

SENTENCIA DEFINITIVA

Aguascalientes, Aguascalientes a **siete de julio de dos mil veintiuno.**

VISTOS para resolver los autos del expediente número **1373/2018** relativo al **juicio único civil** que en ejercicio de la **acción de rescisión de contrato de arrendamiento** promovió **XXXXXX** por conducto de su apoderado legal **XXXXXX** en contra de **XXXXXX** y **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 del presente juicio del acuerdo al artículo 142, fracción III del Código de Procedimientos Civiles del Estado, que dice:

"Es juez competente... III.- El de la ubicación de la cosa, si se ejercita una acción real sobre bienes inmuebles. Lo mismo se observará respecto a las cuestiones derivadas del contrato de arrendamiento de inmuebles. Cuando estuvieren comprendidos en dos o más jurisdicciones, será a prevención."

En la especie, el inmueble objeto de arrendamiento se encuentra ubicado dentro de esta jurisdicción, 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 resulta procedente en virtud de que en el presente juicio se ejercita una acción de rescisión de contrato, la cual no se encuentra prevista dentro de los procedimientos especiales contemplados por el Título undécimo del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

IV. La parte actora **XXXXXX**, por conducto de su apoderado legal **XXXXXX**, demandó a **XXXXXX** y **XXXXXX**, por las siguientes prestaciones:

*“ a) Para que por sentencia firme se declare la rescisión del contrato de Arrendamiento celebrado entre la demandada y la suscrita mi señora madre **XXXXXX** respecto del inmueble ubicado en la calle **XXXXXX** Fraccionamiento o Colonia **XXXXXX** de esta Ciudad.*

*b) Como consecuencia de la rescisión del citado contrato de Arrendamiento se ordene a la demandada la desocupación y entrega real y material del inmueble ubicado en la calle **XXXXXX** Fraccionamiento o Colonia **XXXXXX** en esta ciudad al suscrito.*

c) Por el pago de las rentas que se adeudan a la fecha es decir de los meses de enero, febrero, Marzo, Abril, Mayo, Junio, Julio, Agosto del año 2018, razón de \$14,000 (Catorce Mil Pesos 00/100 M.N). y las que se sigan venciendo, hasta que se haga la total entrega real y material del inmueble anteriormente descrito, a razón de \$14.000 (Catorce Mil Pesos 00/100 M.N).

d) Por el Pago de todos y cada uno de los servicios, Luz que se adeuden, hasta que se haga la entrega real y material del inmueble descrito.

e) Por el Pago de los daños ocasionados al inmueble en caso de existir, los cuales serán cuantificados en ejecución de sentencia.

f) Por el pago de gastos y costas que se originen con la tramitación del presente juicio”.

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

Por su parte los demandados **XXXXXX** y **XXXXXX** no dieron contestación a la demanda, pese haber sido debidamente

emplazados a juicio por medio de la publicación de edictos visibles en autos a fojas setenta y tres a setenta y cinco, y de la setenta y ocho a la ochenta y uno.

Todo lo anterior constituye la litis planteada dentro del presente proceso, de conformidad con el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles, correspondiendo a la parte actora demostrar su acción y a los demandados sus excepciones.

V. Ahora bien, antes de entrar al estudio de la acción, la suscrita procede a estudiar de oficio la legitimación de **XXXXXX por conducto de su Apoderado Legal XXXXX**, esto en atención a que la legitimación de la causa constituye una condición de la acción que, al tratarse de cuestiones de orden público, en términos del artículo 42 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, deben ser analizadas incluso de oficio por la suscrita, porque únicamente en el supuesto de que se acredite la legitimación del actor y de los demandados, tiene posibilidad de éxito la demanda, pues si falta la identidad de la persona del actor, que es a quien la ley concede la acción, o identidad de la persona de los demandados, que es contra quienes se ejerce la acción, la demanda debe ser desestimada.

El anterior razonamiento se robustece con el criterio sustentado por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito, número de registro 189,294, Novena época, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo: XIV, Julio de 2001, Tesis VI.2o.C. J/206, Página: 1000 que a la letra dice:

“LEGITIMACIÓN, ESTUDIO OFICIOSO DE LA. La legitimación de las partes constituye un presupuesto procesal que puede estudiarse de oficio en cualquier fase del juicio, pues para que se pueda pronunciar sentencia en favor del actor, debe existir legitimación ad causam sobre el derecho sustancial, es decir, que se tenga la titularidad del derecho controvertido, a fin de que exista una verdadera relación procesal entre los interesados.”

La Legitimación jurídica debe entenderse como una situación del sujeto de derecho, en relación con 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 ó deje de hacerlo.

Señala el artículo 1° del Código de Procedimientos Civiles vigente en el 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.

La legitimación puede ser *ad processum* o *ad causam*. La *legitimatío ad processum* se entiende como la capacidad de actuar en juicio tanto por quien tiene el derecho sustantivo invocado como por su legítimo representante o por quien puede hacerlo como sustituto procesal. En tanto que por *legitimatío ad causam* se refiere a la identidad de la persona del actor con la persona a cuyo favor está la ley (legitimación activa), y la identidad de la persona del demandado con la persona contra quien se dirige la voluntad de la ley (legitimación pasiva); es decir, el reconocimiento del actor y del demandado, por parte del orden jurídico, como de las personas facultadas respectivamente para pedir y contestar el procedimiento que es objeto del juicio.

En esta forma, están legitimados para actuar activa y pasivamente los titulares de los intereses en conflicto, porque la

parte legítima es la persona idéntica del proceso y que forma parte de la relación jurídica material misma que define el derecho sustantivo.

Lo precisado se robustece con la tesis de jurisprudencia bajo el número de registro 917838, Novena época, Instancia: Segunda Sala, Fuente: Apéndice 2000, Tomo: Tomo VI, Común, Jurisprudencia SCJN, Tesis: 304, Página: 253 que a la letra dice:

“LEGITIMACIÓN PROCESAL ACTIVA. CONCEPTO. Por legitimación procesal activa se entiende la potestad legal para acudir al órgano jurisdiccional con la petición de que se inicie la tramitación del juicio o de una instancia. A esta legitimación se le conoce con el nombre de ad procesum y se produce cuando el derecho que se cuestionará en el juicio es ejercitado en el proceso por quien tiene aptitud para hacerlo valer, a diferencia de la legitimación ad causam que implica tener la titularidad de ese derecho cuestionado en el juicio. La legitimación en el proceso se produce cuando la acción es ejercitada en el juicio por aquél que tiene aptitud para hacer valer el derecho que se cuestionará, bien porque se ostente como titular de ese derecho o bien porque cuente con la representación legal de dicho titular. La legitimación ad procesum es requisito para la procedencia del juicio, mientras que la ad causam, lo es para que se pronuncie sentencia favorable.”

También sirve de sustento la tesis aislada de la Octava Época, Registro: 227079, Instancia: Segundo Tribunal Colegiado del Segundo Circuito, Tesis Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, IV, Segunda Parte-1, Julio a Diciembre de 1989, Materia(s): Civil, Página: 312, que a la letra dice:

“LEGITIMACION PASIVA AD CAUSAM Y AD PROCESUM. Si la persona contra la que se endereza la demanda no es aquella que tiene a su cargo el cumplimiento de la obligación demandada, estará legitimada ad procesum para actuar en el juicio, dado que se está entablado en su contra y tiene la ineludible necesidad de defender jurídicamente, pero ello de ninguna manera la estará legitimando pasivamente ad causam para responder del cumplimiento de la obligación que se demanda,

por no ser la titular de la misma, que es lo que le daría la legitimación pasiva ad causam.”

Ahora bien, la suscrita considera que en el presente caso **XXXXXX** sí tiene legitimación para promover el presente juicio, en términos de lo dispuesto por los artículos 1° y 2° del Código de Procedimientos Civiles, por lo siguiente:

En esencia, el actor versa su acción bajo el argumento de que es propietario del inmueble ubicado en la calle **XXXXXX** número **XXXXXX** colonia **XXXXXX** de ésta Ciudad, y del cual en fecha siete de septiembre de dos mil diecisiete, su madre **XXXXXX**, con su autorización, arrendó el inmueble a los demandados; ahora, si bien las prestaciones reclamadas en este juicio a los antes citados, nacen de la participación de **XXXXXX** en la celebración del acto jurídico (contrato de arrendamiento) cuya rescisión se reclama, también lo es que **XXXXXX** es el propietario del bien inmueble, como se desprende de las copias certificadas por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Aguascalientes, visibles a fojas de la doce a la diecisiete, que se acompañaron al escrito de demanda, mismas que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, tienen valor probatorio y de las cuales se depende el contrato de compraventa celebrado en fecha doce de abril de mil novecientos noventa y seis, en el cual el actor **XXXXXX** adquirió el inmueble materia del presente juicio; por lo que, en consecuencia, es a él a quien le asisten los frutos que pueda producir el inmueble, entre ellos la percepción de las rentas.

Cobra sustento la tesis aislada de la Novena Época, Registro: 180954, Instancia: Segundo Tribunal Colegiado en Material Civil del Sexto Circuito, Tesis Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XX, Agosto de 2004, página 1553, que a la letra dice:

“ARRENDAMIENTO. EL DUEÑO DEL BIEN ESTÁ LEGITIMADO PARA EJERCER LA ACCIÓN DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO EN DEFENSA DE SU PROPIEDAD, AUN CUANDO NO HUBIERE INTERVENIDO EN SU CELEBRACIÓN (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA). De conformidad con el

artículo 984 del Código Civil para el Estado de Puebla la propiedad es un derecho real que faculta a su titular para usar, gozar y disponer de un bien, con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes; de ahí que el propietario pueda servirse de la cosa conforme a su naturaleza, percibir su producto, disponer de ella y reclamarla de otros detentadores, a esto último en el derecho romano se le conoció como el ius vindicani. Por tanto, si el propietario, entre otros beneficios, puede reclamar de los detentadores o poseedores el bien que le pertenece, entonces válidamente puede, para tal efecto, ejercer la acción de terminación de contrato de arrendamiento, aunque no hubiere intervenido en su celebración, si al intentarla lo hace con la finalidad de defender su propiedad frente a quien la detenta o posee. A esta conclusión se arriba al aplicar la máxima que dice "quien puede lo más, puede lo menos".

Por tal motivo es que esta autoridad considera que **XXXXXX**, por conducto de su apoderado legal **XXXXXX**, está legitimado en la causa para reclamar las prestaciones que demanda en juicio.

VI. Procede esta juzgadora al estudio de la acción rescisión de contrato de arrendamiento deducida por **XXXXXX**, por conducto de su apoderado legal **XXXXXX**, en contra de **XXXXXX** y **XXXXXX**, encontrando que quedó plenamente demostrada y la misma es procedente con base en los siguientes razonamientos:

Al efecto, el accionante versa su acción en el hecho de que en fecha siete de septiembre de dos mil diecisiete, su madre **XXXXXX** celebró contrato de arrendamiento con los ahora demandados respecto del inmueble ubicado en la calle **XXXXXX** número **XXXXXX**, colonia **XXXXXX** de ésta ciudad, mismo que tendría una vigencia de un año, el cual concluiría el día siete de septiembre de dos mil dieciocho; en el que pactaron como precio de la renta la cantidad de dos mil pesos mensuales, pagaderos dentro de los primeros diez días naturales de cada mes, y que, pese a ello, los ahora demandados incumplieron con su obligación contractual de pago a partir del mes de enero de dos mil dieciocho.

Debe de señalarse el ahora accionante no ofreció prueba alguna pese a que le fue concedido término para ello en términos del artículo 233 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, sin embargo, en atención a que acompañó a su escrito de demanda diversos documentos que obran a fojas de la cinco a la veintiocho de autos, la suscrita juez se encuentra en condiciones de valorar esos documentos conforme a derecho proceda.

En efecto, basta que los documentos base así como los relacionados con éste, se exhiban anexos a la demanda, como lo exige el artículo 91 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, y que del contenido de la misma se advierta la relación existente entre éstos y el litigio, para que sean considerados como parte de la demanda y su contenido, integrado a ella para que se tomen como pruebas al momento de resolver un asunto.

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

“DEMANDA EN EL JUICIO NATURAL. EL ESTUDIO INTEGRAL DEBE COMPRENDER LOS DOCUMENTOS ANEXOS.

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

Así, los mismos se valoran en los siguientes términos:

Documental pública, consistente en la escritura pública número **XXXXXX**, volumen **XXXXXX**, de fecha once de mayo de dos mil dieciocho, tirada ante la fe del licenciado **XXXXXX**, Notario Público número **XXXXXX** de los del Estado, visible a fojas cinco a diez del sumario, a la que se le concede pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por tratarse de un documento expedido por un fedatario público en ejercicio de sus funciones, del que se desprende el poder general para pleitos y cobranzas y actos de administración otorgado por **XXXXXX** a favor de **XXXXXX**; con el que se acredita la personalidad con la que comparece el último de los mencionados al presente juicio, de conformidad con los artículos 39, 40 y 41 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

Documental privada, consistente en el recibo de pago expedido por la **XXXXXX** en fecha ocho de mayo de dos mil dieciocho, visible a foja once del sumario, que en términos del artículo 346 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado tiene valor probatorio pleno pues aún y cuando fue expedido por un tercero ajeno al juicio, el mismo es el encargado del servicio de energía eléctrica y quien además es una empresa productiva del Estado de propiedad exclusiva del Gobierno Federal, con personalidad jurídica y patrimonio propios, que goza de autonomía técnica, operativa y de gestión, en términos del artículo 2º de la Ley de la Comisión Federal de Electricidad; del que se desprende el pago realizado por concepto de facturación al mes de marzo de dos mil dieciocho del referido servicio, respecto del inmueble materia del presente juicio, por la cantidad de **un mil seiscientos dos pesos.**

Documental privada, consistente en el legajo de copias certificadas expedidas por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado respecto de la escritura pública número **XXXXXX**, volumen **XXXXXX**, de fecha doce de abril de mil novecientos noventa y seis, tirada ante la fe del **XXXXXX**, Notario Público número nueve de los del Estado, visible a fojas doce a diecisiete del

sumario, y que fueran previamente valoradas al momento de analizar la legitimación en la causa de **XXXXXX**.

Documental privada, consistente en el contrato privado de arrendamiento de fecha siete de septiembre de dos mil diecisiete, celebrado entre **XXXXXX** como arrendador y por otro, **XXXXXX** como arrendataria y **XXXXXX** como fiador, respecto del inmueble ubicado en la calle **XXXXXX** número **XXXXXX**, visible a fojas diecinueve a veinticuatro de autos, que en términos del artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado tiene valor probatorio pleno, en atención a que el mismo no fue legalmente objetado en juicio por los demandados, aunado a que éstos no dieron contestación a la demanda entablada en su contra pese a haber sido debidamente emplazados, por lo que en términos del artículo del artículo 228 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, se tuvo a los demandados reconociendo aquellos hechos sobre los que no generaron controversia, siendo en la especie la celebración de contrato de arrendamiento en análisis.

No pasa desapercibido para la suscrita que **XXXXXX** en su carácter de arrendataria no firmó el contrato fundatorio de la acción, empero, dicho documento fue presentado por el accionante como fundatorio de su acción, quien refirió haber dado autorización para la celebración del mismo, es evidente que éste fue consentido por los pactantes, por lo que dicho documento es perfecto aún y cuando no haya sido firmado por **XXXXXX**, siendo que las firmas de los demandados si se contienen en el basal.

En la **cláusula segunda** pactaron la cantidad de dos mil pesos por concepto de renta mensual, los cuales deberían de ser pagados por meses adelantados los primeros diez días de cada mes en el domicilio del arrendador, siendo éste, según la diversa cláusula décimo tercera, el ubicado en la calle **XXXXXX** número **XXXXXX**, **XXXXXX** de ésta ciudad.

En el **inciso c)**, de la **cláusula segunda** del basal, pactaron como causa de rescisión, el pago extemporáneo de la renta, o que ésta no sea cubierta.

En la **cláusula tercera** pactaron como entrega por concepto de depósito en garantía, la cantidad de **dos mil pesos**, equivalente a un mes de renta.

En la **cláusula cuarta**, pactaron como vigencia del contrato de arrendamiento un año forzoso para ambas partes, iniciando su vigencia en la fecha de la firma del contrato y terminando en a la fecha de su primera anualidad.

En la **cláusula quinta**, pactaron que el inmueble sería destinado únicamente para local comercial. En tanto que en la **cláusula sexta**, el arrendatario se obliga a cubrir oportunamente el importe de todos los servicios utilizados en el inmueble, incluyendo energía eléctrica, servicio de agua potable, teléfono, gas y en su caso, cuota de mantenimiento.

En la **cláusula séptima**, el arrendatario reconoce que recibe el inmueble en buen estado, en condiciones de higiene y salubridad, con todo lo señalado en el inventario correspondiente – mismo que no se desprende del basal- todo lo cual devolverá al terminarse el arrendamiento, con el deterioro natural de su uso, siendo por cuenta suya los gastos de reparación y obligándose a indemnizar al arrendador por cualquier daño y perjuicio causado por variaciones en el inmueble.

En la **cláusula décima primera**, pactaron que, en cumplimiento de las obligaciones contraídas, el fiador lo firma solidariamente, constituyéndose así en pagador de todas y cada una de las obligaciones, renunciando expresamente a sus beneficios de orden y excusión.

Documental privada, consistente en la copia simple de la identificación oficial con fotografía expedida por el Instituto Federal Electoral a nombre de **XXXXXX**, visible a foja veinticinco de autos, a la que se le concede valor probatorio conforme a lo dispuesto por los artículos 90 numeral 3, 346 y 351 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, en virtud de que el titular de su original manifestó bajo protesta de decir verdad que aquella fue tomada fielmente de ésta, y coincide en todos sus términos.

Documental pública, consistente en el atestado de nacimiento de **XXXXXX** expedido por el Registro Civil del Estado de

Aguascalientes, visible a foja veintiséis del sumario, al que se le concede pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por tratarse de un documento expedido por un servidor público en ejercicio de sus funciones, con el que se acredita el entroncamiento de éste con **XXXXXX**.

Documental privada, consistente en la copia simple del pasaporte número **XXXXXX** expedido a nombre de **XXXXXX**, visible a foja veintisiete de autos, a la que se le concede valor probatorio conforme a lo dispuesto por los artículos 90 numeral 3, 346 y 351 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, en virtud de que el poderdante del titular de su original, manifestó bajo protesta de decir verdad que aquella fue tomada fielmente de ésta, y coincide en todos sus términos.

Documental pública, consistente en el atestado de nacimiento de **XXXXXX** expedido por el Registro Civil del Estado de Aguascalientes, visible a foja veintiocho del sumario, al que se le concede pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por tratarse de un documento expedido por un servidor público en ejercicio de sus funciones, con el que se acredita el entroncamiento de éste con **XXXXXX**.

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

“Artículo 2269.- Hay arrendamiento cuando 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”.

“Artículo 2270.- La renta o precio del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero o en cualquiera otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada”.

“Artículo 2296.- El arrendatario está obligado: I.- A satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos...”

“Artículo 2360.- El arrendador puede exigir la rescisión del contrato: I.- Por la falta de pago de la renta en los términos prevenidos en los artículos 2323 y 2325...”

De los preceptos precitados se desprende que en la figura de contrato de arrendamiento, una de las obligaciones del arrendatario es el pago de la renta en el tiempo y forma convenidos y si éste incumple con dicha obligación, el arrendador puede exigir la rescisión del contrato.

Así, con el cúmulo de pruebas previamente valoradas, se acreditó fehacientemente el contrato de arrendamiento que une a las partes, en donde **XXXXXX** dio en arrendamiento a **XXXXXX** como arrendataria y **XXXXXX** como fiador, el inmueble ubicado en **XXXXXX** número **XXXXXX**, colonia **XXXXXX** de ésta ciudad, por el periodo de un año, por la cantidad mensual de **dos mil pesos** pagaderos los primeros diez días de cada mes.

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.”

En tal sentido, la parte actora en su escrito de demanda señala que los demandados dejaron de efectuar el pago de las pensiones rentísticas a partir de la correspondiente al mes de **enero de dos mil dieciocho**, afirmación que no fue desvirtuada por los demandados, pese a que en términos del artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, éstos tenían la obligación procesal de acreditar haber cubierto las pensiones rentísticas, lo que no aconteció en la especie, sino que incluso se les tuvo reconociendo aquellos hechos sobre los que no suscitaron controversia, siendo entre éstos el haber omitido cubrir las

pensiones rentísticas que les son reclamadas, lo anterior en términos del artículo 228 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.

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.”

En consecuencia, 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.”

VII. Por lo anteriormente expuesto, y al haber resultado fundada la pretensión deducida por **XXXXXX** por conducto de su apoderado legal **XXXXXX** en contra de **XXXXXX** como arrendataria y **XXXXXX** como fiador, 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 siete de septiembre de dos mil diecisiete**, respecto del bien inmueble ubicado en **Calle XXXXXX número XXXXXX, colonia XXXXXX de esta ciudad.**

Se condena a **XXXXXX** y **XXXXXX** a la entrega real y material a favor de **XXXXXX** del inmueble motivo del arrendamiento, siendo el ubicado en **Calle XXXXXX número XXXXXX colonia XXXXXX de esta ciudad.**

Se condena a **XXXXXX** y **XXXXXX** a pagar a **XXXXXX** la cantidad de **catorce mil pesos cero centavos moneda nacional** por concepto de pensiones rentísticas adeudadas correspondientes a los meses de **enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio y**

agosto de dos mil dieciocho, así como las que se sigan generando hasta la fecha de la desocupación del inmueble, a razón cada una de ellas por la cantidad de **dos mil pesos**, cantidad que será regulada en ejecución de sentencia.

No pasa desapercibido para esta juzgadora que de las pensiones rentísticas por las mensualidades descritas en el párrafo anterior a razón de dos mil pesos cada una, suman la cantidad de dieciséis mil pesos cero centavos moneda nacional, sin embargo, se condena a los demandados al pago de catorce mil pesos cero centavos pues atendiendo al principio de congruencia que rige las sentencias consagrado en el artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, la suscrita debe atender las pretensiones de los litigantes con base en las constancias que obren en el sumario, siendo que en la especie, la cantidad que solicita lo es la de catorce mil pesos, por lo que ésta autoridad apegándose a la solicitud que efectúa la parte actora, condena a la parte demandada al pago de la cantidad solicitada.

Se condena a los demandados **XXXXXX** y **XXXXXX** al pago de adeudo por concepto de energía eléctrica, hasta la entrega del inmueble, lo que será regulado en ejecución de sentencia.

Sin que se condene a los demandados al pago de diversos servicios, en atención a que la parte actora fue omisa en acreditar la existencia de los mismos, pese a que en términos del artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado era éste y no los demandados quién tenía la carga probatoria de acreditar su existencia.

Sirve de apoyo a lo anterior, la tesis aislada de la novena época, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, localizable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, tomo XXVIII, octubre de 2008, página 2313, tesis I.9o.C.151 C, número de registro 168724, que a la letra dice:

“ARRENDAMIENTO. PAGO DE IMPUESTOS Y SERVICIOS A CARGO DEL ARRENDATARIO, CARGA PROBATORIA DE SU ADEUDO. Si en un contrato de arrendamiento se convino en que el pago de impuestos, derechos y demás gastos generados por el inmueble arrendado, correrían a

cargo del arrendatario, resulta conforme a derecho atribuir al arrendador la carga probatoria de la falta de pago de esos conceptos por tratarse de una contribución económica requerida por el Estado y de servicios prestados por un tercero, cuyo adeudo se documenta con formatos oficiales y recibos de pago entregados al obligado. Esto es así, pues cuando en un contrato de arrendamiento de inmueble, el arrendatario se obliga a realizar el pago de los impuestos y de los servicios públicos o privados, prestados por el Estado o por terceros, cuyo cálculo o débito es documentado mediante formatos oficiales expedidos por el propio Estado o, en recibos de pago elaborados por los prestadores de servicios sea el Estado o una persona moral privada, y dirigidos al propietario del inmueble o al obligado, la carga probatoria de su adeudo corresponde al arrendador mediante la exhibición de los formatos o recibos correspondientes y no al arrendatario; esto en virtud de que tanto el cálculo del impuesto como la prestación del servicio se verifican por un tercero ajeno a los contratantes, es decir, el Estado o una persona moral privada, quienes incluso son los receptores del pago correspondiente, de manera que si la causación de aquella contribución y la recepción del bien o servicio suministrado se documentan en formatos oficiales o en recibos de pago, de los que se deduce su adeudo mientras no conste en ellos la impresión del sello de pago o la boleta de pago respectiva, entonces la falta de pago del impuesto o servicios aludidos se comprueba mediante la exhibición de los formatos oficiales o recibos correspondientes en que se hagan constar la contribución a cargo del gobernado o, el monto del servicio proporcionado. Sin que lo anterior involucre la prueba de un hecho de carácter negativo, pues si bien en principio la falta de pago implica la inexistencia de un hecho, es decir, de algo que no sucedió en el mundo real o fáctico; sin embargo, al ser posible justificar esa ausencia de pago mediante documentos expedidos por terceros en los que conste la contribución a cargo del gobernado o, el monto del servicio proporcionado, y por ende, de la cantidad no pagada, la exhibición de esos documentos se traduce en un hecho positivo que corresponde probar a quien afirma su existencia, lo cual en el caso

consiste en demostrar la existencia de los formatos oficiales o recibos en los que conste el adeudo de la contribución o del servicio recibido.”

Se absuelve a los demandados del pago de daños del inmueble, esto en atención a que parte actora se limita a reclamar el pago de los mismos en caso de existir, pero omite precisar en qué consisten esos daños, considerando que de acuerdo al artículo 1979 del Código Civil del Estado, se entiende por daño la pérdida o menoscabo sufrido en el patrimonio por la falta de cumplimiento de una obligación. De lo anterior se sigue, que cuando se reclama el pago de daños, en principio, la parte accionante tiene la carga procesal de señalar desde la demanda, en qué consistieron, para que la autoridad esté en condiciones de establecer si en la etapa probatoria se demostraron o no, y además, para que la parte demandada pueda defenderse frente a esa imputación, de conformidad con el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por lo que, al no haberse cumplido con lo precisado, se absuelve a la demandada de la prestación que nos concierne.

Sirve de sustento legal, la tesis consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época, IV, octubre de 1996, VI.3°.35 C, página 515, que es del rubro y texto siguiente:

“DAÑOS Y PERJUICIOS. EL ACTOR DEBE SEÑALAR EN SU DEMANDA EN QUE CONSISTIERON Y CUALES SON. La extinta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la jurisprudencia número 197, visible a foja 135, del último Apéndice al Semanario Judicial de la Federación, sostuvo el criterio de que si el actor probó la existencia de los daños y perjuicios y su derecho a ser indemnizado, pero no rindió pruebas que permitan precisar su importe, ni establecer las bases con arreglo a las cuales deba hacerse la liquidación, la condena al pago genérico de los mismos es procedente, reservándose la determinación de su cuantía para el procedimiento de ejecución de sentencia. Dicho criterio parte de la premisa de que el actor haya precisado la existencia de los daños y perjuicios en el curso de demanda, aun

cuando no haya señalado el monto de aquéllos. Esto significa que el demandante forzosamente debe señalar en su ocurso inicial en qué consistieron y cuáles son los daños y perjuicios que se le ocasionaron, señalamiento que es indispensable a efecto de que su contrario pueda defenderse adecuadamente.”

Con fundamento en lo que dispone el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se condena a la parte demandada **XXXXXX** y **XXXXXX** al pago de gastos y costas a favor de la actora, 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.

Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 118 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, se requiere a **XXXXXX**, para que, conforme lo dispuesto por el artículo 127 fracción II del Código de Procedimientos Civiles del estado, dentro del término de tres días contados a partir de que cause estado la presente resolución, compruebe a ésta autoridad, haber emitido los comprobantes fiscales respecto de las rentas vencidas, con el apercibimiento que de no hacerlo así dentro de dicho término se informará al Servicio de Administración Tributaria tal omisión.

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 en fecha siete de septiembre de dos mil diecisiete, por **XXXXXX** como arrendadora, **XXXXXX** como arrendataria y **XXXXXX** como fiador, respecto del bien inmueble ubicado en **Calle XXXXXX número XXXXXX, colonia XXXXXX de esta ciudad.**

CUARTO. Se condena a **XXXXXX** y **XXXXXX** a la entrega real y material a favor de **XXXXXX** del inmueble motivo del arrendamiento, siendo el ubicado en **Calle XXXXXX número XXXXXX, colonia XXXXXX de esta ciudad.**

QUINTO. Se condena a **XXXXXX** y **XXXXXX** a pagar a **XXXXXX** la cantidad de **catorce mil pesos cero centavos moneda nacional** por concepto de pensiones rentísticas a adeudadas correspondientes a los meses de **enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio y agosto de dos mil dieciocho**, así como las que se sigan generando hasta la fecha de la desocupación del inmueble, a razón cada una de ellas por la cantidad de **dos mil pesos**, cantidad que será regulada en ejecución de sentencia.

SEXTO. Se condena a los demandados **XXXXXX** y **XXXXXX** al pago de adeudo por concepto de energía eléctrica, hasta la entrega del inmueble, lo que será regulado en ejecución de sentencia.

SÉPTIMO. Se absuelve a los demandados del pago de la prestación marcada con el inciso e) del escrito inicial de demanda.

OCTAVO. Se condena a **XXXXXX** y **XXXXXX**, al pago de gastos y costas a favor de la actora, los que serán regulados en ejecución de sentencia.

NOVENO. Se requiere a **XXXXXX**, para que dentro del término de tres días contados a partir de que cause estado la presente resolución, compruebe a ésta autoridad, haber emitido los comprobantes fiscales respecto de las rentas vencidas.

DÉCIMO. 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.

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**, ante su Secretario de Acuerdos que autoriza **Licenciado Adolfo González Giacinti**. Doy fe.

El Licenciado **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 **ocho de julio de dos mil veintiuno**.

L'mjmg/Alex

La **licenciada María José Muñoz González**, Secretaria Proyectista adscrita al Órgano Jurisdiccional, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia o resolución **1373/2018** dictada en **siete de julio de dos mil veintiuno**, constante de **veinticuatro** fojas útiles. Versión pública elaborada de conformidad a lo previsto por los artículos 3o fracciones XII y XXV; 69 y 70 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Aguascalientes y sus Municipios; 113 y 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública; así como del trigésimo octavo de los Lineamientos Generales en Materia de Clasificación y Desclasificación de la Información así como para la Elaboración de Versiones Públicas; se suprimieron: **nombres de las partes y terceros, datos de escrituras públicas y domicilios**, 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.