

SENTENCIA DEFINITIVA

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

VISTOS para resolver los autos del expediente número **1192/2020**, 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

C O N S I D E R A N D O S:

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 mediante sentencia definitiva se declare la existencia del contrato de arrendamiento de fecha **CINCO DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL DIECINUEVE**, celebrado entre las partes respecto del inmueble ubicado en la CALLE xxxxx NÚMERO xxxxx, DEL FRACCIONAMIENTO xxxxx DE ESTA CIUDAD DE AGUASCALIENTES, específicamente situado en la manzana x, lote x, de dicho fraccionamiento citado, con una superficie de xxxxx, y con las siguientes medidas y colindancias:

AL NORTE, EN SEIS METROS CON LOTE xxxxx

AL SUR, EN SEIS METROS CON CALLE xxxxx

AL ORIENTE, EN QUINCE METROS CON LOTE xxxxx

AL PONIENTE, EN QUINCE METROS CON LOTE xxxxx

b) Para que mediante sentencia definitiva se reconozca que la demandada ha incumplido a la fecha con el cumplimiento del pago de las pensiones rentísticas respecto del inmueble referido desde el mes de agosto del presente año, por lo que se ha de declarar la terminación por rescisión del contrato de arrendamiento antes mencionado.

c) Como consecuencia de lo anterior, para que se condene a la demandada a realizar la entrega real y material respecto del bien inmueble antes mencionado y ubicado en la CALLE xxxxxx NÚMERO xxxxx, DEL FRACCIONAMIENTO xxxxx DE ESTA CIUDAD DE AGUASCALIENTES, específicamente situado en la manzana xxxxx, lote xxxxx, de dicho fraccionamiento citado.”

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

Habiendo sido debidamente emplazada la demandada **xxxxxx**, produjo contestación a la demanda entablada en su contra, según se desprende del escrito que consta a foja diecisiete de los autos, habiéndose allanado a las prestaciones reclamadas, escrito debidamente ratificado ante este Juzgado en fecha siete de mayo de dos mil veintiuno.

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.

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 octava 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 terminación por rescisión 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.

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

La actora **XXXXXX**, exhibió con su escrito inicial de demanda el contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en calle **XXXXXX** número **XXXXXX**, del fraccionamiento **XXXXXX**, de esta ciudad; visible a fojas tres a la cinco 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, pues al haberse allanado a la demanda, **XXXXXX** reconoció la celebración de dicho contrato accionario en los términos que ahí se señalan, pues se reitera que al no haber suscitado controversia la demandada y al no haber controvertido las afirmaciones realizadas por la actora respecto del contenido del contrato materia de la presente prueba, dicha probanza goza de pleno valor probatorio.

Siendo que de dicho contrato se desprende que en fecha cinco de agosto del año dos mil diecinueve, la actora **XXXXXX** en su calidad de arrendadora y **XXXXXX** en su calidad de arrendataria celebraron contrato de arrendamiento respecto del bien inmueble ubicado en calle **XXXXXX** número **XXXXXX**, del fraccionamiento **XXXXXX**, de esta ciudad; así mismo las partes

pactaron en la cláusula segunda que la arrendataria pagaría una renta mensual por la cantidad de cuatro mil pesos moneda nacional, los que serían pagados a más tardar los días cinco de cada mes, comenzado desde luego el día cinco de agosto de dos mil diecinueve, el cual debía realizarse en el domicilio convencional señalado por la arrendadora *-calle xxxxx número xxxxx, fraccionamiento xxxxx, de esta ciudad-*, que el término del contrato sería por tiempo determinado, con vigencia hasta el mes de febrero del dos mil veintiuno; que en caso de cualquier práctica en contrario con lo establecido en el contrato, sería causa de rescisión del mismo y por lo cual ante el incumplimiento de tan solo una de ellas, o el incumplimiento o retraso en el pago de al menos una pensión rentística, la arrendadora tendrá derecho a pedir la terminación del contrato y por ende la entrega del inmueble y el pago de las obligaciones pendientes de pago.

Ahora bien, como ya quedó señalado, quedó debidamente acreditada la relación contractual de arrendamiento existente entre la parte actora **XXXXXX** en su carácter de arrendador, y la demandada **XXXXXX**, como arrendataria, respectivamente, en términos de lo dispuesto por el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, con el contrato base de la acción que obra a fojas de la tres a la cinco de autos, a la cual se le otorgó pleno valor probatorio.

Siendo así, que la mencionada prueba documental es apta y suficiente para tener por demostrada la relación contractual entre las partes de juicio.

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.”

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 del dos mil veinte, situación que no fue desvirtuada por la parte demandada, ya que se allanó a la demanda instaurada en su contra, y no acreditó haber encontrarse al corriente en las obligaciones que se desprenden del contrato base de la acción, puesto que era a la demandada a quien le correspondía acreditar dicha cuestión.

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 la terminación por rescisión del contrato de arrendamiento que celebró con la demandada **XXXXXX**, pues según 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.”

VI. Por lo anterior se determina que la actora **XXXXXX**, acreditó la procedencia de su acción, y **XXXXXX** contestó la demanda y se allanó a las prestaciones reclamadas.

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 las antes señaladas en fecha cinco de agosto de dos mil diecinueve, respecto del bien inmueble ya mencionado en la presente resolución, pues una de las causas por las que procede la rescisión de un arrendamiento es por falta del pago de las rentas.

Por lo cual, se ordena a **XXXXXX** hacer la entrega real y material a la actora **XXXXXX**, del inmueble motivo de arrendamiento, siendo el ubicado en **XXXXXX**.

Como lo establece el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, la parte demandada se allanó, por lo tanto no tuvo pretensión contraria a la actora y por ende no resultó parte perdida, por lo que no se hace condena especial alguna en gastos y costas en el juicio.

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 parte actora **XXXXXX**, acreditó la procedencia de su acción, y **XXXXXX**, contestó la demanda y se allanó a las prestaciones reclamadas.

CUARTO. Se declara la rescisión del contrato de arrendamiento celebrado por **XXXXXX** como arrendadora, y **XXXXXX**, como arrendataria; respecto del bien inmueble motivo de juicio.

QUINTO. Se ordena a **XXXXXX** a hacer la entrega real y material a la actora **XXXXXX**, del inmueble motivo de arrendamiento, siendo el ubicado en **XXXXXX**.

SEXTO. No se hace condena especial en costas en el juicio, en atención a los razonamientos expuestos en el último considerando de la presente resolución.

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

OCTAVO. 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 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 **doce de mayo de dos mil veintiuno**. Conste.

Adriana S.

La Licenciada Blanca Esthela Solís López Secretaria de Acuerdos, adscrito(a) al Órgano Jurisdiccional, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia o resolución (1192/2020) dictada en (once de mayo de dos mil veintiuno) por el (Juez Primero de lo Civil en el Estado), constante de (diez) fojas útiles. Versión pública elaborada de conformidad a lo previsto por los artículos 3o fracciones XII y XXV; 69 y 70 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Aguascalientes y sus Municipios; 113 y 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública; así como del trigésimo octavo de los Lineamientos Generales en Materia de Clasificación y Desclasificación de la Información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas; se suprimieron: (el nombre de las partes, el de sus domicilios particulares, domicilio de inmuebles, colindancias, entre otros 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 1°, 2° fracción II, 3°, 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.