siga en rebeldía, deberán verificar de oficio, la existencia de los elementos para la procedencia de la acción."***

II. La parte actora **XXXXXX** demandó a **XXXXXX**, por las siguientes prestaciones:

***"A) Para que por sentencia firme, se declare la rescisión del contrato de arrendamiento celebrado en fecha dos de marzo de dos mil diez, respecto del inmueble ubicado en la calle Xxxxx, número xxxxx, del Fraccionamiento Xxxxx, en Jesús María, Aguascalientes; entre el suscrito en mi carácter de arrendador y **XXXXXX**, en su carácter de arrendatario, toda vez que el ahora demandado, ha dejado***

de cumplir con sus obligaciones de pago de pensiones rentísticas.

**B)** Para que en consecuencia de lo anterior, se condene al demandado, al pago de las rentas que tiene pendientes de cubrir, a partir de la pensión rentística correspondiente al mes de agosto de dos mil dieciocho y las subsecuentes vencidas y no pagadas, más las que se sigan venciendo hasta que se tome posesión formal y material del bien inmueble que es objeto de esta demanda, a razón de **\$1,500.00 (MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.)** mensuales cada una.

**C)** Para que por sentencia firme, se condene a la toma de posesión a mi favor del inmueble motivo de este juicio y descrito en el inciso A) de las prestaciones, en las buenas condiciones de conservación en que lo recibió la parte demandada.

**D)** Para que se condene al demandado al pago de todos y cada uno de los adeudos en caso de que existan por concepto de los servicios de luz, agua, teléfono, televisión por cable, internet y cualquier otro servicio que tenga el inmueble.

**E)** Por el pago de los gastos y de las costas que este juicio genere y que sean regulados en ejecución de sentencia, debido a que el demandado ha dado causa para la tramitación de este asunto.”

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

Habiendo sido debidamente emplazado el demandado **Xxxxxx**, dio contestación a la demanda mediante escrito que obra a fojas de la veintiuno a veinticinco del sumario.

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

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

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

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

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

**V.** Atenta a lo dispuesto por el artículo 371 del Código Adjetivo de la Materia, la suscrita Juez se aboca previamente al estudio de la excepción de oscuridad de la demanda, hecha valer por el demandado, ya que tiende a impedir el estudio de la acción intentada en este juicio, que al resultar procedente decidiría la extinción del proceso sin llegar a la cuestión de fondo.

El criterio anterior se ve robustecido por la jurisprudencia por contradicción de tesis, emitida bajo el número de registro 179,523, novena época, pronunciado por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la

Nación, tesis 1a./j.133/2004, XXI enero del 2005, página 257, que a la letra dice:

**“OSCURIDAD DE LA DEMANDA. IMPLÍCITAMENTE SE PREVÉ COMO UNA EXCEPCIÓN DILATORIA EN LA FRACCIÓN VIII DEL ARTÍCULO 34 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE AGUASCALIENTES.** De los artículos 34 y 37 del Código de Procedimientos Civiles de dicha entidad federativa, se advierte una distinción expresa entre las excepciones dilatorias y las perentorias, pues el numeral primeramente citado contiene una clasificación meramente ejemplificativa y no limitativa de las excepciones dilatorias, en tanto que su fracción VIII alude a las que en general, sin atacar en su fondo la acción deducida, tienden a impedir legalmente el procedimiento; mientras que el referido artículo 37 no ejemplifica las excepciones perentorias. Ahora bien, como la terminología procesal da a todas las actividades desarrolladas por el demandado para defenderse y para pedir el rechazamiento de la demanda, la denominación genérica de excepciones que con significado amplísimo equivale al de defensas, resulta indiscutible que la excepción de oscuridad en la demanda, también conocida como defecto legal en el modo de proponerla, debe considerarse dentro de las referidas en la fracción VIII del artículo 34 del ordenamiento mencionado sin que obste la circunstancia de que el artículo 225 de la indicada codificación procesal imponga al Juez el deber de mandar aclarar la demanda cuando advierta que es obscura o irregular concretamente cuando le falten los requisitos señalados en los artículos 223 y 224, pues ello no impide que el demandado pueda fundar su demanda de desestimación o excepciones en las mismas razones que también podrían considerarse de oficio por el juez”. Contradicción de tesis 104/2004-PS. Entre las

*sustentadas por los Tribunales Colegiados Segundo y Tercero ambos del Vigésimo Tercer Circuito. 24 de noviembre de 2004. cinco votos. Ponente: Juan N. Silva Meza. Secretario: Eligio Nicolás Lerma Moreno.”*

Una vez analizados los argumentos que se hace valer, esta juzgadora estima que la misma resulta improcedente, como a continuación se verá:

Reza la Fracción V del artículo 223 del Código de Procedimientos Civiles:

**“Toda contienda judicial principiará por demanda en la cual se expresará:**

**V. Los hechos en que el actor funde su petición numerándolos y narrándolos sucintamente con claridad y precisión, de tal manera que el demandado pueda preparar su contestación y defensa”.**

Con base en lo establecido por el precepto legal invocado, se afirma que la actora de un juicio, tiene la carga procesal de precisar en su demanda los hechos en que se funda, con tal claridad y precisión, que permita a la parte demandada conocer esos hechos para estar en aptitud de controvertirlos mediante la oposición de defensas y excepciones, así como para aportar elementos de convicción tendientes a desvirtuarlos.

La parte demandada hace consistir su excepción en el hecho de la imprecisión con la que ~~XXXXX~~ narra los hechos en su escrito de demanda, ello debido a que no es preciso en narrar circunstancias de tiempo, modo y lugar, dejándole en completo estado de indefensión para contestar debidamente la demanda.

La excepción en análisis resulta improcedente, ya que la demandada manifiesta que la actora es omisa al especificar situaciones de modo, tiempo y lugar, más sin embargo, la actora en el apartado de hechos de la

demanda, es clara al señalar con precisión las circunstancias de tiempo, modo y lugar de los elementos fácticos que invoca tener a su favor.

Lo anterior es así, toda vez que de la demanda sí se desprende de los hechos; la fecha en la que se celebró el contrato base de la acción, quiénes participaron en el contrato, sobre qué bien inmueble se celebró el referido contrato, se señalaron también algunas de las cláusulas contenidas en el contrato tales como la renta pactada, duración del contrato, pago de servicios, obligaciones de la arrendadora, así como la fecha a partir de la que se dio el incumplimiento que reclama la parte actora; por lo que resulta improcedente la excepción de oscuridad en la demanda en los términos que plantea.

Ahora bien, debe tenerse en cuenta que para que una excepción de oscuridad en la demanda resulte procedente, es menester que la demanda se encuentre redactada en términos imprecisos, confusos o anfibológicos, que coloquen a la parte demandada en estado de indefensión, de manera tal que no pueda preparar adecuadamente su contestación y defensa; supuesto que no aconteció en el presente caso, pues según se advierte del libelo de contestación, la parte demandada se refirió a todos y cada uno de los hechos que se le imputan, contestándolos como considera que ocurrieron, e incluso oponiendo excepciones, por lo que se considera que no se le colocó en estado de indefensión alguno; aunado a que la actora señaló circunstancias de tiempo, modo y lugar, y con respecto a la hora, si bien es cierto no se señaló, resulta insuficiente tal elemento para declarar procedente su excepción, pues se advierte que la demandada dio contestación, oponiendo las excepciones y

defensas que tuvo a su alcance, por lo que se considera que no se le colocó en estado de indefensión dicha omisión.

Sirve de apoyo legal, por su argumento rector, la jurisprudencia localizable bajo el número 222369, emitida en la materia laboral, en la octava época, por los Tribunales Colegiados de Circuito, localizable en el Semanario Judicial de la Federación, tomo VII, del mes de junio de mil novecientos noventa y uno, cuya voz a la letra dice:

**“OBSCURIDAD, EXCEPCIÓN DE REQUISITOS DE LA.** *Para que la excepción de obscuridad impida la procedencia del reclamo a que se dirige es indispensable que ocasione a la parte que la alegue un estado de indefensión que no le permita oponer las defensas que al respecto pudiera tener, ya sea porque no se precisan determinadas circunstancias que necesariamente pueden influir en el derecho ejercido, o bien, porque el planteamiento se hace de tal manera que impide la comprensión de los hechos en que se sustenta la pretensión jurídica.”*

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

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

**Documental Privada,** consistente en el contrato de arrendamiento, de fecha dos de marzo de año dos mil diez, visible a fojas de la cinco a la nueve de autos, al cual se le otorga valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por el artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, puesto que si bien obedece a un documento privado proveniente de las partes,

sin embargo el mismo no fue objetado por la parte demandada, y con el mismo se acredita que en fecha dos de marzo de dos mil diez **Xxxxxx** en su calidad de “arrendador” y **Xxxxxx** en su calidad de “arrendatario” celebraron contrato de arrendamiento respecto del bien inmueble ubicado en calle **Xxxxxx**, número **xxxxxx**, en el fraccionamiento **Xxxxxx**, Jesús María, Aguascalientes; que el termino o plazo del arrendamiento lo era de un año obligatorio para ambas partes, y que entre otras cosas el término empezaría a contar a partir del tres de marzo de dos mil diez y concluiría el dos de marzo de dos mil once; que la renta mensual se pagaría a partir de la fecha de entrada en vigor del contrato por la cantidad de mil quinientos pesos moneda nacional por mensualidad adelantada; que las pensiones rentísticas deberían de ser pagadas en efectivo por el arrendatario en el domicilio del arrendador, siendo la casa marcada con el número **xxxxxx**, de la calle **Xxxxxx**, del fraccionamiento **Xxxxxx**, de esta ciudad y sin previo cobro, en el entendido de que dichas pensiones serían pagadas los días diez de cada mes que corresponda; que la falta de pago puntual de una o más mensualidades de renta, daría derecho al arrendador a demandar la rescisión del contrato; que el pago de las cuotas de los servicios de agua de la totalidad del inmueble arrendado, así como el consumo de energía eléctrica, gas y servicio telefónico, telecable u otros que se le lleguen a contratar, son por cuenta y a cargo del “arrendatario” quien debería de mostrar los recibos correspondientes en cualquier momento en que se lo solicite el “arrendador”; entre otras estipulaciones.

Sirve de apoyo legal, la tesis consultable en el Semanario Judicial de la Federación, Tribunales Colegiados



de Circuito, Octava Época, IX, febrero de 1992, página 136, que es del rubro y texto siguiente:

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

**Confesional Expresa**, consistente en la que hace la parte demandada en su escrito de *contestación de demanda* en los puntos de hechos número uno y dos, prueba que se valora de conformidad con lo dispuesto por el artículo 338 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, con la cual se acredita que el demandado reconoce la celebración del contrato de arrendamiento que fue acompañado al escrito inicial de demanda y que constituye el documento fundatorio de la acción, así como que la cantidad pactada por concepto de pensión rentística mensual lo fue por mil quinientos pesos moneda nacional.

**Confesional**, a cargo de **Xxxxxx**, misma que en nada le beneficia a la parte actora en virtud de que mediante audiencia de fecha once de mayo de dos mil veintiuno, se tuvo a la parte oferente de la prueba desistiéndose del desahogo de la presente probanza.

**Documental en vía de informe**, consistente en el informe con número de oficio **xxxxxx** rendido por el **licenciado José César García Estrada** en su carácter de **Director General de la Comisión de Agua Potable**,

**Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Jesús María, Aguascalientes**, al cual se le concede pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del estado, por haber sido rendido por un servidor público en ejercicio de sus funciones y del cual se desprende que; después de realizar la investigación correspondiente en el sistema de ese Organismo Operador del Agua, se encontró que el domicilio ubicado en *CALLE XXXXX, NÚMERO xxxxx, DEL FRACCIONAMIENTO XXXXX, EN JESÚS MARÍA, AGUASCALIENTES*, cuenta con un adeudo por la cantidad de once mil ochocientos veintisiete pesos con treinta centavos moneda nacional correspondiente a noventa y tres meses de adeudo.

**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.

Por su parte el demandado **XXXXXX** ofreció y se le admitieron las siguientes pruebas:

**Confesional**, a cargo de **XXXXXX**, misma que fuera desahogada en audiencia de fecha once de mayo de dos mil veintiuno, al tenor del pliego de posiciones que obra en autos a foja cincuenta y ocho, prueba con valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 337 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, ya que fue hecha en juicio por persona capacitada para obligarse, con pleno conocimiento, sin coacción ni violencia y sobre hechos propios; confesó expresamente que en fecha dos de marzo del año dos mil diez celebró contrato de arrendamiento con **XXXXXX**; que dicho contrato se celebró respecto del bien inmueble ubicado en calle *XXXXXX* número *xxxxx* del fraccionamiento *XXXXXX*, del municipio de Jesús

María, en el Estado de Aguascalientes; que el monto a pagar mensualmente por concepto de renta de dicho inmueble lo es la cantidad de mil quinientos pesos moneda nacional; que en el contrato se estableció que **Xxxxxx** acudiría a pagar las rentas del domicilio ubicado en calle **Xxxxxx** número **xxxxxx**, letra **XXXXXX**, del fraccionamiento **Xxxxxx**, de esta ciudad de Aguascalientes.

**Confesional expresa**, consistente en todo lo declarado por la parte actora durante el procedimiento, prueba que se valora de conformidad con lo dispuesto por el artículo 338 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, y con la cual se acredita que el demandado reconoce lo declarado por el actor en el procedimiento en relación a los hechos declarados en el escrito inicial de demanda, así como en todas aquellas actuaciones del juicio en las que el actor ha manifestado la celebración del contrato de arrendamiento con el demandado respecto del inmueble ubicado en calle **Xxxxxx** número doscientos **xxxxxx** del fraccionamiento **Xxxxxx**, en Jesús María, Aguascalientes; que se pactó una renta mensual de mil quinientos pesos moneda nacional que se pagarían a más tardar los días diez de cada mes; que el término o plazo sería por un año que comenzaba a contar desde el tres de marzo de dos mil diez y concluiría el dos de marzo de dos mil once; que la obligación de la arrendataria al ser quien usa el inmueble arrendado, sería pagar los servicios de luz, agua, teléfono, televisión por cable, internet o cualquier otro servicio contratado en el inmueble; que también es obligación de la arrendataria devolver a la arrendadora el inmueble objeto del arrendamiento en las mismas condiciones a que inicialmente lo recibió; que el demandado se abstuvo de cubrir la renta que le correspondía desde el mes de agosto del año dos mil dieciocho y que no había pagado las

subsecuentes generadas hasta la fecha de presentación de la demanda. Así como todo aquello confesado por el propio actor en la prueba confesional a su cargo y que fue analizado anteriormente.

**Documental Privada,** consistente en el contrato de arrendamiento, de fecha dos de marzo de año dos mil diez, visible a foja de la cinco a la nueve de autos, al cual se le otorga valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por el artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, y el cual ya fue valorado con anterioridad.

**Documentales Privadas,** consistente en un recibo expedido por "XXXXX", por concepto de renta, de fecha nueve de enero de dos mil diecinueve, visible a foja veintisiete de autos, así como siete recibos expedidos por "XXXXX", de fechas diecisiete de septiembre de dos mil diecinueve, siete de octubre del año dos mil diecinueve, trece de diciembre del año dos mil diecinueve, tres de enero del año dos mil veinte, siete de febrero del año dos mil veinte, diez de marzo del año dos mil veinte, seis de agosto del año dos mil veinte, visibles a fojas de la veintiocho a la treinta y cuatro de autos, y a los cuales se les otorga valor probatorio en términos del artículo 346 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado, con relación al artículo 338 del precitado ordenamiento legal; lo anterior es así pues si bien provienen de un tercero ajeno al juicio, la propia parte actora reconoció en el escrito que obra a fojas cuarenta y cinco a cuarenta y ocho, que sí recibió del demandado los pagos que amparan dichos recibos, ya que expresamente manifestó que no objetaba el contenido ni la firma de dichos documentos y solo argumentaba respecto de su aplicación, por lo que con dichas documentales el demandado acreditó encontrarse al corriente hasta la

mensualidad correspondiente al mes de agosto del año dos mil veinte.

Sin que pase desapercibido que en el escrito referido, la parte actora sí objetó el valor probatorio de los documentos de mérito, basando sus argumentos en que la parte demandada pretende acreditar con dichos recibos que efectuó los pagos correspondientes a los meses que ahí señala, intentando probar que a la fecha de cada uno se encontraba al corriente de la mensualidad correspondiente, siendo que ello es erróneo y manipulativo puesto que la expedición de cada recibo en cuestión, únicamente demuestra que el ahora demandado realizó un pago por la cantidad que ahí se señala; que el primero de los recibos señalados, lo fue por la cantidad de mil pesos moneda nacional, siendo que dicho monto no cubre el precio pactado por el concepto de renta; que el demandado pretende actuar de mala fe en virtud de que éste únicamente acompañó a la contestación de la demanda los recibos en los cuales al concepto no se acompañaba el mes cubierto, o incluso en los que no existía concepto alguno; que resulta ilógico que de un contrato suscrito por las partes en el mes de marzo de dos mil diez, el ahora demandado únicamente cuente con ocho recibos de un total de más de cien meses que ha durado dicha relación contractual; que no objeta el contenido ni la firma de dichos documentos únicamente el alcance y valor probatorio que el demandado pretende darles, pues del primer recibo el pago por la cantidad de \$1,000.00 (mil quinientos pesos 00/100 M.N.) (sic) le es reconocido en su totalidad, y de los demás el pago de \$10,500.00 (diez mil quinientos pesos 00/100 M.N.) también le es reconocido en su totalidad, y que dichos pagos fueron aplicados directamente a las pensiones rentísticas atrasadas, siendo

por lo anterior que en las prestaciones de la demanda únicamente se reclaman desde la pensión rentística correspondiente al mes de agosto de dos mil dieciocho, así como las subsecuentes hasta que se tome posesión formal y material del bien inmueble objeto de la presente demanda; que por lo anterior debe de reconocerse únicamente el monto que obra en dichos recibos sin tomarlo en cuenta a una pensión rentística en particular, y dándole exclusivamente el valor de un abono.

En primer término, cabe precisar que el artículo 1960 del Código Civil del Estado establece 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 lo que tomando en cuenta que en el presente caso, el pago de las pensiones rentísticas debía satisfacerse en un periodo determinado, es decir, de manera mensual los días diez de cada mes; y el demandado exhibió recibos de pago que como ya se dijo anteriormente, fueron reconocidos por la parte actora, los cuales amparan hasta la mensualidad del mes de agosto del año dos mil veinte, por lo que según el contenido del numeral citado debe entenderse que el demandado se encontraba al corriente en el pago de rentas hasta el seis de agosto de dos mil veinte, lo anterior con base en los siguientes razonamientos:

Por lo que hace al recibo que obra a foja veintisiete de autos, y que tiene una fecha de expedición del día nueve de enero de dos mil diecinueve, pese a que el mismo se expidió por la cantidad de mil pesos moneda nacional, al haberse expedido un recibo en fecha diecisiete de septiembre de dos mil diecinueve por la cantidad de mil quinientos pesos moneda nacional, se entiende que en

septiembre el demandado se encontraba al corriente en el pago de rentas a esa fecha, pues el demandado pudo realizar posteriormente o incluso con anterioridad a la fecha de ese recibo, el pago de los quinientos pesos que no se encuentran amparados con ese recibo y que corresponden a la mensualidad de enero del año dos mil diecinueve, pues así se entiende de la expedición del recibo siguiente y que obra a foja veintiocho de autos.

Ahora bien, pese a que de los recibos que obran a fojas veintisiete a la treinta y uno, se desprende como concepto “renta xxxxx” “renta” “pago de renta” o incluso de alguno ni siquiera se desprende concepto, lo cierto es que debe entenderse que se pagó la renta mensual correspondiente a la fecha de elaboración de cada uno de ellos, aunado a que en dichos recibos no se señala expresamente que los pagos correspondan a un mes distinto o sean por rentas atrasadas y por ende se entiende corresponden al mes en que se expedieron, por lo que es irrelevante que en el concepto no se describa cuál renta está pagando, pues al recibirse la renta en esa fecha se tiene que con dichos recibos se pagó la renta del mes en que fue expedido el recibo, y respecto del inmueble objeto del presente juicio, ya que ni siquiera se argumenta que exista el arrendamiento de diverso inmueble entre las partes, por lo que de todas maneras en términos del numeral señalado, se entienden pagadas las rentas anteriores a cada uno de los recibos; y en todo caso correspondía a la parte actora desacreditar los pagos que el demandado dice haber realizado, y sin embargo en el escrito de objeción de pruebas reconoce haber recibido los pagos que dichos recibos amparan; siendo también irrelevante para restar valor probatorio a la presente probanza que el demandado haya exhibido solamente ocho

recibos de pago, pues dentro del capítulo tercero, del título sexto de la segunda parte del libro cuarto del Código Civil del Estado no se desprende como obligación del arrendatario conservar todos los recibos de pago de renta, pues es a quien corresponde hacer los pagos correspondientes y es de su exclusivo interés acreditar los pagos que ha realizado.

Por lo que hace a los recibos que obran a fojas treinta y dos, treinta y tres y treinta y cuatro, los mismos son claros en el concepto al señalar “Pago de Renta de Xxxxx”, y en ese sentido no cabe duda de que con los mismos el demandado cumplió con sus obligaciones de pago respectivas y con el último, se acredita el pago hasta el mes de agosto de dos mil veinte, según quedó apuntado con anterioridad, pues el domicilio señalado corresponde al del inmueble materia de arrendamiento del presente juicio, aunado a que como ya se dijo, el actor reconoció el contenido y la firma de dichos recibos en el escrito de objeción de pruebas.

En resumen, con el primero de los recibos quedó acreditado que en fecha nueve de enero del año dos mil diecinueve el demandado **Xxxxxx** realizó un pago por la cantidad de mil pesos moneda nacional por concepto de renta, aclarando que en ese momento no se realizó el pago completo de la mensualidad correspondiente, y que posteriormente en fechas diecisiete de septiembre de dos mil diecinueve, siete de octubre de dos mil diecinueve, trece de diciembre de dos mil diecinueve, tres de enero de dos mil veinte, siete de febrero de dos mil veinte, diez de marzo de dos mil veinte y seis de agosto de dos mil veinte realizó el pago mensual de mil quinientos pesos moneda nacional (cantidad que ampara cada uno de los recibos señalados que corresponden al monto de la pensión rentística



mensual); mismas cantidades que como ya se dijo, el propio actor reconoce haber recibido, por lo que en todo caso estas cantidades deberán ser tomadas en cuenta en el momento procesal oportuno, pues en términos del numeral 1960 del Código Civil del Estado, al haber acreditado el pago de pensiones rentísticas hasta el mes de agosto de dos mil veinte, se presumen pagadas todas las rentas anteriores a dicho recibo sin que se haya demostrado lo contrario, por lo que hasta ese momento se tiene que el demandado se encontraba al corriente en sus obligaciones.

Finalmente, no pasa desapercibido que pese a que dichos recibos no fueron firmados por el propio actor, sino por un tercero denominado "XXXXX" o "XXXXX", se reitera, que el demandado en el escrito que obra a fojas cuarenta y cinco a cuarenta y ocho de los autos, señaló que no objetaba el contenido y la firma de dichos documentos, por lo que en ese sentido sí reconoce que el dinero que amparan los documentos sí se recibió, siendo entonces irrelevante que quien recibió las rentas haya sido un tercero ajeno al presente juicio.

**Testimonial**, consistente en el dicho de **XXXXX** y **XXXXX**, misma que en nada le beneficia a la parte actora en virtud de que mediante audiencia de fecha once de mayo de dos mil veintiuno, se declaró desierta la presente probanza.

**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.

**VII.** Enseguida se procede al estudio de las excepciones opuestas por el demandado **XXXXX**, las cuales fueron las siguientes:

**a) y c) Falta de acción e improcedencia de**

**la acción;** las que se hace consistir en primer término en la falta de acción de **Xxxxxx** para demandarle el pago de pensiones rentísticas correspondientes del mes de agosto del año dos mil dieciocho y subsecuentes, en virtud de que no ha incurrido en incumplimiento con su obligación de pago, lo cual quedaría en evidencia en el momento procesal oportuno; y en segundo término la improcedencia para declarar rescindido el contrato de arrendamiento base de la acción dado que la rescisión se sustenta en el incumplimiento al pago de las rentas estipuladas en el contrato, lo cual no acontece en el presente asunto pues se encuentra al corriente con el pago de las rentas del inmueble ubicado en calle Xxxxxx número xxxxx del fraccionamiento Xxxxxx del municipio de Jesús María, del Estado de Aguascalientes.

Excepciones que resultan parcialmente procedentes, pues pese a que el demandado acreditó haber realizado pagos de renta mensuales y encontrarse al corriente hasta el mes de agosto de dos mil veinte, lo cierto es que al dar contestación a la demanda instaurada en su contra no acreditó encontrarse al corriente en los pagos de las pensiones rentísticas hasta la fecha en que se le demandó, pues el último recibo que exhibió tiene fecha del *seis de agosto de dos mil veinte*; siendo que la demanda se presentó en la Oficialía de Partes del Poder Judicial del Estado de Aguascalientes el día cinco de noviembre del año dos mil veinte, y la contestación de demanda se recibió el día cuatro de diciembre de dos mil veinte, es decir, si bien acreditó haber realizado los pagos correspondientes hasta el mes de agosto del dos mil veinte, lo cierto es que no acreditó encontrarse al corriente cuando se presentó la demanda ni cuando dio contestación a la misma, por lo que en ese sentido la acción deducida por la parte actora

resulta procedente, y se encuentra en aptitud de promover juicio para reclamar el pago de las rentas no pagadas así como la rescisión del contrato de arrendamiento base de la acción, al ser una causal para ello la falta en el pago de las rentas correspondientes.

**d) De falsedad:** que hace consistir en el hecho de que el actor hace valer su demanda en hechos notoriamente falsos e incongruentes, pretendiendo con ello hacer creer a esta autoridad que adeuda pensiones rentísticas desde el mes de agosto del año dos mil dieciocho.

Excepción que resulta parcialmente procedente; primeramente porque le correspondía a la parte demandada acreditar encontrarse al corriente del pago de las rentas, y únicamente acreditó haber realizado el pago hasta la mensualidad de agosto del año dos mil veinte, y no acreditó encontrarse al corriente al momento en que se presentó la demanda o al momento en el que dio contestación a la misma, consecuentemente no acreditó sus diversas excepciones opuestas o la falsedad que argumenta respecto del contenido de la demanda.

**e) Non mutatis libelli;** que hace consistir en el hecho de que no se le permita al actor modificar los términos de la demanda que ha presentado.

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

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

***“Comprende cualquier defensa del demandado, incluso la simple negación del***

***fundamento de la demanda”.***

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

**f) De pago y cumplimiento de la obligación;** que hace consistir en el hecho de que ha cumplido con su obligación de pago por concepto de renta respecto del inmueble.

Excepción que resulta improcedente, pues se reitera que el demandado no acreditó encontrarse al corriente en el pago de rentas, pues sí bien acreditó haber realizado pagos hasta el mes de agosto del dos mil veinte, que se encuentra al corriente, pues la demanda se presentó hasta el día cinco de noviembre del año dos mil veinte, y sin embargo, ni con el escrito de contestación de demanda ni con alguna de las pruebas aportadas por su parte acreditó haber realizado los pagos de las mensualidades correspondientes a septiembre, octubre o noviembre del año dos mil veinte para justificar que si se encontraba al corriente en el pago de rentas, sin que pase desapercibido que deberán tomarse en cuenta los pagos reconocidos por la propia parte actora para el momento procesal oportuno.

**VIII.** Ahora bien, con las pruebas aportadas por las partes la suscrita Juez considera que el primer presupuesto necesario para la procedencia de la acción ejercitada, sí quedó acreditada, es decir, la existencia de la

relación contractual, pues quedó debidamente probado en autos la celebración del contrato de arrendamiento cuya rescisión se reclama, ya que incluso el propio demandado 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 y que fuera valorado con anterioridad, obligándose el ahora demandado en los términos ahí señalados.

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

La parte actora en su escrito de demanda, señala que la parte demandada dejó de efectuar el pago de las pensiones rentísticas desde el mes de agosto de dos mil dieciocho, sin embargo y como ya quedó precisado con anterioridad, el actor en su escrito de objeción de pruebas reconoció expresamente haber recibido las cantidades que los recibos exhibidos por la parte demandada amparan; sin embargo, el demandado acreditó haber realizado el pago de las mensualidades hasta la del mes de agosto del año dos mil veinte, y no justificó encontrarse al corriente de las posteriores a ésta; siendo que en ese sentido tenía la carga de la prueba, pues de conformidad con el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, le correspondía a la parte demandada demostrar el cumplimiento de su obligación, esto es, que había cubierto totalmente las pensiones rentísticas hasta el momento en que se presentó la demanda o el momento en que dio contestación a la misma.

Sirve de apoyo legal, la tesis consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, emitida

por el Segundo Tribunal Colegiado del Sexto Circuito, Novena Época, III, marzo de 1996, VI.2°.28 K, página 982, que es del tenor literal siguiente:

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

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

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

En consecuencia de lo anterior, se declara que le asiste el derecho a la parte actora, para demandar el pago de las rentas reclamadas de acuerdo al artículo 1949 del Código Civil del Estado, que señala que el pago debe hacerse del modo que se hubiere pactado, y nunca podrá hacerse parcialmente sino en virtud de convenio expreso, o disposición de la ley, así como lo señalado en el artículo

1715 del ordenamiento legal en cita, que indica que en los contratos civiles, cada uno se obliga de la manera y términos en que aparezca que quiso obligarse, sin que para la validez del contrato, se requieran formalidades determinadas, fuera de los casos expresamente designados por la ley.

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

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

**IX.** Al haber resultado fundada la pretensión deducida por **Xxxxxx**, en contra de **Xxxxxx**, con fundamento en los artículos 1820 y 2354 fracción IV del Código Civil del Estado, se *declara la rescisión del contrato de arrendamiento* celebrado por los antes señalados en fecha dos de marzo de dos mil diez, respecto del bien inmueble ubicado en calle **Xxxxxx** número **xxxxxx** del fraccionamiento **Xxxxxx**, en Jesús María, Aguascalientes, pues una de las causas por las que procede la rescisión de un arrendamiento es por falta del pago de las rentas.

Se condena al demandado **Xxxxxx** a pagar al actor **Xxxxxx** las rentas generadas y no pagadas desde el mes de septiembre del año dos mil veinte, más las que se sigan generando hasta la entrega real y material del inmueble materia de juicio a razón de mil quinientos pesos moneda nacional cada una, lo que será regulado en ejecución de sentencia.

Por lo cual, se ordena a **Xxxxxx** hacer la entrega real y material al actor **Xxxxxx**, del inmueble motivo de arrendamiento, siendo el ubicado en calle **Xxxxxx** número **xxxxxx** en el fraccionamiento **Xxxxxx** en el Municipio de **Xxxxxx**, Aguascalientes, en las mismas condiciones en que lo recibió.

Se condena a la parte demandada al pago del adeudo que existiera por concepto de los servicios contratados relativos al inmueble dado en arrendamiento, siendo de consumo de energía eléctrica, agua potable, así como cualquier otro servicio que se haya contratado, hasta la entrega de éste, lo que será regulado en ejecución de sentencia; lo anterior en atención a que se trata de servicios de los que la parte demandada tiene el uso y disfrute al habitar el inmueble de que se trata, y por tanto le corresponde a éste, cubrir el costo de los mismos.



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

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 la rescisión del contrato de arrendamiento celebrado por **Xxxxxx** como arrendador, y **Xxxxxx** como arrendatario, respecto del bien inmueble motivo de juicio.

**CUARTO.** Se condena al demandado **Xxxxxx** a pagar al actor **Xxxxxx** las rentas generadas y no pagadas desde el mes de septiembre del año dos mil veinte, más las que se sigan generando hasta la entrega real y material del inmueble materia de juicio a razón de mil quinientos pesos moneda nacional cada una, lo que será regulado en ejecución de sentencia.

**QUINTO.** Se ordena a **Xxxxxx** hacer la entrega real y material al actor **Xxxxxx**, del inmueble motivo de arrendamiento, siendo el ubicado en calle Xxxxx número xxxxx en el fraccionamiento Xxxxx en el Municipio de Xxxxx, Aguascalientes, en las mismas condiciones en que lo recibió

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

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

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

**NOVENO.** En términos de lo previsto en el previsto en el artículo 73 fracción II, de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, misma que fue publicada en el Diario Oficial de la Federación el día trece de agosto de dos mil veinte, se ordena se proceda a la elaboración y publicación de la versión pública de la presente sentencia siguiendo lo establecido en los Lineamientos para la Elaboración de Versiones Públicas de Sentencias y Resoluciones dictadas por los Juzgados y Salas del Poder Judicial del Estado de Aguascalientes.

**DÉCIMO.** NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE Y CÚMPLASE.

ASÍ, definitivamente lo sentenció y firma la **Juez Primero de lo Civil de esta capital, Licenciada LORENA GUADALUPE LOZANO HERRERA**, por ante la

Secretaria de Acuerdos que autoriza Licenciada BLANCA ESTHELA SOLÍS LÓPEZ, Doy fe.

La LICENCIADA BLANCA ESTHELA SOLÍS LÓPEZ, Secretaria de Acuerdos de este Juzgado hace constar que la sentencia que antecede se publicó en listas de acuerdos con fecha **veintiocho de mayo de dos mil veintiuno**. Conste.

Adriana S.

La LICENCIADA BLANCA ESTHELA SOLÍS LÓPEZ Secretario de Acuerdos adscrito(a) al Órgano Jurisdiccional, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia o resolución (1104/2020) dictada en (veintisiete de mayo de dos mil veintiuno) por el (Juez Primero de lo Civil), constante de (treinta y un 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, sus domicilios, números de oficio, nombre de terceros ajenos a juicio, nombres de testigos y demás datos generales) información que se considera legalmente como (reservada) por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita, además de lo dispuesto por los artículos 1º, 2º fracción II, 3º, 11, 12 y 99 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de los Sujetos Obligados del Estado de Aguascalientes y sus Municipios. Conste.