



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

Aguascalientes, Aguascalientes,  
veintinueve de junio de dos mil veintiuno.

V I S T O S, para dictar sentencia definitiva los autos del expediente número 0642/2018 que en la vía civil de JUICIO ÚNICO promueve \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\*, la que se dicta 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 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 III 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 rescisión de un contrato de arrendamiento, respecto de un inmueble que se ubica en esta Ciudad Capital. Por otra parte, no se impugnó la competencia de esta autoridad de donde deviene un sometimiento tácito a la jurisdicción de la misma de

quienes contienden en la causa, por lo que cobra aplicación también 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 por cuanto a la acción de rescisión de contrato de arrendamiento, por lo que es propio que la misma se haga valer en la vía civil de juicio único en que ha accionado la parte actora y regulada por los artículos que comprende el Título Sexto del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

**IV.** La demanda la presenta \*\*\*\*\* quien manifiesta que lo hace en su carácter de albacea de las \*\*\*\*\*, por lo que, para acreditar dicha calidad exhibe la documental relativa al legajo de copias certificadas que obra de la foja nueve a la doce de los autos, documental a la que se le concede pleno valor al tenor de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues se refiere a copias de actuaciones certificadas por servidor público en ejercicio de sus funciones y dotado de fe pública, documental de la cual se desprende que dentro de los autos del expediente \*\*\*\*\*/\*\*\*\*\* y sus acumulados, se desahogó la diligencia de fecha \*\*\*\*\* en la que una vez que se hizo la votación quedó como albacea de la Sucesión a Bienes de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, sucesiones \*\*\*\*\*/\*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*/\*\*\*\*\* a \*\*\*\*\*, quien en la misma diligencia se le hizo saber el cargo y lo aceptó y protestó conducirse con apego al mismo, es decir, de lo anterior se advierte que el accionante \*\*\*\*\* es albacea de las \*\*\*\*\*, que por tanto, es su representante legal y cuenta con facultades para presentar demanda a su nombre en términos de lo que establecen los artículos 1586 y 1587 del Código Civil vigente del Estado, preceptos los cuales establecen las obligaciones de los albaceas.



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

Con el carácter que se ha indicado \*\*\*\*\* demanda a en la Vía Civil de juicio Único a \*\*\*\*\* , por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: **“1.- La rescisión del contrato de arrendamiento de fecha \*\*\*\*\* , respecto al inmueble ubicado en la Calle \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\* , Zona \*\*\*\*\* , de esta Ciudad de \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* . 2.- El pago de la cantidad de \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* \*\*\*/\*\*\*\*\* M.N.) por concepto del pago de rentas vencidas y no pagadas correspondiente a los meses de diciembre de 2017, enero, febrero, marzo, abril y mayo de 2018, conforme a las **CLAUSULAS PRIMERA**, ambas del contrato base de la acción que se exhibe al presente. 3.- El pago de la cantidad determinable de rentas vencidas por concepto de ocupación del inmueble, calculadas conforme a la liquidación descrita en la prestación anterior, hasta la total desocupación del inmueble. 4.- El pago de intereses moratorios del tipo legal, calculados sobre la tasa del 9% (nueve por ciento) anual, conforme al contrato base de la acción que se exhibe al presente, desde el mes de diciembre de 2017 y hasta la total desocupación del inmueble, respecto de cada una de las rentas adeudadas y durante todo el tiempo que permanezca en mora el demandado. 5.- La desocupación total y entrega del inmueble ubicado en la Calle \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\* , Zona \*\*\*\*\* , de esta ciudad de \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , conforme a la **CLÁUSULA PRIMERA** del contrato base de la acción que se exhibe al presente. 6.- El pago de las cuotas por los servicios de consumo de agua y luz, así como demás adeudos recaídos al inmueble por concepto de servicios concesionados consumidos por el arrendatario en el referido inmueble, conforme a lo pactado en la **CLÁUSULA NOVENA** del contrato base de la acción. O en su caso, los correspondientes comprobantes de pago que acrediten estar al corriente en las referidas cuotas, desde el inicio del arrendamiento y hasta la total desocupación del inmueble. 7.- Para el caso de que la ocupación del inmueble en cuestión exceda del 30 de junio de 2018, las rentas generadas por la ocupación con el incremento correspondiente al 60% (sesenta por ciento) más del precio pactado como renta, de conformidad con la **CLÁUSULA TERCERA** del contrato basal. 8.- El pago de los gastos y costas que origine el presente juicio, conforme a lo estipulado en la **CLÁUSULA VIGÉSIMA** novena del contrato base de la acción, que se determinen en**

*liquidación de sentencia definitiva.*” Acción que contemplan los artículos 2296 fracción I, 2300, 2323, 2354 fracción IV y 2360 fracción I del Código Civil vigente del Estado.

El demandado \*\*\*\*\* dio contestación a la demanda instaurada en su contra y opone controversia total por cuanto a las prestaciones que se le reclaman y parcialmente respecto a los hechos en que se fundan, invocando como excepciones las siguientes: **1.** Falta de Acción y de Derecho; **2.** Excepción de Pago. **3.** Oscuridad de la demanda; y **4.** Las demás que se deriven de su escrito de contestación de demanda.

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

La parte demandada \*\*\*\*\*, hace consistir la excepción de oscuridad de la demanda, sustancialmente en que la parte actora no señala con claridad y de manera detallada los supuestos requerimientos realizados a su parte, solo los menciona de manera categórica para obtener ventajas procesales dentro del presente juicio.

La excepción en comento, se refiere a que de la acción planteada por la parte actora, omite 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



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

en estado de indefensión, pues constituye un obstáculo temporal para que la autoridad pueda avocarse al estudio de la acción ejercida, por omitirse presupuestos 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 cinco** de los autos, se desprende que la parte actora solicita la rescisión del contrato de arrendamiento basal ante el incumplimiento de la parte demandada, es decir, del arrendatario, señalando en esencia que dejó de cumplir desde su obligación correspondiente a la pensión rentística del mes de diciembre de dos mil diecisiete, que el arrendatario no ha cumplido con su obligación atendiendo a las condiciones del contrato basal ello pese a múltiples requerimientos que le ha formulado; en mérito de lo anterior, esta autoridad considera que contrario a lo manifestado por la parte demandada, en el presente caso el 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 del actor se aprecian los elementos suficientes para ello, como así aconteció, pues el demandado dio una contestación amplia a los hechos de la demanda, 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.

Resultando aplicable a lo anterior, el criterio jurisprudencial emitido por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, al

resolver la contradicción de tesis 104/2004-PS, con número de tesis 1a./J. 133/2004, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, tomo XXI, enero de dos mil cinco, página doscientos cincuenta y siete, de la Novena Época, con número de registro 179523, que a la letra establece:

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

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

**VI.** En observancia a lo que dispone el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, las partes exponen en sus



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

escritos de demanda y contestación a la misma, una serie de hechos como fundatorios de su acción y excepciones, y para acreditarlos como lo exige el precepto legal en cita, ofrecieron y se les admitieron pruebas, valorándose en primer término de la parte **actora**, en los siguientes términos:

La **CONFESIONAL EXPRESA**, que hace consistir en lo manifestado por el demandado al dar respuesta como ciertos los hechos marcados con los números uno y dos del escrito inicial de demanda, al así haberlo manifestado al momento de contestar los mismos, en específico de que el demandado reconoce la celebración del contrato de arrendamiento en los términos referidos por la parte actora en su escrito inicial de demanda, así como haber recibido las llaves del inmueble dado en arrendamiento, a la que se le concede pleno valor probatorio al tenor de los artículos 247, 248 y 338 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues del escrito indicado se desprende que el demandado manifiesta como ciertos los hechos marcados con los números uno y dos del escrito inicial de demanda, de ahí que confiese que el \*\*\*\*\* a ruego de \*\*\*\*\* celebró en representación de las \*\*\*\*\* en calidad de arrendadora y el demandado \*\*\*\*\* como arrendatario, un contrato de arrendamiento respecto al inmueble ubicado en la calle \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\* de la Zona \*\*\*\*\* de esta Ciudad, como así se advierte del contrato basal exhibido, así como que en la misma fecha \*\*\*\*\* a ruego de \*\*\*\*\* entregó al demandado de manera personal las llaves del inmueble, habiendo con lo anterior recibido el demandado la posesión derivada del mismo.

La **CONFESIONAL** a cargo de \*\*\*\*\* , desahogada en audiencia de fecha \*\*\*\*\* , a la que se le concede pleno valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por los artículos 247, 275 fracción I y 337 del Código de Procedimientos Civiles vigente del

Estado, pues al mismo se le tuvo por confeso de las posiciones que fueron calificadas de legales, que si bien la prueba así desahogada admite prueba en contrario, de las constancias que integran el presente sumario no se encuentra desvirtuada dicha confesión, lo anterior con fundamento en lo que establecen los artículos 339 y 352 del señalado ordenamiento legal, sino que por el contrario se encuentra robustecida, con lo probado con la confesión expresa realizada por el demandado al dar contestación a la demanda, así como con las documentales exhibidas, relativas al contrato basal, así como a distintos recibos de pago y la presuncional, por los argumentos vertidos al momento de valorarlas, los que aquí se dan por reproducidos como si a la letra lo fuera en obvio de espacio y tiempo; confesando de esta manera que dejó de cubrir con el importe de la renta desde el mes de diciembre de dos mil diecisiete, pues desde esta fecha ha sido omiso en realizar el pago de las demás rentas vencidas; que se encuentra ocupando el inmueble arrendado desde el \*\*\*\*\* al momento que se le declaró confeso; que adeuda las pensiones rentísticas desde el mes de diciembre de dos mil diecisiete a la fecha en que se le declaró confeso; que continuó ocupando el inmueble a pesar de que el contrato perdió su vigencia desde el \*\*\*\*\*; que dejó de liquidar las pensiones que adeudaba a pesar de que se le requirió de pago en repetidas ocasiones; que conoce el lugar de pago de las pensiones rentísticas que adeuda desde diciembre de dos mil diecisiete, respecto del inmueble materia de este juicio; que siempre tuvo certeza de sus acreedores y de sus domicilios para realizar el pago de las pensiones rentísticas del inmueble; que conoce a \*\*\*\*\* actual albacea de las \*\*\*\*\*, que se reunió varias ocasiones con éste para negociar su deuda respecto de las pensiones rentísticas; que recibió





PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

un recibo por la cantidad de \*\*\*\*\* que le expidió \*\*\*\*\* por concepto de pago de la pensión rentística de octubre de dos mil diecisiete; que reconoció a \*\*\*\*\* como representante de la \*\*\*\*\* desde \*\*\*\*\*; que nunca avisó a \*\*\*\*\* que realizaría mejoras en el inmueble; que recibió en fecha \*\*\*\*\* un recibo por la cantidad de \*\*\*\*\* que le expidió \*\*\*\*\* por concepto de pago de la pensión rentística de noviembre de dos mil diecisiete.

La **DOCUMENTAL SIMPLE** que se hizo consistir en la copia simple del contrato de arrendamiento de fecha \*\*\*\*\* , mismo que corre agregado de la foja siete a la nueve de los autos, documental a la que se le concede valor probatorio al tenor de los artículos 328, 329 y 351 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues si bien se refiere a una copia fotostática, su contenido se encuentra adminiculado y robustecido con la confesión expresa realizada por el demandado al momento de dar contestación, en específico al señalar como cierto el hecho número uno relativo a la celebración de dicho contrato en los términos de dicha documental, así como con la instrumental de actuaciones, por los argumentos vertidos al momento de valorarlas, los que aquí se dan por reproducidos como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo; documental con la cual se acredita que en fecha \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* a ruego de \*\*\*\*\* en representación de las \*\*\*\*\* en su carácter de arrendadora y \*\*\*\*\* en su carácter de arrendatario, celebraron contrato de arrendamiento respecto del inmueble ubicado en calle \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\* de la Zona \*\*\*\*\* de esta Ciudad, pactando como renta la cantidad de \*\*\*\*\* mensuales, que el pago de dicha renta sería cubierto en el domicilio de la arrendadora que es en la calle \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\* , del fraccionamiento \*\*\*\*\* de esta Ciudad, en los demás términos y condiciones que se desprenden de la

documental en comento, los que aquí se dan por reproducidos como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo.

La **TESTIMONIAL** consistente en el dicho de \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, y \*\*\*\*\*, la que se desahogó en diligencia de fecha \*\*\*\*\*, a la que no se le concede valor alguno en observancia a lo que dispone el artículo 349 del Código Adjetivo de la materia vigente del Estado, pues dispone que el Juez al valorarla deberá tomar en cuenta entre otros elementos, el que los testigos conozcan por sí mismos los hechos sobre los que deponen y no por inducciones ni referencias de otras personas, así mismo el declarar sobre la sustancia del hecho o las circunstancias de los mismos al igual que los fundamentos de su dicho, de lo cual adolecen las declaraciones vertidas por cuanto a los hechos controvertidos en la causa por los antes mencionados, en observancia a lo siguiente:

Respecto a la declaración rendida por \*\*\*\*\*, no se le concede valor alguno, pues todo lo que declara lo sabe por comentarios que le realizó quien lo presenta, es decir, no tiene conocimiento directo de los hechos sobre los que depone, por lo que se incumple con lo establecido por el artículo 349 fracción II del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

Por cuanto al dicho de \*\*\*\*\* analizando su declaración se tiene que por cuanto a los hechos controvertidos igualmente no los conoce de forma directa, pues señala no conocer al demandado y que únicamente vio un contrato por lo que igualmente no se surte la hipótesis prevista por el artículo 349 fracción II del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, de que el testigo conozca de forma directa los hechos sobre los que depone, que si bien al dar contestación a la pregunta número cuatro señala que acompañó a su hermano a requerir



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

de pago al demandado, respecto a lo anterior, se refiere a un testigo singular sin que se desprenda de autos que las partes convinieran en pasar por su dicho, de ahí que no se le conceda valor alguno en términos igualmente del artículo 350 del señalado ordenamiento legal.

Por último, respecto a lo manifestado por el diverso testigo \*\*\*\*\*, atendiendo a lo determinado en líneas que anteceden, a su declaración no se le concede valor alguno, pues respecto a su dicho se trata de un testigo singular, desprendiéndose que las partes no convinieron expresamente en pasar por su dicho, lo anterior de conformidad con lo que establece el artículo 350 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

En mérito de lo anterior, a la testimonial en comento no se le concede valor alguno, en términos del artículo 349, del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, resultando aplicable a lo anterior, el criterio jurisprudencial emitido por reiteración por el Octavo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, Novena Época, con número de tesis I.8o.C. J/24, publicado en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXXI, junio de dos mil diez, de la materia común, que a la letra establece:

**"PRUEBA TESTIMONIAL. SU VALORACIÓN.**

*Aunque el valor de la prueba testimonial queda al prudente arbitrio del juzgador, ello no debe violar las reglas fundamentales sobre la prueba, pues no puede admitirse que por el hecho de que los testigos fueron uniformes en sus declaraciones sobre determinado hecho, tenga que otorgársele valor probatorio pleno a sus dichos, pues la prueba debe ser valorada en su integridad, como lo es que los testigos coincidan tanto en lo esencial como en lo incidental del acto; conozcan por sí mismos los hechos sobre los que declaran y no por inducción ni referencia de otras personas; que expresen por qué medios se dieron cuenta de los hechos sobre los que*

*depusieron aun cuando hubieren sido tachados por la contraparte; que justifiquen la verosimilitud de su presencia en el lugar de los hechos; que den razón fundada de su dicho y que coincida su ofrecimiento con la narración de los hechos materia de la litis."*

No pasa desapercibido que la parte demandada promovió incidente de tachas en contra de los mencionados testigos, empero a lo anterior resulta innecesario su análisis pues a la testimonial en comento no se le concedió valor probatorio alguno.

La **DOCUMENTAL PRIVADA** que se hizo consistir en el recibo de fecha \*\*\*\*\*, suscrito por el demandado y el actor en este juicio, que obra a foja ciento trece de los autos, respecto a la cual la parte actora en aras de su perfeccionamiento igualmente ofertó la de **RATIFICACIÓN DE CONTENIDO Y FIRMA** a cargo de \*\*\*\*\*, que fue desahogada en audiencia de fecha \*\*\*\*\*, en la que ante su inasistencia se le hizo efectivo el apercibimiento con que fue citado y se le tuvo por ratificando el contenido de dicho documento y por reconociendo como suya la firma que se le atribuye, documental a la que se le concede valor probatorio al tenor de los artículos 285 y 343 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues se refiere a una documental proveniente de las partes, que se tuvo por ratificada por el demandado y cuyo contenido se encuentra robustecido con la confesional a cargo del demandado, en la que se le tuvo por confeso de la entrega de dinero y recepción del recibo, por los argumentos vertidos al momento de desahogar dichas probanzas los que aquí se dan por repetidos como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo; documental con la cual se acredita que el \*\*\*\*\*, el demandado \*\*\*\*\* realizó el pago a \*\*\*\*\* en su carácter de albacea de las \*\*\*\*\* relativo a la pensión rentística del mes de octubre del indicado



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

año, respecto del inmueble materia del presente asunto.

La **DOCUMENTAL PRIVADA** que se hizo consistir en el recibo de fecha \*\*\*\*\* suscrito por \*\*\*\*\* y el actor de este juicio, que obra a foja ciento doce de los autos, documental a la que no se le concede valor probatorio alguno al tenor de los artículos 285 y 346 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues se refiere a un documento privado proveniente del actor, quien la ofrece, junto con un tercero cuyo contenido no se encuentra robustecido en este juicio.

La **RATIFICACIÓN DE CONTENIDO Y FIRMA** a cargo de \*\*\*\*\* respecto al documento valorado en líneas que anteceden, la que nada arroja por cuanto al presente asunto pues en diligencia de fecha \*\*\*\*\* se declaró desierta la misma al no ser el domicilio del ratificante el señalado por el oferente.

La **DOCUMENTAL EN VÍA DE INFORME** que fuere rendido por el licenciado **ALEJANDRO CALDERÓN DE ANDA** en su carácter de **JUEZ PRIMERO MERCANTIL EN EL ESTADO**, mediante oficio número \*\*\*\*\* de fecha \*\*\*\*\* el cual obra a foja ciento cincuenta y nueve de los autos, documental a la cual se le concede pleno valor probatorio al tenor de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues se refiere a un documento emitido por servidor público en ejercicio de sus funciones, además de encontrarse redactado en papelería oficial y contar con los sellos de la autoridad que lo emite; documental con la cual se acredita la existencia del expediente \*\*\*\*\*/\*\*\*\*\* del índice de dicho juzgado, relativo a las **DILIGENCIAS DE CONSIGNACIÓN DE PAGO** promovido por \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\* diligencias las que **no fueron admitidas** por auto de fecha \*\*\*\*\*.

La **DOCUMENTAL EN VÍA DE INFORME** a cargo de la **PRESIDENCIA DEL SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA**,

que fue rendido por la Contador Público ADRIANA CRISTINA MORENO RAMÍREZ en su carácter de Oficial Mayor del H. SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA DEL ESTADO, mediante el alfanumérico \*\*\*\*\* de fecha \*\*\*\*\*, que obra a foja ciento setenta y dos de los autos, documental a la que se le concede pleno valor al tenor de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues se refiere a un documento emitido por servidor público en ejercicio de sus funciones, además de que encontrarse redactado en papelería oficial y contar con los sellos de quien lo emite; documental de la cual se desprende que respecto a la orden de pago con número \*\*\*\*\*, de fecha \*\*\*\*\*, se encuentra en custodia del Fondo de Administración del Poder Judicial, siendo su monto por la cantidad de \*\*\*\*\*, que el oficio en que recibió en administración dicha orden lo fue el número \*\*\*\*\* de fecha \*\*\*\*\* por concepto de pensión rentística, dentro de los autos del expediente \*\*\*\*\*/\*\*\*\*\*, oficio signado por el licenciado ALEJANDRO CALDERÓN DE ANDA en su carácter de Juez Primero Mercantil en el Estado, siendo que a la fecha en que rinde el informe no se ha pagado o devuelto importe alguno de dicha orden de pago.

La **DOCUMENTAL EN VÍA DE INFORME** a cargo de la **SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO DEL MUNICIPIO DE AGUASCALIENTES**, rendido por el licenciado JAIME GALLO CAMACHO en su carácter de Secretario de Desarrollo Urbano del municipio de Aguascalientes, mediante el oficio alfanumérico \*\*\*\*\* de fecha \*\*\*\*\*, el cual obra a fojas ciento sesenta y ocho y ciento sesenta y nueve de los autos, documental a la que se le concede pleno valor probatorio al tenor de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues se refiere a un documento emitido por servidor público en ejercicio de sus funciones, además de que se encuentra redactado en papelería oficial; documental de la



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

cual se desprende que en los registros de dicha dependencia se encuentra uso de suelo del inmueble ubicado en \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\* de la Zona \*\*\*\*\* de esta Ciudad de \*\*\*\*\*, así como que existe una Constancia de Alineamiento y Compatibilidad Urbanística, de fecha de expedición \*\*\*\*\*, expedido a nombre de \*\*\*\*\* que ampara un uso de suelo autorizado para estacionamiento.

La **DOCUMENTAL EN VÍA DE INFORME** a cargo de la **INSTITUTO DE TRANSPARENCIA DEL ESTADO DE AGUASCALIENTES**, que fuera rendido por el licenciado **MARCOS JAVIER TACHIQUÍN RUBALCAVA** en su carácter de Comisionado Presidente del Instituto de Transparencia del Estado de Aguascalientes, mediante el oficio alfanumérico \*\*\*\*\*, el cual obra a foja ciento cincuenta y ocho de los autos, documental a la que si bien se le concede pleno valor probatorio al tenor de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues fue rendido por un servidor público en ejercicio de sus funciones, además de encontrarse redactado en papelería oficial, atendiendo a su contenido, se tiene que el mismo nada arroja por cuanto a los hechos controvertidos pues señaló que atendiendo al artículo 112 del Código Municipal de Aguascalientes, la Secretaría de Desarrollo Urbano del Municipio de Aguascalientes es la dependencia facultada para tener la información solicitada.

**Las pruebas del demandado se valoran en la siguiente medida:**

La **CONFESIONAL** a cargo de \*\*\*\*\*, la que fue desahogada en audiencia de fecha \*\*\*\*\*, a la cual se le concede valor probatorio en términos de lo que establecen los artículos 247 y 337 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues se realizó en juicio por persona capaz para obligarse, hecha con pleno conocimiento, sin coacción ni violencia, respecto a hechos propios de la

absolvente, habiendo reconocido de esta manera, por cuando a los hechos controvertidos, *ser sabedor que el articulante inicio realizando el pago de las rentas de manera personal y directa, en el domicilio señalado en el contrato, es decir, en calle \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\* del fraccionamiento \*\*\*\*\*; que reconoce que en el mes de enero de dos mil dieciocho ya no le fue recibida la renta al arrendador en el domicilio donde normalmente la venía realizando; que reconoce haber omitido notificar al articulante de su nombramiento de albacea de la sucesión que representa de manera judicial, ante Notario Público o por escrito ante la presencia de dos testigos.*

No pasa inadvertido para esta autoridad que igualmente realizó diversas manifestaciones y aclaraciones, empero de las mismas se tiene que no se refieren a hechos propios del absolvente y que le perjudiquen de ahí que no arrojen confesión alguna, lo anterior con fundamento en lo que establecen los artículos 247 y 248 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

La **DOCUMENTAL PÚBLICA** que se hizo consistir en el legajo de copias certificadas del expediente numero **\*\*\*\*\*/\*\*\*\*\*** del índice del Juzgado Primero de lo Mercantil, que obran de la foja ciento veinte a la ciento treinta y cuatro de autos, documental a la cual se le concede pleno valor probatorio al tenor de los artículos 281, 341 y 345 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues se refiere a copias certificadas de actuaciones judiciales emitidas por servidor público en ejercicio de sus funciones y dotado de fe pública; documental de la cual se desprende que si bien el demandado **\*\*\*\*\*** promovió diligencias de **CONSIGNACIÓN DE PAGO** a favor de un tercero de nombre **\*\*\*\*\***, señalando su domicilio, dicha documental prueba en contra del demandado, pues de su contenido se desprende en esencia que por auto de fecha **\*\*\*\*\***





PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

se resolvió no admitir a trámite dicha consignación por no ser dicho juzgador el competente para conocer de las mismas, por lo que se desechó la demanda instaurada y si bien se ordenó endosar en administración a favor del H. SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA DEL ESTADO la orden de pago exhibida, igualmente se ordenó devolver los documentos anexos, así como dicha orden de pago al promovente, es decir, al hoy demandado \*\*\*\*\*, luego entonces, a la documental en comento si bien se le concede valor probatorio la misma prueba en contra de su oferente porque se acredita que no se admitió su consignación y, por el contrario, se ordenó la devolución de la orden de pago que exhibiera para cumplir con una obligación a su cargo a su mismo nombre.

La **TESTIMONIAL** consistente en el dicho de \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, la que únicamente se desahogó con el dicho del primero y del último, pues el oferente se desistió del dicho de \*\*\*\*\* lo que fue acordado de conformidad, por lo que dicha probanza se desahogó únicamente con el dicho de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* en diligencia de fecha \*\*\*\*\*, a la que no se le concede valor alguno en observancia a lo que dispone el artículo 349 del Código Adjetivo de la materia vigente del Estado, pues dispone que el Juez al valorarla deberá tomar en cuenta entre otros elementos, el que los testigos conozcan por sí mismos los hechos sobre los que deponen y no por inducciones ni referencias de otras personas, así mismo el declarar sobre la sustancia del hecho o las circunstancias de los mismos al igual que los fundamentos de su dicho, de lo cual adolecen las declaraciones vertidas por cuanto a los hechos controvertidos en la causa por los antes mencionados, en observancia a lo siguiente:

Respecto a la declaración rendida por \*\*\*\*\*, se tiene que respecto a los hechos controvertidos sabe que los conoce por comentarios

de quien lo ofrece, es decir, no tiene conocimiento directo sobre los hechos que depone, de ahí que no se de cumplimiento con lo que establece el artículo 349 fracción II del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

Ahora bien, respecto a lo manifestado por el diverso testigo \*\*\*\*\*, atendiendo a lo determinado en líneas que anteceden, a su declaración no se le concede valor alguno, pues respecto a su dicho se trata de un testigo singular, desprendiéndose que las partes no convinieron expresamente en pasar por su dicho, lo anterior de conformidad con lo que establece el artículo 350 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, sin pasar inadvertido para esta autoridad que manifiesta que sabe que se pactaron mejoras, pero respecto a lo anterior dice que lo conoce por el dicho de quien lo presenta, de ahí que igualmente tampoco se de cumplimiento a lo que establece el artículo 349 fracción II del código adjetivo de la materia.

En mérito de lo anterior, a la testimonial en comento no se le concede valor alguno, en términos del artículo 349, del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, resultando aplicable a lo anterior, el criterio jurisprudencial emitido por reiteración por el Octavo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, Novena Época, con número de tesis I.8o.C. J/24, publicado en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXXI, junio de dos mil diez, de la materia común, transcrito al momento de valorar la testimonial ofertada por la parte actora, cuyo rubro es: **"PRUEBA TESTIMONIAL. SU VALORACIÓN."**

**Ambas partes ofertan en común las siguientes pruebas:**



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

La **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, entendiéndose por esto todas y cada una de las constancias que integran la presente causa, misma que resulta favorable a la parte actora, en razón de lo acreditado con las pruebas antes valoradas y precisado en cada una de ellas, lo que aquí se da por reproducido como si a la letra lo hiciera en obvio de espacio y tiempo.

Además de lo anterior, del punto tercero de hechos del escrito de contestación de demanda se desprende confesión expresa del demandado \*\*\*\*\*, de ser cierto que se pactó como renta la cantidad mensual de \*\*\*\*\* por mensualidades adelantadas, así como que la vigencia del contrato basal lo fue de veinticuatro meses a partir de la firma del contrato y que por ende vencía el \*\*\*\*\*, que igualmente se pactó en el contrato basal en la cláusula tercera que si después de la vigencia pactada seguía usando el inmueble estaría obligado a pagar una renta con un incremento del sesenta por ciento en el valor de aquélla; confesional a la cual se le concede pleno valor el términos de lo que establecen los artículos 247 y 338 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

Y la **PRESUNCIONAL** que también resulta favorable a la parte actora, esencialmente la humana que deriva de la circunstancia de haberse acreditado la existencia del contrato basal y con esto la obligación del demandado de cubrir las rentas estipuladas en dicho contrato desde la celebración del mismo, luego entonces si la parte actora señala que el demandado le adeuda las pensiones rentísticas desde el mes de diciembre de dos mil diecisiete a la fecha de presentación de su demanda que lo fue el \*\*\*\*\* y el demandado no aporta pruebas para justificar el pago de las rentas comprendidas dentro de dicho periodo, surge presunción grave de que adeuda las rentas desde la mensualidad que indica la

parte actora en su escrito inicial de demanda y hasta la fecha; igualmente le es favorable a la parte actora la presuncional que surge de que si bien se pactó en el contrato basal un lugar de pago para las rentas como el del arrendador, asimismo que se tiene acreditado en autos que la representación del arrendador cambio, así como acreditarse que el demandado \*\*\*\*\* realizó el pago de dos rentas posteriores al cambio de representación, de lo que surge presunción grave de que el demandado \*\*\*\*\* tenía conocimiento del lugar en que debía realizar el pago al nuevo representante de las sucesiones arrendadoras y que a pesar de ello incumplió desde la correspondiente al mes de diciembre de dos mil diecisiete; presuncionales a la cual se le otorga pleno valor en términos de lo que disponen los artículos 330, 331 y 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

**VII.** Dado el alcance probatorio concedido a los elementos de prueba antes valorados, **ha lugar a declarar que la parte actora acredita los elementos constitutivos de la acción,** así como que el demandado no justificó sus excepciones atendiendo a las siguientes consideraciones lógico-jurídicas y disposiciones legales que a continuación se transcriben:

Primeramente el demandado invoca como excepción de su parte la de oscuridad de la demanda, la que ya fue analizada y resuelta en el considerando quinto de la presente resolución, la que fue declarada improcedente, por los argumentos vertidos al momento de analizarla, los que aquí se dan por reproducidos como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo.

Igualmente el demandado invoca como excepción de su parte la de Pago, la que sustenta en que como señala en su escrito de contestación ha realizado pagos que deberán de ser reconocidos,



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

atendiendo a que en su escrito únicamente señala que realizó consignación a favor de \*\*\*\*\* dentro de los autos del expediente \*\*\*\*\*/\*\*\*\*\* del índice del Juzgado Primero Mercantil por la cantidad de \*\*\*\*\*; excepción que se considera **infundada** y, por ende, **improcedente** atendiendo a lo siguiente:

Se tiene que respecto a los pagos realizados corresponde la carga de la prueba a la parte demandada, lo anterior con fundamento en lo que establece el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, precepto el cual establece que el demandado debe acreditar los hechos constitutivos de sus excepciones, siendo que para ello exhibió las copias certificadas del expediente \*\*\*\*\*/\*\*\*\*\* del Juzgado Primero Mercantil en el Estado, pero las mismas probaron en contra del oferente, pues contrario a lo manifestado por el demandado \*\*\*\*\* con la simple presentación de la demanda, la que no le fue admitida, no se le puede tener por cumpliendo con su obligación de pago, máxime que de dicha documental se desprende que al no admitirse se ordenó la devolución al promovente de la orden de pago, es decir, al hoy demandado, por lo que con dicha presentación no puede librarse de su obligación de pago, aunado a que de las copias certificadas igualmente se advierte que dicha consignación no estaba hecha al representante de las \*\*\*\*\* con quienes contrató, sino a un tercero que no es el representante legal de aquéllas, en mérito de todo lo anterior, la excepción de pago resulta improcedente, lo anterior con fundamento en lo que establecen los artículos 1933, 1944, 1945, 1949, 1950, 1968, 1969, 1970, 1971 y 1973 del Código Civil vigente del Estado, preceptos los cuales establecen que el pago es la entrega de la cantidad debida, que éste debe hacerse al mismo acreedor o su representante legítimo, que el pago hecho a un tercero extinguirá la obligación solo si así fue

estipulado o fuere consentido por el acreedor, así como que el pago debe hacerse del modo que se hubiere pactado y nunca parcialmente salvo convenio expreso en ello, así como deberá realizarse en el tiempo designado en el contrato, que el ofrecimiento seguido de la consignación hace las veces de pago si reúne los requisitos que exige la ley, que si el acreedor se rehúsa a recibir la prestación debida o dar el documento justificativo de pago, si fuere persona incierta o incapaz, puede el deudor liberarse la obligación realizando consignación, que si fuere dudoso el derecho a favor de quien se debe consignar puede el deudor depositar el pago a fin de que ante la autoridad se justifiquen los derechos y que la consignación se hará siguiendo el procedimiento que establezca el código de la materia, que aprobada la consignación por el juez la obligación queda extinguida con todos sus efectos; en mérito de lo anterior, la consignación realizada por el demandado \*\*\*\*\* primeramente no se hizo al representante legal del acreedor, que es al representante legal de las \*\*\*\*\*, así como tampoco lo consignó en los términos pactados en el contrato basal y al no haberse admitido no se tuvo por aprobada dicha consignación, por lo que no puede tenerse por extinguida la obligación del demandado.

De lo anterior deviene de improcedente la excepción de falta de pago hecha valer por el demandado.

El demandado invoca como excepción de su parte la que denomina de Falta de Acción y Derecho, que hace consistir en dos argumentos, el primero de ellos en que la parte actora carece de titularidad para ejercer la acción que invoca, pues en ningún momento le fue notificado la designación de albacea dentro de las \*\*\*\*\*, que, por tanto, la subrogación que ahora pretende es ineficaz, causando la improcedencia de la acción, en consecuencia la



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

entrega del inmueble y el pago de pesos que reclama; como segundo argumento señala que la parte actora no acredita en ningún momento que el demandado incurriera en mora, lo que es un presupuesto necesario para la procedencia de la acción de rescisión, por lo que es improcedente la acción intentada; excepción que se considera **infundada** y, por ende, **improcedente**, atendiendo a lo siguiente:

Respecto al primer argumento en que sustenta la excepción que nos ocupa, se tiene que primeramente no existe subrogación alguna en los derechos que derivan del contrato basal, pues no se modifica ninguna de las partes que lo celebraron sino únicamente se modificó la representación legal de la parte arrendadora, que lo es las \*\*\*\*\*, que si bien debió hacerse de conocimiento de lo anterior al arrendatario, se encuentra acreditado que se realizó lo anterior, ello pues, el actor acreditó que recibió el pago correspondiente a la pensión rentística del mes de octubre de dos mil diecisiete directamente del demandado \*\*\*\*\*, quien a su vez se le declaró confeso de que tenía pleno conocimiento de quienes eran sus acreedores así como el lugar en que debía realizar el pago, por lo que, contrario a lo manifestado por el demandado, con lo anterior se encuentra por acreditado que tenía pleno conocimiento de a quien y donde realizar el pago de su obligación de rentística, de lo que deviene de improcedente el primer argumento en que sustenta la excepción que nos ocupa.

Como segundo argumento de defensa señala que su parte no incurrió en mora, al no existir certeza del lugar en el que debía realizar el pago de su obligación rentística, dicho argumento igualmente es infundado atendiendo en primer lugar a los preceptos siguientes:

**"Artículo 1586.** *El albacea debe deducir todas las acciones que pertenezcan a la herencia.*"

**"Artículo 1587.** Son obligaciones del albacea general:

- I.** La presentación del testamento;
- II.** El aseguramiento de los bienes de la herencia;
- III.** La formación de inventarios;
- IV.** La administración de los bienes y la rendición de las cuentas del albaceazgo;
- V.** El pago de las deudas mortuorias, hereditarias y testamentarias;
- VI.** La partición y adjudicación de los bienes entre los herederos y legatarios;
- VII.** La defensa, en juicio y fuera de él, así de la herencia como de la validez del testamento;
- VIII.** La de representar a la sucesión en todos los juicios que hubieren de promoverse en su nombre o que se promovieren contra de ella;
- IX.** Las demás que le imponga la ley."

**Artículo 1715.** En los contratos civiles cada uno se obliga en 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.

**Artículo 1944.** El pago debe hacerse al mismo acreedor o a su representante legítimo.

Preceptos de los cuales se desprende que el albacea de una sucesión es su representante legítimo, que en los contratos civiles cada uno se obliga en la manera y términos que aparezca que quiso obligarse, así como que el pago debe hacerse al representante legítimo del acreedor.

Ahora bien, atendiendo al fundatorio de la acción, se tiene que desde que se celebró el mismo las arrendadoras son las \*\*\*\*\*, así como que el arrendatario lo es \*\*\*\*\*, respecto del inmueble materia del presente asunto, que en la cláusula primera del fundatorio de la acción, pactaron las partes textualmente lo siguiente:

"PRIMERA. EL INQUILINO PAGARÁ LA RENTA MENSUALMENTE POR LA CANTIDAD DE \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* \*\*\*/\*\*\*\*\* M.N.) POR MENSUALIDADES ADELANTADAS, QUE COMENZARÁN A CORRER LOS DÍAS PRIMERO DE CADA MES, EL PAGO SE HARÁ EN EL DOMICILIO DE LA ARRENDADORA QUE





PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

ES EN LA CALLE \*\*\*\*\* NÚMERO \*\*\*\*\* , FRACCIONAMIENTO \*\*\*\*\* DE ESTA CIUDAD Y SERÁ DE LA SIGUIENTE MANERA: (...)"

Por su parte, se tiene que se encuentra acreditado en autos que a partir del \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* es el albacea de las \*\*\*\*\*.

Igualmente se encuentra acreditado en autos, que el demandado \*\*\*\*\* conoce y realizó el pago directamente a \*\*\*\*\* como albacea de las \*\*\*\*\* el \*\*\*\*\* , lo anterior con el documento relativo al recibo que se tuvo por ratificado y reconocido por el demandado, así como con la declaración de confeso del demandado, en específico de las posiciones números diecisiete, veinte, veintiuno y veintidós, del pliego que obra a fojas ciento ochenta y tres y ciento ochenta y cuatro de autos, por los argumentos vertidos al momento de valorar dichas probanzas, los que aquí se dan por reproducidos como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo.

Luego entonces, si al momento de celebrar el fundatorio de la acción se estipuló como domicilio para el pago de las rentas el del arrendador, así como se encuentra acreditado en autos que el demandado conoce al albacea de las sucesiones arrendadoras, así como el lugar en el que debía realizar el pago de la pensión rentística a su cargo, al haberle realizado el pago de la pensión correspondiente al mes de octubre de dos mil diecisiete, es por lo que, los argumentos de defensa en los que funda la excepción que nos ocupa se consideran infundados y, por ello, improcedentes, todo lo anterior con fundamento en los preceptos legales transcritos, así como resultando igualmente aplicable a lo anterior el criterio jurisprudencial emitido por reiteración por el Quinto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, al emitir la tesis número I.5o.C. J/41, publicada en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, número ochenta y seis, febrero de mil novecientos

noventa y cinco, página veintitrés, de la materia civil, de la Octava Época, con número de registro digital 209201, que a la letra establece:

**ARRENDAMIENTO. LUGAR DE PAGO DE LA RENTA. CUANDO SE OMITI EN EL CONTRATO, NO RELEVA DE SU OBLIGACION AL INQUILINO SI CONOCE EL DOMICILIO DEL ARRENDADOR CONVENIDO PARA HACERLO.** Si en el contrato de arrendamiento base de la acción se pactó que el pago de las rentas debía hacerse en el domicilio del arrendador, la circunstancia de que en él se haya omitido especificar su ubicación, no relevó a la inquilina de su obligación de cubrir las pensiones rentísticas en dicho domicilio, en virtud de haberse acreditado en el juicio natural que aquélla conocía perfectamente el mismo.

Analizado el escrito de contestación de demanda, se desprende que \*\*\*\*\* invoca como argumento de defensa en cuanto al pago de las rentas que en el mes de julio de dos mil diecisiete celebró con la arrendadora un acuerdo consistente en que realizaría mejoras y que las mismas serían a cuenta de las rentas, es decir, como pago de las mismas que por ello con los trabajos realizados se erogó la cantidad de \*\*\*\*\*, por lo que solicita se le tome en cuenta dicha cantidad para el pago de la pensión rentística del mes de diciembre de dos mil diecisiete y parcial del mes de enero de dos mil dieciocho; argumento de defensa que se considera **infundado** y, como consecuencia, **improcedente**, atendiendo primeramente a lo que establece el artículo 2294 del Código Civil vigente del Estado, precepto el cual establece textualmente lo siguiente:

**"Artículo 2294.** Corresponde al arrendador pagar las mejoras hechas por el arrendatario:

**I.** Si en el contrato, o posteriormente, lo autorizó para hacerlas y se obligó a pagarlas;

**II.** Si se trata de mejoras útiles y por culpa del arrendador se rescindiere el contrato;

**III.** Cuando el contrato fuere por tiempo indeterminado, si el arrendador autorizó al arrendatario para que hiciera mejoras y antes de que



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

transcurra el tiempo necesario para que el arrendatario quede compensado con el uso de las mejoras de los gastos que hizo, da el arrendador por concluido el arrendamiento."

Del anterior precepto se desprende que corresponde al arrendador pagar las mejoras hechas por el arrendatario, si lo autorizó y se obligó a pagarlas, si se trata de mejoras útiles y por culpa del arrendador se rescindiese y cuanto lo autorizó y antes de que se de la compensación el arrendador da por concluido el arrendamiento.

Ahora bien, primeramente se tiene que respecto a las manifestaciones vertidas por cuanto a la realización de las mejoras así como que se hubieren pactado las mismas, correspondía la carga de la prueba a la parte demandada, lo anterior con fundamento en lo que establece el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, precepto el cual establece que corresponde a la parte demandada acreditar los hechos constitutivos de sus excepciones, lo que no aconteció en el presente asunto, pues para ello, se ofertó la prueba testimonial a la que no se le concedió valor probatorio alguno, por lo que al no haberse acreditado que se realizaran ni tampoco que se pactaran que serían a cargo del arrendador, se tiene que no se acredita el argumento de defensa hecho valer por el demandado en dicho sentido, con fundamento en lo que establece el artículo 235 del código adjetivo de la materia en relación con el artículo 2294 del Código Civil vigente del Estado.

Por último, del escrito de contestación de demanda se advierte que indica que el incremento en el pago de la renta resulta por demás excesivo y que atenta con sus derechos más fundamentales, pues la situación pactada fue originada de manera dolosa y de mala fe por el demandante; argumento de defensa que se considera **infundado** y, por ello, **improcedente**, pues respecto a las manifestaciones

vertidas en el sentido de que fue una situación originada por su contraria, correspondía al demandado la carga de la prueba, con fundamento en lo que establece el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, precepto el cual establece que corresponde a la parte demandada acreditar los hechos constitutivos de sus excepciones, lo que no realizó pues no se ofertó medio de convicción alguno para ello, aunado a esto, se tiene que el demandado no señala por qué dicho pacto atenta a sus derechos fundamentales, pues del fundatorio de la acción, así como con la confesión vertida por el demandado al momento de contestar demanda, se tiene que fue voluntad de las partes pactar en la cláusula tercera que en caso de que el arrendatario siga ocupando la finca después de expirado pagará una renta mensual de un sesenta por ciento más del precio pactado en dicho contrato, así como que el que continúe en el uso del bien inmueble no puede atribuírsele al arrendador, sino que es una acción que únicamente realiza el demandado indicado, de ahí que resulte infundado lo referido por el demandado al invocar dicho argumento de defensa, con fundamento en lo que establecen los artículos 1677 y 1715 del Código Civil vigente del Estado, preceptos los cuales establecen que desde que se perfeccionan los contratos obligan a las partes, así como que en los contratos civiles cada uno se obliga en la manera y términos que aparezca que quiso obligarse.

Sin que se desprenda diverso argumento de defensa hecho valer por el demandado, se tiene que contrario a ello, con las pruebas ofertadas y desahogadas en el presente asunto, la parte actora acreditó de manera fehaciente: **A)**. Que en el caso y términos del artículo 2269 del Código Civil vigente en el Estado, existe un contrato de arrendamiento que jurídicamente liga a las partes de esta causa, mismo que fue celebrado en fecha \*\*\*\*\*, por las



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

\*\*\*\*\* en calidad de arrendadoras y de la otra parte  
\*\*\*\*\*, como arrendatario, contrato por el cual la  
arrendadora le concedió al arrendatario, el uso o  
goce temporal del inmueble materia del presente  
juicio, ubicado en calle \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\* de la  
Zona \*\*\*\*\* de esta Ciudad, que el arrendatario se  
obligó a pagar por concepto de rentas, y por  
mensualidades adelantadas la cantidad de \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*/\*\*\*\*\* **MONEDA NACIONAL**, fijando como  
temporalidad del mismo el de veinticuatro meses año  
y concluyendo el \*\*\*\*\*, por tanto, es suficiente  
para que se tengan por probados los elementos de  
existencia del contrato de arrendamiento, así mismo  
la obligación de las partes al cumplimiento de las  
obligaciones ahí acordadas como lo establecen los  
artículos 1677 y 1715 del Código sustantivo de la  
materia vigente en el Estado; **B)**. Que el  
arrendatario ha dejado de cubrir las pensiones  
rentísticas pactadas a partir de la correspondiente  
al mes de diciembre de dos mil diecisiete y hasta la  
presentación de la demanda que lo fue el \*\*\*\*\*, pues  
correspondía la carga de la prueba por cuanto a  
dicho pago a la parte demandada y a pesar de ello no  
aportó medio probatorio alguno del que se  
desprendiera la anterior, esto con fundamento en lo  
que establece el artículo 235 del Código de  
Procedimientos Civiles vigente del Estado.

En consecuencia, se declara que le  
asiste derecho a la parte accionante para demandar  
la rescisión del contrato de arrendamiento que se  
especifica en el inciso A) del apartado anterior, en  
observancia a lo que disponen los artículos 1677,  
1715 y 1718 del Código Civil 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 de la arrendataria el cubrir la renta estipulada y que no obstante esto, dejó de cubrir las mismas al no haber hecho pago desde la correspondiente al *mes de diciembre de dos mil diecisiete*, por lo que 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 declara rescindido el contrato de arrendamiento base de la acción**, de conformidad con el precepto legal antes invocado.

Dado lo anterior, **se condena al demandado a la entrega real y material del inmueble materia de este juicio**, entrega que deberá realizar en las mismas condiciones en que se recibió, salvo el deterioro normal por el uso del mismo, libre de todo adeudo que tenga por los servicios contratados, ello de existir los mismos y *que se hayan generado desde el día del arrendamiento hasta que se haga entrega del mismo*, además porque del artículo 2314 del Código Civil vigente en el Estado, se desprende presunción legal de que lo recibió en buenas condiciones, lo cual será regulado en ejecución de sentencia de conformidad con los artículos 2313 y 2314 del Código en cita.

Igualmente, **se condena al demandado \*\*\*\*\*** al pago de las rentas comprendidas desde el mes de diciembre de dos mil diecisiete a la fecha y demás que se sigan generando hasta la desocupación y entrega del inmueble materia de este juicio, de conformidad con lo que establecen los artículos 1677, 1715 y 2300 del Código Civil vigente del Estado, rentas las que se cuantificarán en ejecución de sentencia a razón de \*\*\*\*\* mensuales las comprendidas hasta la correspondiente al mes de



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

junio de dos mil dieciocho, pues se acreditó que fue voluntad de las partes pactar en el fundatorio de la acción, en específico en la cláusula tercera, que si el arrendatario seguía en posesión del inmueble con posterioridad a la vigencia, la pensión rentística incrementaría un sesenta por ciento, por lo que las rentas generadas a partir del mes de julio de dos mil dieciocho lo son por la cantidad de \*\*\*\*\* mensuales.

Resultando aplicable a lo anterior los criterios jurisprudenciales emitido el primero al resolver la contradicción 49/2005-PS, por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, con número de tesis 203, publicada en el Apéndice de dos mil once, Tomo V, civil primera parte - SCJN - Primera Sección - Civil Subsección 2 - Adjetivo, de la materia civil, de la Novena Época, con número de registro 1012802; así como el segundo criterio emitido por reiteración por la extinta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, con número de tesis 205, publicada en el Apéndice de 2011, Tomo V. Civil Primera Parte - SCJN Primera Sección - Civil Subsección 2 - Adjetivo, de la materia civil, con número de registro 1012805, las cuales a la letra establecen:

**ARRENDAMIENTO. LA RESCISIÓN DEL CONTRATO RELATIVO Y EL RECLAMO DE LAS RENTAS INSOLUTAS, SON ACCIONES INDEPENDIENTES QUE PUEDEN PLANTEARSE EN LA MISMA DEMANDA.** *La acción rescisoria presupone la existencia de un contrato bilateral, en el que el incumplimiento de la obligación, por una de las partes, da derecho a la parte que sí cumplió a demandar la rescisión del contrato, de ahí que los hechos en que se funda dicha acción sean la celebración del contrato de arrendamiento y la exigibilidad de la rescisión, hechos que, desde luego, deben ser debidamente probados, dentro del contexto de lo expresamente pactado y tomando en cuenta lo que al efecto establece el Código Civil. Por otro lado, la acción de pago de rentas, no está encaminada estrictamente a obtener la terminación del contrato de arrendamiento, por la mora del*

arrendatario en el cumplimiento de su obligación, sino únicamente que éste cubra el pago de las mensualidades vencidas, al haber cumplido el arrendador con su obligación consistente en otorgar el uso y disfrute del bien arrendado. Por lo tanto, debe tomarse en cuenta que el derecho del arrendador a recibir el pago de las rentas vencidas y la correlativa obligación del arrendatario de pagarlas, deriva y tiene su fundamento en el uso y disfrute que el inquilino efectuó del inmueble, por ende si ese hecho ya aconteció, debe concluirse que para la procedencia de la acción de pago de rentas, basta que éstas estén vencidas y que previo requerimiento del arrendador no hayan sido cubiertas, en la inteligencia de que dicho requerimiento puede hacerse válidamente por medio del emplazamiento a juicio, pues en términos del artículo 259, fracción IV, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, dicho emplazamiento produce los efectos de una interpelación judicial.

**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.

Asimismo le asiste derecho a la parte actora en exigir se le cubran intereses respecto de las rentas adeudadas, de acuerdo a lo que establece el artículo 1975 fracción I, 1980, 1981, 1988, 2265 y 2266 del Código antes invocado, preceptos los cuales establecen que el obligado a realizar un hecho y no lo realizare conforme a lo convenido será responsable de los daños y perjuicios, si la obligación fuere a plazo comenzara desde el vencimiento de éste, que se reputa perjuicio la privación de cualquier ganancia lícita que debiera haberse obtenido con el cumplimiento de la obligación, que los daños y perjuicios deben ser





PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

consecuencia inmediata y directa de la falta de cumplimiento de la obligación, que si la obligación consistiere en el pago de cierta cantidad de dinero, los daños y perjuicios que resulten de la falta de cumplimiento no podrán exceder del interés legal, salvo convenio en contrario, que el interés legal es del nueve por ciento anual; por lo que, ante el incumplimiento en el pago de las pensiones rentísticas señaladas, que fueron en cantidad cierta en dinero, genera perjuicios a la actora y, por tanto, **se condena** al demandado \*\*\*\*\* a pagar al actor intereses a razón del tipo legal del nueve por ciento anual a partir de que era exigible cada una de las rentas, esto es, a partir del dos de cada mes, pues fue convenido en el contrato como fecha de pago el día primero de cada mes y que, por ende, se incurrió en mora el día siguiente a éste, intereses que se seguirán generando hasta el pago total del adeudo, los que deben cuantificarse en ejecución de sentencia, resultando aplicable a lo anterior el criterio jurisprudencial emitido por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación al resolver la contradicción de tesis 58/2008-PS, con número de tesis 1a./J. 14/2009, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, tomo XXIX, abril de dos mil nueve, de la materia civil, página ochenta y dos, de la Novena Época, con número de registro 167574, la cual a la letra establece:

**ARRENDAMIENTO. PROCEDE LA CONDENA A CUBRIR INTERESES MORATORIOS ANTE EL INCUMPLIMIENTO DEL PAGO DE LAS RENTAS DEVENGADAS (LEGISLACIÓN DEL DISTRITO FEDERAL).** Aun cuando el Título Sexto de la Parte Segunda del Libro Cuarto del Código Civil para el Distrito Federal, relativo al contrato de arrendamiento, no prevé expresamente la condena al pago de intereses moratorios tratándose del incumplimiento del pago de las rentas devengadas, conforme a las disposiciones relativas a las obligaciones generales de los contratos se advierte que las partes quedan sujetas tanto a lo dispuesto

en las cláusulas del contrato respectivo como a los principios legales y consecuencias concernientes al acto jurídico realizado. En ese tenor y tomando en cuenta que los intereses moratorios son la indemnización cuya finalidad es desincentivar el retraso en el cumplimiento de las obligaciones a plazo, se concluye que ante el incumplimiento del pago de las rentas devengadas procede la condena a cubrir los intereses moratorios correspondientes, independientemente de que haya o no pacto expreso en ese sentido, en tanto que el arrendador tiene derecho a ser resarcido por el daño y perjuicio causados, entendiéndose por el primero, las rentas adeudadas y por el segundo, la imposibilidad fáctica de usar y disfrutar el bien arrendado, así como la ganancia lícita dejada de percibir durante el tiempo en que el arrendatario omitió efectuar el pago a que estaba obligado.

En cuanto a los gastos y costas que se reclaman, cabe señalar que el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, establece: **"La parte que pierde debe reembolsar a su contraria las costas del proceso. Se considera que pierde una parte cuando el tribunal acoge, total o parcialmente las prestaciones de la parte contraria..."**. En observancia a esto y al considerarse al demandado como perdidoso, **se condena al demandado** a cubrir a su contraria los gastos y costas del juicio, lo que se regulara en ejecución de sentencia.

Por lo expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 79 fracción III, 83, 84, 85, 107 fracción IV, 223 al 229, 371, 372 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles vigente en la Entidad, es de resolverse y se resuelve.

**PRIMERO.** Se declara procedente la vía en que ha accionado las actoras \*\*\*\*\* por conducto de su albacea y que en ella éstas probaron su acción.

**SEGUNDO.** Que el demandado \*\*\*\*\* no justificó sus excepciones.



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

**TERCERO.** En consecuencia, se declara que le asiste derecho a la parte accionante para demandar la rescisión del contrato de arrendamiento y **se condena** al demandado \*\*\*\*\* a la desocupación y entrega del inmueble ubicado en calle \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\* de la Zona \*\*\*\*\* de esta Ciudad, lo que deberá hacer libre de todo adeudo por los servicios de consumo de energía eléctrica, agua potable, y demás servicios contratados además deberá entregarlo en las mismas condiciones en que lo recibió, salvo el deterioro por el uso normal del mismo.

**CUARTO.** Se condena al demandado \*\*\*\*\* al pago de las rentas comprendidas de la *correspondiente al mes de diciembre de dos mil diecisiete* a la fecha y demás que se sigan generando hasta la desocupación y entrega del inmueble materia de este juicio, las que se regularan en ejecución de sentencia atendiendo a lo determinado por esta autoridad en el último considerando de la presente resolución, pues las comprendidas del mes de diciembre de dos mil diecisiete al mes de junio de dos mil dieciocho lo son a razón de \*\*\*\*\* mensuales y las generadas desde el mes de julio de dos mil dieciocho lo serán a razón de \*\*\*\*\* mensuales, al haber operado el incremento pactado por las partes en la cláusula tercera del fundatorio de la acción.

**QUINTO.** Se condena a \*\*\*\*\* al pago de intereses moratorios de las pensiones rentísticas a que se refiere el resolutivo anterior, los que se regularán en ejecución de sentencia atendiendo a las bases estipuladas en el último considerando de la presente resolución.

**SEXTO.** Se condena al demandado a cubrir a la actora los gastos y costas del presente juicio, los que se regularan en ejecución de sentencia.

**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.

**A S I**, definitivamente lo sentenció y firman el C. Juez Segundo de lo Civil de esta Capital, licenciado **ANTONIO PIÑA MARTÍNEZ**, por ante su Secretario de acuerdos licenciado **VÍCTOR HUGO DE LUNA GARCÍA** que autoriza. Doy fe.

**SECRETARIO**

**JUEZ**

La sentencia que antecede se publica en lista de acuerdos de fecha **treinta de junio de dos mil veintiuno**. Conste.

L'SPDL/Kahv\*

**C E R T I F I C A C I Ó N**

La licenciada **SANDRA PALOMA DELGADO LARA**, en su carácter de Secretaria de Estudio y Proyectos Auxiliar, adscrito al Órgano Jurisdiccional, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia o resolución **0642/2018** dictada en **treinta de junio de dos mil veintiuno** por el **JUEZ SEGUNDO CIVIL**, conste de **diecinueve** fojas útiles por ambas caras. Versión pública elaborada de conformidad a lo previsto por los artículos 3 fracciones XII y XXV; 69 y 70 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

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 e Clasificación y Desclasificación de la Información, así para la elaboración de Versiones Públicas, se suprimió: **nombres de las actoras, nombre de la parte demandada, nombre del albacea que representa a la parte actora, números de diversos expedientes y fecha de diligencia donde se designa albacea, fecha del contrato basal y vigencia, datos de identificación del inmueble objeto del juicio (calle, número, zona, Ciudad y Estado), pensión rentística inicial y con incremento, fecha y nombres de personas que intervinieron en la celebración del contrato basal, fechas de diversas diligencias de desahogo de pruebas, fecha de ocupación del inmueble materia del juicio, fecha del vencimiento del contrato basal, fecha de recepción de recibo de pago, domicilio de la arrendadora (calle, número fraccionamiento), nombre de testigos ofrecidos por la parte actora, diversas fechas de recibos de pagos, nombre de persona tercera al juicio, número y fecha de oficio rendido por el Juez Primero Mercantil en el Estado, número de expediente, nombre de la persona en contra quien se promueve y fecha de la no admisión de demanda del Juzgado Primero Mercantil del Estado, alfanuméricos y fechas de diversos oficios, número y monto de orden de pago, fecha, expediente y oficio de remisión, fecha de constancia de Alineamiento y Compatibilidad Urbanística y nombre de la persona a la que se le expide, nombre de los testigos ofrecidos por la parte demandada, fecha de presentación de demanda, cantidad que se erogó por**

mejoras al inmueble objeto del juicio, información que se considera legalmente como **confidencial** por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.