



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

Aguascalientes, Aguascalientes, a nueve de abril dos mil dieciocho.

V I S T O S, para dictar sentencia definitiva los autos del expediente número ***** que en la vía civil de juicio **ÚNICO** promueve ***** en contra de ***** , la que se dicta bajo los siguientes:

CONSIDERANDOS

I. Dispone el artículo 82 del código de procedimientos civiles vigente para el 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"**. Y estando citadas las partes oír sentencia, se procede a dictar la misma en términos de lo que dispone la norma legal en cita.

II. Esta autoridad es competente para conocer y decidir de la presente causa de acuerdo a lo que dispone el artículo 142 fracción II del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, pues establece que es Juez competente el de la ubicación de la cosa si se ejercita una acción real sobre bienes inmuebles y que lo mismo se observará respecto a las cuestiones derivadas de contratos de arrendamiento de inmuebles, hipótesis que cobra aplicación al caso dado que se ejercita la acción de Cumplimiento de Contrato de Arrendamiento sobre un inmueble que se ubica en esta Ciudad Capital y que por tanto se da el supuesto a que se refiere la norma legal mencionada. Además las partes no impugnaron la competencia de esta autoridad, de donde



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

deviene un sometimiento tácito a la jurisdicción de la misma de quienes contienden en la causa, por lo que también cobra aplicación lo que establece el artículo 137 del ordenamiento legal indicado.

III. En cuanto a la vía, se tiene en cuenta que el Código de Procedimientos Civiles vigente para el Estado no establece trámite especial alguno en cuanto a la acción de Cumplimiento de Contrato de arrendamiento, por lo que es propio que la misma se haga valer en la vía civil de Juicio Único civil elegida por la parte actora y regulada por los artículos que comprende el Título Sexto del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

IV. La actora ***** demanda por su propio derecho a *****, por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: **"A) EN RELACION CON EL CONTRATO CELEBRADO ENTRE LA SUSCRITA Y EL C. ***** EN FECHA VEINTIOCHO DE ENERO DE DOS MIL DIECISÉIS RESPECTO DEL INMUEBLE UBICADO EN EL NUMERO ***** DE LA *****, AMBOS DEL FRACCIONAMIENTO *****, DEMANDO LO SIGUIENTE:** a). Para que por sentencia, se condene a la parte demandada al cumplimiento del contrato de arrendamiento celebrado entre la suscrita y el ahora demandado, el día veintiocho de enero del dos mil dieciséis, respecto del local comercial ubicado en el numero ***** DE LA *****, DEL FRACCIONAMIENTO ***** DE ESTA CIUDAD DE AGUASCALIENTES, AGS., en virtud de haber sido causa y motivo para su reclamación, tal y como lo fundó en los puntos de hechos que más adelante expondré; b). Para que por sentencia firme, se condene a la parte demandada, al pago de los cinco meses de pensiones rentísticas que son Noviembre, Diciembre ambos del dos mil dieciséis y Enero, Febrero y Marzo del año en curso, mismas que me adeuda en relación del contrato antes señalado, las que fueron generadas partir del **quince de noviembre del dos mil dieciséis hasta el ocho de marzo del año en curso**, a razón de la cantidad de **\$10,250.00 (DIEZ MIL DOSCIENTOS CINCUENTA PESOS 00/100 M.N.) mensual**, por concepto de rentas pactadas en el contrato celebrado de manera respectiva; c). Para que por sentencia firme, se condene al demandado a pagar por concepto de mora de cada mensualidad vencida, un interés a razón del **20% (VEINTE POR CIENTO) mensual** sobre la renta



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

insoluta, de conformidad con lo pactado por las partes dentro de la clausula quinta del contrato base de la acción, lo que se reclama hasta la total liquidación del adeudo; **B). EN RELACIÓN CON EL CONTRATO CELEBRADO ENTRE LA SUSCRITA Y EL C. ***** EN FECHA VEINTIOCHO DE ENERO DE DOS MIL DIECISÉIS RESPECTO DEL INMUEBLE UBICADO EN EL NUMERO ***** DE LA ***** , AMBOS DEL FRACCIONAMIENTO ***** DE ESTA CIUDAD DE AGUASCALIENTES, DEMANDO LO SIGUIENTE:** a). Para que por sentencia, se condene a la parte demandada al cumplimiento del contrato de arrendamiento celebrado entre la suscrita y el ahora demandado, el día veintiocho de enero del dos mil dieciséis, respecto del local comercial, ubicado en ***** en virtud de haber dado causa y motivo para su reclamación, tal y como lo fundó en los puntos de hechos que más adelante expondré; **b).** Para que por sentencia firme, se condene a la parte demandada, al pago de los cinco meses de pensiones rentísticas que son Noviembre, Diciembre ambos del dos mil dieciséis, y Enero, Febrero y Marzo del año en curso mismas que me adeuda en relación del contrato antes señalado, las que fueron generadas partir del **quince de noviembre del dos mil dieciséis hasta el ocho de marzo del año en curso, a razón de la cantidad \$4,650.00 (CUATRO MIL SEISCIENTOS CINCUENTA PESOS 00/100 M.N.) mensual, por concepto de rentas pactada en cada uno de los contratos celebrados de manera respectiva;** **c).** Para que por sentencia firme, se condene al demandado a pagar por concepto de mora de cada mensualidad vencida, un interés a razón del **20% (VEINTE POR CIENTO)** mensual sobre la renta insoluta, de conformidad con lo pactado por las partes dentro de la clausula quinta del contrato base de la acción, lo que se reclama hasta la total liquidación del adeudo; **C). EN RELACIÓN CON AMBOS CONTRATOS CELEBRADOS ENTRE LA SUSCRITA Y EL C. ***** EN FECHA VEINTIOCHO DE ENERO DE DOS MIL DIECISÉIS RESPECTO DE LOS INMUEBLES UBICADOS EN EL NUMERO ***** , DEMANDO LO SIGUIENTE:** a). Para que por sentencia firme, se declare legalmente **TERMINADO** los contratos de arrendamiento, celebrados entre la suscrita y el ahora demandado, **DE LOS INMUEBLES UBICADOS EN EL NUMERO ***** DE LA AVENIDA ***** , por haber concluido su vigencia;** **b).** Para que por sentencia firme, se condene al demandado a entregarme los inmuebles objeto de los arrendamientos, en las mismas condiciones que les fue entregado,



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

las cuales se establecieron claramente dentro de la cláusula decima del contrato; **c).** Para que por sentencia firme, se condene a la parte demandada, al pago de la cantidad de **\$33,397.00 (TREINTA Y TRES MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y SIETE PESOS 00/100 M.N.)**, cantidad que se ha generado por concepto del Servicio de Agua Potable y Alcantarillado a partir del mes de abril del dos mil quince hasta febrero del dos mil diecisiete, de conformidad con lo pactado dentro de la cláusula decima de los contratos base de la acción; **d).** Para que por sentencia firme, se condene al demandado al pago de los gastos y costas que se generen de la tramitación del presente Juicio, en virtud de que han dado causa motivo para la tramitación del presente, debido a que ha incumplido con su obligación, aunado a que se pacto así por las partes en la cláusula quinta del contrato base de la acción.”. Acción prevista por los artículos 1716 y 2188 del Código Civil vigente en el Estado.

El demandado ***** di contestación a la demanda instaurada en su contra y opone controversia por cuanto a la prestación reclamada y parcialmente respecto a los hechos en que se sustenta, invocando como excepciones de su parte las siguientes: **1.** La de Falta de Acción; y **2.** La de Oscuridad de la demanda.

V. En primer término atendiendo a la contestación dada por el demandado ***** de la cual se desprende que invoca como excepción de su parte, entre otras, la de oscuridad de la demanda, de conformidad con lo previsto por el artículo 371 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, el suscrito procede a analizar aquélla, por tratarse, de conformidad con el artículo 34 fracción VIII del ordenamiento legal en cita, de una excepción dilatoria que de resultar procedente impediría se entrara al fondo del negocio respecto de la acción propuesta por *****.

La parte demandada ***** , hace consistir sustancialmente la excepción de oscuridad de la demanda, en las evidentes contradicciones de hechos del escrito inicial de demanda promovido por la actora.



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

La excepción en comento, se refiere a que de la acción planteada por la parte actora, omita la mención de sus hechos en que se precisen circunstancias de los mismos, y que en consecuencia, se impida a la parte demandada dar contestación a la demanda entablada en su contra, lo que la colocaría en estado de indefensión, pues constituye un obstáculo temporal para que la autoridad pueda avocarse al estudio de la acción ejercida, por omitirse pres puestas procesales que lleven al conocimiento del asunto por la autoridad, y al planteamiento adecuado de una litis, en la que la parte demandada esté en posibilidad de oponerse debidamente a dicha acción ejercida.

Ahora bien, del escrito visible a fojas **uno a la cinco** de los autos, se desprende que la parte actora solicita que se declare terminado el contrato de arrendamiento y se condene al demandado al pago de pensiones rentísticas, ínteres respecto a las mismas, así como a la entrega de los inmuebles materia del presente asunto en las mismas condiciones en que los recibió, al pago de la cantidad de treinta y tres mil trescientos noventa y siete pesos por concepto de adeudo en el suministro de agua potable, así como al pago de gastos y costas, fundado su acción en los contratos de arrendamiento que exhibe, así como en el incumplimiento por parte del demandado de cubrir dichas pensiones rentísticas a partir del quince de noviembre de dos mil dieciséis a la presentación de su demanda; en mérito de lo anterior, esta autoridad considera que contrario a lo manifestado por la parte demandada, en el presente caso la accionante sí realiza una relación sucinta de los hechos en los que funda la acción en comento, pues sí proporciona los elementos básicos en que sustenta el ejercicio de su acción, para que la parte demandada pudiera dar una adecuada contestación a la demanda que se le plantea, y estar en aptitud de oponerse a tal acción ejercida, ya que, del reclamo



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

de la actor se aprecian los elementos suficientes para ello, sin que incida respecto de la procedencia o no de dicha prestación pues tal pronunciamiento es una cuestión de fondo que habrá de resolverse más adelante.

Se invoca, por su argumento rector y razones que la integran, la tesis emitida por el Tercer Tribunal Colegiado del Décimo Primer Circuito, identificada con la clave XI.3o.1 C, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo V mayo de mil novecientos noventa y siete, con número de registro 198841, página 647, que señala:

"OSCURIDAD DE LA DEMANDA. PARA RESOLVER SOBRE DICHA EXCEPCIÓN SÓLO DEBE ATENDERSE AL PROPIO TEXTO DE AQUELLA LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MICHOACÁN). El artículo 327, fracciones IV y VII, del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Michoacán, impone a los litigantes la obligación de precisar en la demanda la prestación o prestaciones, con sus accesorios, así como el valor de lo demandado, de tal suerte que para estimar si una determinada demanda es o no oscura en alguna de sus partes, específicamente en cuanto al objeto de lo reclamado, debe acudirse a su propio texto y no a los documentos fundatorios de la acción, pues precisamente éstos y las demás pruebas que otrezcan la partes, son lo que servirá de base al juzgador para determinar si le asiste o no derecho al actor."

En mérito de lo anterior, resulta **improcedente** la excepción de oscuridad de la demanda planteada.

VI. El artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, exige a las partes probar los hechos constitutivos de su acción y excepciones planteadas y en observancia a tal precepto, las partes exponen en sus escritos de demanda y contestación una serie de hechos como fundatorios de la acción y excepciones planteadas y para acreditarlos como lo exige el precepto legal en cita, fue únicamente la parte actora quien ofreció y se le admitieron pruebas, las que se valoran en la medida siguiente:



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

La **CONFESIONAL** a cargo de *********, la cual fue recibida en audiencia de fecha *nueve de enero de dos mil dieciocho*, a la que se le concede pleno valor probatorio en términos de lo que establecen los artículos 247 y 337 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues fue realizada en juicio por persona capaz para obligarse, con pleno conocimiento y sin coacción o violencia, respecto de hechos propios y concernientes con el negocio, de la que se desprende que dicho demandado confesó que *celebró con ***** los contratos de arrendamiento que obran en autos de la diez, veinte a la treinta, respecto a las fincas ubicadas en la calle ***** de Aguascalientes, que le faltan las firmas que ponía al lado.*

La **TESTIMONIAL**, consistente en el dicho de ******* Y *******, la que nada arroja respecto a la presente causa, pues en audiencia de fecha nueve de enero de dos mil dieciocho, se acordó por esta autoridad de conformidad el desistimiento planteado por la parte oferente de la prueba.

Las **DOCUMENTALES PRIVADAS**, consistente en los contratos de arrendamiento celebrados entre las partes, y exhibidos con la demanda inicial, los que constan en las fojas de *la veinte a la treinta de los autos*, respecto a los que la parte ahora igualmente ofertó la **RATIFICACION DE CONTENIDO Y FIRMA**, a cargo de *********, la cual se desahogó en diligencia de fecha nueve de enero de dos mil dieciocho, en la que el demandado indicó que si reconoce el contenido de los documentos que le fueron puestos a la vista no reconociendo como suya la firma que obra a fojas veintidós, veintisiete, veintiocho bis, reconociendo las que obran a fojas veintitrés, veinticuatro, veinticinco, veintinueve y treinta de autos.

En cuanto a las documentales en comento, la parte demandada las objetó por cuanto a su alcance y valor probatorio, pues señala que respecto al contrato del local ubicado en *********, cuya vigencia es



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

del uno de enero de dos mil quince al quince de enero de dos mil dieciséis, resulta a todas luces falso pues fue anotado con pluma el número uno y año dos mil quince, además que no obra firma de su parte en el mismo al margen, que por tanto no tiene certeza que al final de dichos documentos la firma que aparece provenga de su puño y letra.

Así pues, se procede a resolver la objeción planteada por la parte demandada, la que se considera in fundada y, por ende, improcedente, atendiendo a lo siguiente:

Primeramente se tiene que los documentos que nos ocupan son aquellos denominados como privados, lo anterior es así, pues el artículo 281 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, señala que son documentos públicos aquellos cuya formación está encomendada por la ley, dentro de los límites de su competencia, a un servidor público revestido de fe pública y los expedidos por servidores públicos en ejercicio de sus funciones, por lo que, si los documentos en cuestión se atribuyen a las partes en su carácter de particulares, documentos que con fundamento en lo que establece el artículo 285 del señalado ordenamiento legal, al no ser públicos, se refieren a documentos privados.

Ahora bien, al haberse precisado que las documentales en comento se refieren a aquellas denominadas como privadas, en primer lugar se realiza la distinción de entre aquellos que provienen de un tercero a los que se atribuyen a las partes; siendo que atendiendo a la litis planteada en el presente asunto, se refieren a documentos que la parte actora atribuye a su parte y parte demandada.

Así pues, atendiendo a la objeción planteada por el demandado, respecto a documentos privados que se atribuyen a su parte, en la que señala que uno de ellos, se encuentra alterados y que al no obrar firma al margen de uno de ellos, le



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

genera duda si la firma estampada al final del mismo corresponde a su puño y letra, de lo anterior se advierte, que corresponde a la parte demandada acreditar los hechos en que sustenta la objeción en comento, siendo que dicha parte ni tan siquiera ofertó pruebas, se tiene consecuentemente por no acreditar dichas afirmaciones, lo anterior con fundamento en lo que establece el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, precepto legal que impone a las partes como obligación acreditar los hechos constitutivos de su acción y excepciones.

En mérito de lo anterior, se considera improcedente la oposición formulada por la parte demandada y en consecuencia, se concede pleno valor probatorio a los contratos exhibidos por la parte actora, relativos a los contratos de arrendamiento celebrados entre las partes, respecto de los inmuebles *****, en los términos y condiciones que se desprenden de los mismos, los cuales corren agregados a fojas veinte a la treinta de los autos, lo anterior en términos de lo que establecen los artículos 285, 342 y 343 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues si bien la parte demandada las objetó señalando que son apócrifas, dicha objeción no fue acreditada en la presente causa, por lo que, se tienen por reconocidos tácitamente los mismos, pues si bien el artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, establece que los documentos privados provenientes de las partes se tendrán por reconocidos si no son objetados por su autor en el juicio, en términos legales, es decir, no se refiere a hacer una objeción lisa y llana, sino que debe acreditarse, por lo que, si en el presente asunto no se comprobó la objeción hecha valer por el demandado, en consecuencia, se tienen por reconocidos dichos documentos y se les concede pleno valor probatorio; aunado a que se encuentran robustecidas con la confesión vertida por el demandado al absolver



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

posiciones, de que celebró dichos contratos, atendiendo a los razonamientos lógico jurídicos y disposiciones legales que se vierten en la valoración de dicha prueba y que aquí se dan por reproducidos como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo, así como al reconocimiento por cuanto a su contenido realizado por el demandado, que si bien señala que no reconoce como suyas diversas firmas, se advierte que reconoció el contenido de los mismos. Documentales con las cuales se acredita que entre las partes celebraron diversos contratos de arrendamiento, la parte actora en calidad de arrendadora y el demandado de arrendatario, respecto al inmueble ubicado en el número ciento cuarenta de la avenida Olivares Santana del fraccionamiento El Dorado de esta Ciudad, en las fechas uno de enero de dos mil catorce, uno de enero de dos mil quince y veintiocho de enero de dos mil seis, teniendo el último de ellos como vigencia hasta el treinta y uno de enero de dos mil diecisiete pactándose como renta mensual de dicho inmueble la cantidad de dos mil doscientos cincuenta pesos en el primero y en los restantes la cantidad de diez mil trescientos cincuenta pesos; respecto del inmueble ubicado en el ***** , los contratos celebrados los días uno de julio de dos mil quince y veintiocho de enero de dos mil dieciséis, pactándose como renta mensual la cantidad de cuatro mil seiscientos cincuenta pesos; en el entendido que respecto a cada uno de los inmuebles celebraron las partes un último contrato de fecha veintiocho de enero de dos mil dieciséis, en el que respecto al inmueble marcado con el número ciento treinta y ocho de dicha calle y fraccionamiento, se pactó como renta la cantidad de cuatro mil seiscientos cincuenta pesos y respecto al inmueble marcado con el número ciento cuarenta de la calle Olivares Santana, del fraccionamiento El Dorado, se pactó como renta la cantidad de diez mil trescientos cincuenta pesos, lo anterior en forma mensual.



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

Resultando aplicable a lo anterior, el criterio jurisprudencial emitido por reiteración por el Tercer Tribunal Colegiado en materia Civil del Primer Circuito, con número de tesis I.3o.C. J/11, publicado en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, tomo VI, octubre de mil novecientos noventa y siete, materia civil, de la Novena Época, con número de registro 197531, que a la letra establece:

DOCUMENTOS PRIVADOS INSUFICIENTEMENTE OBJETADOS POR EL PROPIO FIRMANTE, VALOR PROBATORIO DE LOS. En tratándose de documentos privados, debe hacerse la distinción entre aquellos que provienen de terceras personas y los que se atribuyen a las partes litigantes en la controversia. Respecto de los primeros, basta la objeción del instrumento privado, debidamente razonada, para que pierda su valor probatorio, quedando a cargo del oferente la carga de la prueba y apoyar su contenido aportando otros elementos de convicción, y en relación con el segundo supuesto, para tener por satisfecho lo dispuesto por el artículo 335 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, es menester que la parte a quien perjudique realice en tiempo, forma y suficiencia la objeción, para que pierda su alcance probatorio dicho instrumento. De esta manera, se tiene que si en un caso la contraparte del oferente, al dársele vista con el documento exhibido, se limitó a manifestar que no lo había firmado, tal aseveración no pudo constituir la causa suficiente de objeción que demeritara el alcance de esa prueba, ya que para tal efecto resulta indispensable que existan causas motivadoras de la invalidez de la prueba y que se aportaran las pruebas idóneas para tal fin, como pudieron ser las periciales grafoscópicas, grafológicas y caligráficas; elementos que no se rindieron para acreditar la impugnación, como lo dispone el artículo 341 del código citado.

La **DOCUMENTAL PÚBLICA**, consistente en los recibos de consumo de agua, expedidos por la *****, que constan en las fojas catorce, dieciséis y diecinueve de los autos, a las que no se les concede valor en términos de lo que establecen los artículos 285, 342 y 346 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues se refieren a documentos privados provenientes de terceros, cuyo contenido no se



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

encuentra reconocido por su emisor, ni robustecido con diverso medio de convicción.

La **DOCUMENTAL**, consistente en dos impresiones de estados de cuenta, que constan en las fojas treinta y dos y treinta y tres de los autos, a las que no se les concede valor probatorio en términos de lo que establecen los artículos 328 y 351 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues se refieren a impresiones de pantalla de un sistema sin que la parte actora señale cuál es, además de que su contenido no se encuentra adminiculado o robustecido con diverso medio de prueba alguno.

La **DOCUMENTAL DE ACTUACIONES**, entendiéndose por esta todas y cada una de las constancias que integran el sumario que se resuelve, la cual resulta favorable a la parte oferente en razón del alcance probatorio que se ha otorgado a los elementos de prueba antes valorado y por lo precisado en los mismos, lo que aquí se da por reproducido como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo.

La **PRESUNCIONAL**, la cual resulta favorable a la parte actora, toda vez que del plance que se hace de los elementos de prueba aportados, así como del valor que se les ha otorgado y derivar de esto presunción grave a favor de la parte actora, pues se demostró la celebración de los contrato de arrendamiento entre las partes y las obligaciones que contrajo la parte demandada derivadas de los mismos en su carácter de arrandatarario, sin que esta última demostrara con medio de prueba alguno, que dio cumplimiento con tales obligaciones, teniendo la carga de la prueba para demostrarlo, con fundamento en el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, prueba a la cual se le concede pleno valor al tenor del artículo 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

De igual forma, las partes anexaron a sus escritos de demanda y contestación a la misma, diversos documentos que no fueron ofrecidos como prueba en el término para ello concedido, sin embargo, esto no es óbice para que esta autoridad los



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

valore, pues al haber sido anexados a la contestación, es clara la intención de que sean tomados en cuenta como prueba, resultando aplicable a lo anterior el criterio jurisprudencial emitido por reiteración por la extinta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, con número de tesis 691, publicado en el Apéndice de mil novecientos noventa y ocho, parte II, de la materia civil, página mil ciento cincuenta y cinco, de la Quinta Época, con número de registro 395323, que a la letra establece:

DOCUMENTOS BASE DE LA ACCION, COMO PRUEBAS EN EL JUICIO. Presentado un documento como parte de la demanda inicial es explícita la voluntad del actor para que sea tenido en cuenta por vía de prueba, lo que hace innecesaria la formalidad de que se insista sobre esa voluntad, durante el término probatorio, pues precisamente la ley establece que a la demanda deberán acompañarse los documentos que funden la acción.

En mérito de lo anterior, se procede a su valoración, siendo de la parte actora las siguientes:

La **DOCUMENTAL PÚBLICA** relativa a la cédula de notificación que obra de la foja siete a la doce de autos, la que tiene pleno valor probatorio al tenor de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues se refiere a un documento expedido por servidor público en ejercicio de sus funciones, dotado de fe pública; acreditándose con la misma que el día treinta y uno de enero de dos mil diecisiete, fue notificada la actora de los Actos Prejudiciales Civiles promovidos por ***** en contra de *****, tramitado bajo el expediente número ***** del Juzgado Primero Civil del Estado, en el que se consignaron las llaves de los inmuebles a que se refiere la presente causa.

Ahora bien, por cuanto a los documentos anexados por el demandado a su escrito de contestación de demanda, se valoran en los términos siguientes:

Las **DOCUMENTALES PRIVADAS**, consistentes en siete recibos expedidos a su favor, por las



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

cantidades y conceptos que se refieren cada uno de ellos, dos tickets de pago a favor de la Comisión Federal de Electricidad y tres denominados "aviso recibo", expedidos por dicha comisión, que obran de la foja cincuenta a cincuenta y seis de los autos, documentos a los que no se les concede valor probatorio alguno en términos de lo que establecen los artículos 285 y 342 y 346 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues se refieren a documentos emitidos por terceros ajenos al juicio, que no fue ratificado por su emisor y cuyo contenido no se encuentra administrado con diverso medio de prueba alguno, aunado a que respecto a los recibos que se dicen de pago de rentas, se desprende de su contenido, que se refieren a pagos de mensualidades que no son reclamadas por la parte demandada en su escrito inicial, de ahí que no tengan relación directa con los hechos controvertidos de la presente causa.

Las **IMPRESIONES Y COPIAS FOTOSTÁTICAS**, consistentes en los estados de cuenta y anexos que obran de la foja a sesenta y ocho, a las mismas no se les concede valor alguno, en términos de lo que establecen los artículos 328 y 351 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues su contenido no se encuentra administrado o rubustecido con diverso medio de prueba.

VII. De los elementos de prueba valorados en el considerando anterior y por lo precisado en cada uno de ellos, ha lugar a establecer que la actora acredita en parte su acción y que el demandado no acreditó sus excepciones, atendiendo a las siguientes consideraciones lógico jurídico y disposiciones legales:

El demandado invoca como excepciones de su parte, entre otras, la de oscuridad de la demanda, la cual ya fue analizada y resuelta en el considerando quinto de la presente resolución.



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

Opone igualmente como excepción la de Falta de Acción y de Derecho, la cual hace consistir en que a la actora no le asiste derecho en demandarle pues su parte realizó la entrega de la posesión de los inmuebles objeto de los contratos base de la acción, mediante la consignación realizada ante el Juzgado *****, excepción que se considera **infundada** y, por ende, **improcedente**, atendiendo a lo siguiente:

En el presente asunto se le demanda la declaración de rescisión del contrato de arrendamiento y como consecuencia el cumplimiento de las obligaciones a su cargo por lo que, si bien se ha acreditado en autos que la parte demandada promovió los actos prejudiciales relativos a la consignación de las llaves de los inmuebles dados en arrendamiento, lo que se realizó dentro de los autos del expediente número ***** del Juzgado Primero Civil, lo anterior, no puede tomarse como la declaración de la terminación de los contratos basales, pues la entrega de dichos inmuebles no puede tenerse por realizada con la mera tramitación de dicho acto prejudicial, sino que debe atenderse hasta que la autoridad tiene por consignadas dichas llaves, para que la hoy demandada estuviera en posibilidad de solicitar la entrega de los inmuebles o bien se facultara a la autoridad competente para su entrega, aunado a lo anterior, el cumplimiento y la terminación de los contratos no pueden quedar a la voluntad de uno solo de los contratantes, lo anterior de conformidad con lo que establece el artículo 1678 del Código Civil del Estado, de ahí que dicha excepción se considere infundada y por ende improcedente.

Previo al análisis de la acción ejercida, debe tenerse en cuenta lo solicitado por la parte actora en su escrito inicial de demanda, del que se advierte que sustenta la misma, en el incumplimiento que ha incurrido el demandado a los contratos



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

celebrados, señalando que a partir del día quince de noviembre de dos mil dieciséis, adeuda las rentas generadas respecto a dichos inmuebles y que por ende solicita se declare la terminación de dichos contratos; de lo anterior se infiere, que solicita la rescisión de los contratos de arrendamiento basales, por lo que atendiendo a la vigencia de los contratos y en relación con las prestaciones y hechos en que las funda, se concluye que la parte actora demanda la acción de rescisión, pues ante el incumplimiento en el pago de rentas, solicita se declare la terminación de dicho contrato, lo anterior con fundamento en lo que establece el artículo 2° del Código de Procedimientos Civiles del Estado, precepto el cual establece que la acción procede en juicio, aun cuando no se exprese su nombre o se exprese equivocadamente, con tal de que se determine con claridad la clase de prestación que se exija del demandado y el título o causa de la acción, resultando aplicable a lo anterior el criterio jurisprudencial emitido por reiteración de tesis por la extinta Tercera Sala, con número de tesis 205, publicada en el Apéndice de dos mil once, tomo V, civil, primera parte SCJN, primera sección civil, subsección dos, adjetivo, de la materia civil de la Sexta Época, con número de registro 1012805, que a la letra establece:

ARRENDAMIENTO. LAS ACCIONES DE RESCISIÓN Y TERMINACIÓN NO SON CONTRADICTORIAS. *Las acciones de rescisión y terminación del contrato de arrendamiento no son contrarias ni contradictorias, pues no existe entre ellas ninguna oposición de la que pudiera resultar que la procedencia de una implique necesariamente la improcedencia de la otra, ni tampoco es el caso de que ambas persigan fines que por ser opuestos se excluyan recíprocamente, sino que, por el contrario, las dos persiguen el mismo fin: la desocupación y entrega del local arrendado.*

Determinado lo anterior, se tiene que la parte actora ha acreditado de manera fehaciente: **A)**. Que en el caso y términos de los artículos 2269 y 2358 del Código Civil vigente del Estado, existen dos contratos de arrendamiento que jurídicamente ligan a



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

las partes de esta causa, celebrados el día veintiocho de enero de dos mil dieciséis, entre * *** como arrendadora y ***** como arrendatario, contratos por los cuales la arrendadora le concedió al arrendatario el uso o goce temporal respecto de los locales marcados con los números ***** y la arrendataria se obligó a cubrir por ello una renta mensual de cuatro mil seiscientos cincuenta pesos y diez mil trescientos cincuenta pesos, respectivamente pensiones rentísticas que serían pagadas por adelantado durante los primeros quince días del mes en el domicilio de la arrendadora, asimismo, se demostró el haberse pactado intereses a razón del veinte por ciento mensual en caso de mora; lo que basta y es suficiente para que se tengan por probados los elementos de existencia que para el contrato de arrendamiento exigen los artículos 1675 y 2269 del Código sustantivo de la materia vigente en el Estado; y, **B**). Que el demandado no ha cubierto las rentas respecto al inmueble señalado en el inciso anterior a partir del mes de noviembre de dos mil dieciséis no obstante de que se fijó como lugar de pago el domicilio de la arrendadora, pues a éste correspondía la carga de la prueba respecto a dicha obligación, resultando aplicable a lo anterior, el criterio jurisprudencial emitido por reiteración por la extinta Tercera Sala, con número de tesis 407, publicada en el Apéndice de dos mil once, tomo V, Civil, primera parte, de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, Primera Sección, Civil, subsección 2, adjetivo, de la materia civil, página cuatrocientos diecinueve, de la Sexta Época, con número de registro 1013006, que a la letra establece: **"PAGO O CUMPLIMIENTO. CARGA DE LA PRUEBA. El pago o cumplimiento de las obligaciones corresponde demostrarlo al obligado y no el incumplimiento al actor."**

En consecuencia, se declara que le asiste derecho a la parte accionante para demandar la



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

resolución de los contratos de arrendamiento que se especifican en el inciso A) del apartado anterior, en observancia a lo que disponen los artículos 1677, 1715 y 1718 del Código Civil vigente del Estado, preceptos que contemplan el principio de libertad contractual que rige en todo contrato y que permite a las partes estipular las cláusulas que crean convenientes ante esto, a partir de que se perfeccionan, las partes se obligan en la manera y términos en que aparezca que quisieron obligarse, luego entonces si al celebrar el contrato se establece como obligación al demandado el cubrir la renta estipulada en el domicilio para ello notificado y que no obstante esto, dejó de cubrir las mismas desde la correspondiente al mes de noviembre de dos mil dieciséis; en consecuencia, al incumplir con ello se da la hipótesis normativa prevista por el artículo 2360 fracción I del Código antes invocado, que se refiere al derecho que le asiste al arrendador de solicitar la rescisión del contrato de arrendamiento ante la falta de pago de las rentas en los términos estipulados, por tanto, **se declaran rescindidos los contratos de arrendamiento base de la acción** de conformidad con el precepto legal antes invocado.

En mérito de lo expuesto, se condena al demandado a la desocupación y entrega real y material de los inmuebles motivo de este juicio, los cuales se tienen por entregados en fecha ocho de marzo de dos mil diecisiete, atendiendo a las documentales que anexara la parte actora a su escrito inicial de demanda en específico a la cédula de notificación relativa a los actos prejudiciales promovidos por el hoy demandado ***** a favor de *****, que si bien dentro de autos no se encuentra acreditado que se hubiere celebrado dicha audiencia de consignación a que se refieren las documentales en comentario, se tiene que la parte actora en su escrito inicial de demanda en específico a las prestaciones que reclama de su contraria, refiere el pago de rentas desde la



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

correspondiente al mes de noviembre de dos mil dieciséis y hasta el ocho de marzo de dos mil diecisiete, fecha en que manifiesta se realizó la consignación de las llaves de dichos inmuebles a su favor, razón por la cual se aprueba la consignación hecha por el demandado y se tiene por hecha la entrega virtual y jurídica de los inmuebles materia del juicio el día ocho de marzo de dos mil diecisiete, siendo aplicable el criterio jurisprudencial emitido por contradicción de tesis por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, al resolver la contradicción de tesis número 221/2012, con número de tesis 1a./J. 106/2012 (10a.), publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, libro XVI, enero de dos mil trece, tomo 1, de la materia civil, de la Décima Época, con número de registro 2002456, que a la letra establece:

ARRENDAMIENTO. PARA QUE LA ENTREGA DE LAS LLAVES DEL INMUEBLE ARRENDADO AL TRIBUNAL LIBERE AL ARRENDATARIO DEL PAGO DE RENTAS, SE REQUIERE DE LA PREVIA NOTIFICACIÓN DE LA CONSIGNACIÓN AL ARRENDADOR Y QUE EL JUEZ LA APRUEBE. Conforme a la regulación legal del ofrecimiento de pago y consignación, es necesario notificar al acreedor para que manifieste lo que a su derecho convenga y que con posterioridad, el juez determine si aprueba o no la consignación. Por otra parte, acorde al carácter bilateral y sinalagmático del contrato de arrendamiento, la liberación del arrendatario de la obligación del pago de rentas debe coincidir con la entrega de la posesión del inmueble al arrendador, para darle oportunidad a éste de revisar su estado e informar al tribunal si el juego de llaves consignado está completo y corresponde al inmueble arrendado. Asimismo, si el arrendatario no es liberado del pago de rentas en forma automática al entregar un juego de llaves al juzgado, tendrá el interés de impulsar el procedimiento para que se notifique en breve al arrendador y éste reciba el inmueble, cumpliendo así con la obligación a su cargo, sin que lo anterior implique que la consignación o restitución de la posesión del inmueble deba quedar al capricho del arrendador, puesto que será el juez quien determine si aprueba o no la consignación después de darle



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

vista. Sin que sea óbice a lo anterior, que si el juez llegase a determinar que el arrendador se ha negado injustificadamente a recibir el inmueble, puede aprobar la consignación y tenerla por hecha desde que las llaves fueron entregadas al tribunal. Por lo tanto, la mera entrega de las llaves al juez es insuficiente para extinguir la obligación de pago de rentas a cargo del arrendatario, toda vez que para ello se requiere de la notificación de la consignación al arrendador para que manifieste lo que a su derecho convenga, y que el juez la apruebe atendiendo a la legislación, a lo pactado en el contrato, y a las circunstancias particulares del caso.

Entrega que deberá ser libre de todo adeudo por concepto de servicio de agua, luz y cualquier otro con que cuente el inmueble y que haya contratado el arrendatario en el tiempo en que ocupó los inmuebles, conceptos que será regulado en ejecución de sentencia, ya que conforme al artículo 2314 del Código Civil vigente del Estado se presume que recibieron el inmueble libre de adeudos por tales conceptos, dentro de los que queda comprendida la cantidad que reclama por concepto de suministro de agua potable y alcantarillado.

De igual forma, se condena al demandado al pago de la cantidad que corresponda respecto de las rentas que se adeudan a partir del mes de noviembre de dos mil dieciséis al ocho de marzo de dos mil diecisiete, por así solicitarlo la parte actora en su escrito inicial de demanda, atendiendo a lo que establece el artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, precepto el cual establece que toda resolución será congruente con lo solicitado por las partes, rentas que serán a razón de CUATRO MIL SEISCIENTOS CINCUENTA, respecto al inmueble marcado con el *****, así como a razón de DIEZ MIL DOSCIENTOS CINCUENTA PESOS, respecto al inmueble ubicado en el número ciento cuarenta de la misma calle y fraccionamiento, cada una de ellas y respectivamente, según lo pactado por las cláusulas PRIMERA Y TERCERA de los contratos basales, en



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

específico del signado por las partes el día veintiocho de enero de dos mil dieciséis, así como respecto a la segunda renta, por así reclamarlo la parte actora en su escrito inicial de demanda, lo anterior de conformidad con los artículos 2296 fracción I, 2300, 2323 y 2358 del Código Civil vigente del Estado, lo cual será regulado en ejecución de sentencia.

En cuanto a los intereses moratorios que se reclaman y que son a razón del veinte por ciento mensual sobre cada una de las rentas insolutas, se considera que dicha tasa excede al límite previsto por el artículo 2266 del Código Civil vigente del Estado, el cual prevé como máximo el treinta y siete por ciento anual y la tasa reclamada por la actora resulta el doscientos cuarenta por ciento anual, en consecuencia, esta autoridad de oficio reduce tales intereses al límite permitido y se condena a la parte demandada al pago de intereses moratorios sobre cada una de las pensiones rentísticas adeudadas y generadas a razón de una tasa del treinta y siete por ciento anual los que se generarán hasta el pago total del adeudo, lo cual será regulado en ejecución de sentencia.

En cuanto a los gastos y costas que reclama la parte actora, se atiende a lo que dispone el artículo 128 del Código Adjetivo de la materia vigente de la entidad, de que la parte perdedora debe reembolsar a su contraria las costas del proceso, luego entonces, resulta perdedora la parte demandada al haberse acogido las prestaciones principales a la parte actora, por lo que se condena al demandado ***** al pago de dicha prestación y lo cual debe cuantificarse en ejecución de sentencia, en observancia a lo que señala el artículo 86 del Código antes invocado y 1989 del Código Civil vigente del Estado.

Por lo expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 1953, 2323 y



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

demás relativos del Código Civil; 1°, 2°, 24, 27, 29, 39, 79 fracción III, 83, 84, 85, 107 fracción V, 223 al 228, 370, 371, 372 y demás aplicables del Código de Procedimientos Civiles, ambos ordenamientos vigentes en el Estado, es de resolverse y se resuelve:

PRIMERO. Esta autoridad es competente para conocer del presente juicio.

SEGUNDO. Es procedente la vía única civil promovida por la parte actora en la cual ésta probó su acción y el demandado no justificó sus excepciones.

TERCERO. Se declaran rescindidos los contratos de arrendamiento base de la acción.

CUARTO. Se condena al demandado a la desocupación y entrega real y material de los inmuebles motivo de este juicio, los que se tienen por entregados en fecha ocho de marzo de dos mil diecisiete, al tenerse por hecha la entrega virtual y jurídica de los inmuebles materia del juicio en la última fecha indicada, entrega que deberá ser libre de todo adeudo por concepto de servicio de agua, luz y cualquier otro con que cuente el inmueble y que haya contratado la arrendataria en el tiempo en que ocupó el inmueble, concepto que será regulado en ejecución de sentencia.

QUINTO. Se condena al demandado al pago de la cantidad que corresponda respecto de las rentas que se adeudan que serán reguladas en ejecución de sentencia bajo las bases y términos que se dieron en el último considerando de esta resolución.

SEXTO. Se condena a la parte demandada al pago de intereses moratorios que serán regulados en ejecución de sentencia bajo las bases y términos que se dieron en el último considerando de esta resolución.

SÉPTIMO. Se condena al demandado ***** al pago de gastos y costas que se hayan originado con la



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

transitación del presente juicio y lo cual debe cuantificarse en ejecución de sentencia.

OCTAVO. Con fundamento en lo dispuesto por los artículos lo que establecen los artículos 1º, 70, fracción XXXVI, 73, 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, así como los diversos 1º, 11, 55 fracción XXXVI, 58 y 70, inciso B, fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Aguascalientes y sus Municipios, preceptos de los cuales se desprende la obligación de esta Autoridad de garantizar el derecho de acceso a la información que se tenga en posesión, entre ellos de las resoluciones que se emitan en los procedimientos seguidos en forma de juicio, a través de versiones públicas, en los cuales deberá suprimirse la información clasificada como reservada o confidencial, la cual corresponde a los datos personales que refieran las partes, de ahí que en determinado momento en que se publique la versión pública de la resolución que ponga fin a la presente causa, la misma no contará con los datos que refiere el promovente, se informa a las partes que se publicará la versión pública de la presente resolución una vez que haya causado ejecutoria.

NOVENO. Notifíquese personalmente.

A S I, definitivamente lo sentenció y firman el C. Juez Segundo de lo Civil de esta Capital, **LIC. ANTONIO PIÑA MARTÍNEZ,** por ante su Secretaria de acuerdos **LICENCIADA HERMELINDA MONTAÑEZ GUARDADO** que autoriza. Doy fe.

SECRETARIA

JUEZ



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

La sentencia que antecede se publica en lista de acuerdos de fecha diez de abril de dos mil dieciocho. Conste.

L'S DL/Miriam*

LA FIDELIDAD
OFICIAL