



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

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

V I S T O S, para dictar sentencia definitiva los autos del expediente número 0907/2019 que en la vía civil de JUICIO ÚNICO promueve ***** en contra de ***** Y *****, 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 *terminación por 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 terminación 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 actora ***** demanda por su propio derecho en la Vía Civil de juicio Único a ***** y *****, por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: **"A).** *Para que por sentencia firme se declare rescindido el contrato que se celebró en fecha *****, con el C. ***** en su calidad de arrendatario y el C. ***** en su calidad de aval y fiador y la suscrita en calidad de propietaria y arrendadora, teniendo como fecha de vencimiento el *****, toda vez que a pesar de que feneció el término del contrato el arrendatario a seguid ocupando el bien inmueble ubicado en la calle ***** número ***** en el Fraccionamiento *****, de esta ciudad de *****, en los meses de marzo, abril y mayo a la fecha. Lo anterior conforme al documento fundatorio de la acción que se anexa a la presente demanda (véase cláusula quinta). **B).** *Para que por sentencia se declare que se ha rescindido el contrato de fecha *****, y como efecto de dicha rescisión se haga la entrega real y material del bien inmueble materia del contrato. **C).** *Para que se condene a los demandados a pagar indistintamente las rentas vencidas, no, pagadas y atrasadas además de las que se sigan generando, hasta la total desocupación y entrega del inmueble, tomando como base la renta mensual por la cantidad de ***** (***** pesos *****/*****). Por mes de renta, lo anterior, calculado conforme se estipuló en la cláusula sexta del contrato que nos ocupa, es decir en base al porcentaje de la inflación anualizada más tres puntos porcentuales dado que dicho contrato concluyó en fecha *****. (véase cláusulas quinta, sexta y décima segunda),* **D).** *Por el pago de la cantidad de ***** (***** pesos *****/***** M.N.), por concepto de pensión rentística del mes de marzo del presente año, a razón de lo señalado en el inciso***



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

anterior y conforme a lo dispuesto por la cláusula sexta del contrato que nos ocupa. E) Por el pago de la cantidad de ***** (***** pesos *****/***** M.N.), por concepto de pensión rentística del mes de abril del presente año, a razón de lo señalado en el inciso anterior y conforme a lo dispuesto por la cláusula sexta del contrato que nos ocupa. F) Por el pago de la cantidad de ***** (***** pesos *****/***** M.N.), por concepto de pensión rentística del mes de mayo del presente año, a razón de lo señalado en el inciso anterior y conforme a lo dispuesto por la cláusula sexta del contrato que nos ocupa y las que se sigan generando. G). Por el pago de la cantidad de ***** (***** pesos *****/***** M.N.) por concepto de penalización por incumplimiento de contrato (véase cláusula quinta). H) *Por el pago de un interés del 5% (cinco por ciento) mensual por cada una de las rentas por mes vencidas, desde que se constituyó en mora hasta que se realice el pago de todas y cada una de ellas. (véase clausulas cuarta y quinta)* I) *Por el pago de los servicios de agua y luz que se deban respecto del bien inmueble motivo del contrato, y que se sigan venciendo hasta la entrega de dicho bien.* J) *Por el pago de gastos y costas que me origina el tramitar el presente juicio por su incumplimiento culpable.”* Acción que contemplan los artículos 1820 y 2354 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. La de prescripción de la acción;
2. La de Falta de Acción y de Derecho para reclamarle en su calidad de fiador;
3. La de Falta de Acción y de Derecho al haber operado a su favor la prescripción;
4. La de Falta de Legitimación Activa Ad-Causam;
5. La de Falta de Legitimación pasiva Ad-Causam;
6. La de Falta de Acción y de Derecho que no le asiste derecho para reclamarle las rentas a partir del mes de marzo de dos mil diecinueve;
7. La de Falta de Acción y de Derecho de cobrarle el aumento al importe de las rentas de marzo en adelante;
8. La de Falta de Acción

y de Derecho al no haber renovación del contrato; **9.** La de Falta de Acción y de Derecho en cobrarle el interés moratorio; **10.** La de Pago; **11.** La de Plus Petitio; y **12.** Las que se deriven de su contestación de demanda.

Ahora bien respecto al codemandado *****, se tiene que éste no dio contestación a la demanda instaurada en su contra y en atención a esto se analiza de oficio el procedimiento que se siguió al emplazarlo en observancia al criterio jurisprudencial emitido por reiteración por la extinta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, con número de tesis 247, publicada en el Apéndice de mil novecientos noventa y cinco, tomo IV, parte SCJN, de la materia Civil, de la Séptima Época, con número de registro 392374, el cual a la letra establece:

"EMPLAZAMIENTO. ES DE ORDEN PÚBLICO Y SU ESTUDIO ES DE OFICIO. La falta de emplazamiento o su verificación en forma contraria a las disposiciones aplicables, es la violación procesal de mayor magnitud y de carácter más grave, puesto que da origen a la omisión de las demás formalidades esenciales del juicio, esto es, imposibilita al demandado para contestar la demanda y, por consiguiente, le impide oponer las excepciones y defensas a su alcance; además, se le priva del derecho a presentar las pruebas que acrediten sus defensas y excepciones y a oponerse a la recepción o a contradecir las probanzas rendidas por la parte actora y, finalmente, a formular alegatos y ser notificado oportunamente del fallo que en el proceso se dicte. La extrema gravedad de esta violación procesal ha permitido la consagración del criterio de que el emplazamiento es de orden público y que los jueces están obligados a investigar de oficio si se efectuó o no, y si en caso afirmativo, se observaron las leyes de la materia."

Procediéndose al análisis de las constancias que integran el sumario que se resuelve, a las que se les concede pleno valor probatorio al tenor de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues se refieren a actuaciones judiciales, de las cuales se desprende que el emplazamiento realizado en autos para llamar a



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

juicio a *****, se encuentra ajustado a derecho, al ser emplazado en términos de ley, pues se realizó en el domicilio señalado por la parte actora, como del demandado y se efectuó una vez que el notificador a quien se encomendó realizar los emplazamientos, se cercioró de ser el domicilio de aquéllos, procediendo a realizar el emplazamiento en forma personal y directa con el codemandado quien es su padre y vive en dicho domicilio, quien se identificó plenamente ante dicho notificador, que si bien el mismo se negó a firmar la cédula el notificador se cercioró de lo anterior con los vecinos de los números ***** y ***** de la calle y del fraccionamiento donde se entiende el emplazamiento, que en mérito de ello, dicho emplazamiento se entendió por conducto de quien se identificó como *****, mediante cedula de notificación en la que se insertó el mandamiento de Autoridad que ordenó la diligencia, dejándole copias de la demanda, entregándole copia del acuerdo en el que se ordenó emplazarlo con el escrito inicial de demanda, haciéndole saber que contaba con el término de nueve días, para dar contestación a la demanda, cumpliendo así con lo previsto por los artículos 107 fracción I, 109, 110 y 117 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado y no obstante esto no dieron contestación a la demanda instaurada en su contra.

VI. En observancia a lo que dispone el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, las partes exponen en sus 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, fue únicamente la parte actora quien ofreció y se le admitieron pruebas, valorándose en los siguientes términos:

Las **CONFESIONALES** a cargo de ***** y *****, las que nada arrojan por cuanto al presente asunto pues en diligencia de fecha ***** se declaró

que no procedía realizar las declaraciones de confeso de dichos demandados pues al abrir el pliego conforme al cual se desahogarían las mismas se percató esta autoridad que se encontraban dirigidos a diversa persona.

Las **CONFESIONALES EXPRESAS**, que hace consistir en diversas manifestaciones que realiza el demandado ***** y que señala en su escrito de ofrecimiento de pruebas, a foja cincuenta y nueve y sesenta de los autos, las que en específico son al contestar a los hechos marcados con los números uno, dos, cuatro, siete, ocho y nueve, manifestaciones que se analizan cada una de ellas para determinar si las mismas arrojan o no confesión alguna, lo anterior, atendiendo a que en algunas de ellas se realiza una sustracción de lo vertido por el demandado al momento de dar contestación a la demanda, debiéndose analizar si dichas manifestaciones resultan ser confesiones calificadas de indivisibles o divisibles, lo anterior, atendiendo a que la primera de ellas es en la que se acepta en general un hecho que perjudica, pero se agregan otros hechos que lo modifican o le quitan trascendencia, de tal manera que no pueden desvincularse sin variar su esencia, por tanto, no pueden tomarse en forma aislada; por su parte, las calificadas de divisibles, son aquellas en las que lo agregado consiste en hechos o circunstancias que pueden subsistir independientemente de aquello que en principio se admitió, al tratarse de circunstancias independientes, de modo que con el segundo hecho se pretende excepcionar destruyendo el primero aceptado, por lo que respecto a ello, corresponde a la parte que confiesa la carga de la prueba, pues se trata de la afirmación expresa de un hecho, lo anterior conforme a lo que establece el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, precepto el cual establece que corresponde al actor probar el hecho constitutivo de su acción y a los demandados los de sus excepciones, en mérito delo



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

anterior, partiendo que las manifestaciones señaladas por el oferente fueron sustraídas de lo manifestado por el demandado, deben analizarse de forma particular, lo que se hace en la medida siguiente:

1. Al contestar el hecho número uno del escrito de contestación de demanda, señala que es cierto la primera parte, la que corresponde a que en fecha *****, los ahora demandados y la señora ***** celebraron contrato de arrendamiento en fecha respecto del bien inmueble ubicado en calle *****, número *****, del fraccionamiento ***** de esta Ciudad; confesión a la que se le concede pleno valor al tenor de los artículos 247, 248 y 338 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, desprendiéndose con lo anterior que el demandado confiesa la celebración del contrato basal en fecha *****, así como el objeto del contrato de arrendamiento.

2. Al contestar el hecho número dos del escrito de contestación de demanda, en la que lo contesta como cierto, desprendiéndose lo anterior del escrito de contestación de demanda de *****, por lo que a la misma se le concede pleno valor probatorio al tenor de los artículos 247, 248 y 338 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, desprendiéndose que el demandado indicado confiesa que en la cláusula segunda del contrato se estipuló una renta mensual por la cantidad de ***** pesos, la cual sería pagada dentro de los primeros seis días de cada mes en el domicilio ubicado en la calle ***** número ***** y ***** de la Zona ***** de esta Ciudad.

3. Al contestar el hecho número cuatro e indicar que es cierto el mismo, con la que el demandado ***** confiesa que el pago de los servicios serían a cuenta exclusiva del arrendatario, confesión a la que se le concede pleno valor al tenor de los artículos 247, 248 y 338 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

4. Que al contestar el hecho número siete del escrito de contestación de demanda, señala **"en relación a lo manifestado en el presente punto resulta FALSO en parte, ya que si bien es cierto que se dejaron de pagar las rentas a que se refiere, no menos cierto es que a la fecha se encuentra cubierta totalmente la del mes de marzo del presente año y abonada la cantidad de ***** (***** *****/***** M.N.) al importe de la del mes de abril del mismo año, con el pago hecho a favor de la actora por la cantidad de ***** (***** *****/***** M.N.) (...)"**; igualmente en su último párrafo el demandado señala textualmente lo siguiente: **"[...] el hecho de que ambos demandados vivamos en el domicilio objeto del contrato de arrendamiento no es causa alguna para reclamar su cumplimiento"**; por lo que una vez analizadas dichas manifestaciones esta autoridad considera que por cuanto a la primera se refiere a una confesión calificada de divisible, pues señala que se si se dejaron de cubrir las rentas, refiriendo a lo manifestado por la parte actora, es decir, las correspondientes a los meses de marzo, abril, mayo y las que siguen transcurriendo, empero a lo anterior, hace la aclaración que al momento de contestar ya no se adeudan en su totalidad, lo que corresponde a una afirmación respecto a la cual corresponde a su parte la carga de la prueba con fundamento en lo que establece el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, empero a lo anterior, si genera confesión respecto a que se dejaron de pagar dichas rentas, lo anterior con fundamento en lo que establecen los artículos 247, 248 y 338 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado; respecto a la segunda manifestación se tiene que respecto a lo señalado por el demandado indicado al dar contestación a su demanda se tiene que el mismo confiesa que ambos demandados viven en el inmueble materia del presente asunto, confesión a la que se le concede pleno valor



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

al tenor de los artículos 247, 248 y 338 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

5. Consistente en la manifestación realizada por el demandado al dar contestación al hecho número ocho, en el que manifiesta que es cierto que no se ha entregado el inmueble arrendado, además de que existen saldos pendientes por pagar de rentas; una vez analizado dicha contestación se tiene que el demandado indica lo siguiente: **"Por cuanto a que no se ha entregado el inmueble arrendado ES CIERTO, COMO CIERTO ES QUE no existe RENOVACIÓN del contrato, Y FALSO POR CUANTO A QUE no se ha hecho el pago de las rentas del mes de marzo y abril del presente año"**, de lo que se desprende que dicho demandado únicamente confiesa que no ha entregado el inmueble arrendado, confesión a la que se le concede pleno valor al tenor de los artículos 247, 248 y 338 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado; empero a lo anterior, de que adeuda las rentas no se desprende de dicha manifestación que hubiere realizado confesión expresa alguna, pues la confesión expresa es la manifestación directa que formula alguna de las partes en juicio respecto a los hechos controvertidos y que le perjudica, lo que no se surte con dicha manifestación.

6. La manifestación vertida por el demandado al momento de contestar la demanda, en específico al hecho número nueve, en que manifiesta que es cierto que se tiene un adeudo de los meses de marzo, abril, mayo y junio, así como reconocer el aumento de inflación por el incumplimiento del contrato; la que una vez analizada se tiene que de lo indicado por el demandado se desprende una confesión de su parte, únicamente en el sentido de que existe un adeudo y que ello es respecto a rentas con el aumento de inflación, lo anterior con fundamento en lo que establecen los artículos 247, 248 y 338 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

La **DOCUMENTAL PRIVADA**, consistente en el escrito que de fecha *****, suscrito y firmado por *****, el cual consta en la foja *diecinueve* de los autos; respecto a la cual la parte actora igualmente oferta la de **RECONOCIMIENTO DE CONTENIDO Y FIRMA**, a cargo de *****, la que fue desahogada en diligencia de fecha *****, en la que se tuvo a dicho demandado por reconocido el documento al no asistir y encontrarse debidamente notificado para ello; en mérito de lo anterior a la documental en comento se le concede pleno valor probatorio al tenor de los artículos 285 y 343 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues dicho documento es privado y proviene de las partes, el cual se tuvo por ratificado por el demandado *****, aunado a que su contenido se encuentra robustecido con la confesión vertida al momento de contestar demandada, por los argumentos vertidos al momento de valorar las confesionales expresas, 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 la fecha indicada el demandado ***** manifestó que se comprometía en su calidad de fiador a entregar la casa ubicada en la calle ***** número ***** del fraccionamiento *****, que es el inmueble materia del presente juicio, señalando que el contrato ya venció y que está a nombre de *****, que la entrega sería el ***** a la señora ***** por la tarde de cinco a siete, así como que se tiene un adeudo que corresponde a los meses de marzo, abril, mayo y junio de dicho año con el aumento de la inflación según el contrato ya concluido.

La **DOCUMENTAL EN VÍA DE INFORME**, a cargo de *****, respecto de las cuestiones que indica la oferente en el punto **16 de su plan probatorio**, que fuera rendido por ***** quien se ostentó como Gerente Jurídico de dicha persona moral, de fecha *****, que obra a foja ochenta y ocho de los autos; documental a la que no se le concede valor probatorio al tenor de



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

los artículos 285 y 346 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues se refiere a un documento privado proveniente de un tercero cuyo contenido no se encuentra administrado con diverso medio de convicción.

La **DOCUMENTAL EN VÍA DE INFORME**, a cargo de **COMISIÓN FEDERAL DE ELECTRICIDAD**, respecto de las cuestiones que indica la oferente en el punto 17 de su plan probatorio, que fue rendido por el ingeniero HÉCTOR MANEULA GÓMEZ GONZÁLEZ en su carácter de Encargado de la zona comercial Aguascalientes, de la CFE Suministrador de Servicios Básicos (E.F.), mediante el oficio alfanumérico *****, de fecha *****, que obra a foja noventa y cinco de los autos; documento al 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; documental con la que se acredita respecto a los hechos controvertidos que respecto al inmueble materia del presente juicio se tiene registro de servicio de energía eléctrica a nombre de la accionante; que el número de servicio es ***** y el número de medidor *****; así como que el servicio no presenta adeudo alguno.

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 *****, se tiene que una vez que se analiza la misma se advierte que fue la persona que se encargó de la promoción de la casa para que se celebrara sobre la misma el arrendamiento, ello, al desprenderse de la respuesta dada a la pregunta marcada con el número dos, que si bien esta información no niega valor probatorio directo, atendiendo a lo manifestado por dicho testigo al dar respuesta a la pregunta número siete, se advierte que un mes antes de la fecha en que depone, es decir en el mes de septiembre de dos mil veinte, cuando el procedimiento ya se encontraba iniciado su parte directamente acudió al domicilio materia del presente asunto, con la finalidad de tratar de resolver la situación con el pago de las rentas atrasadas, de lo que se advierte que su dicho genera duda por cuanto a su imparcialidad, lo que afecta la credibilidad de dicho testigo, pues es notorio que depone con la finalidad de que la parte que lo presenta tenga un fallo favorable a su parte, de ahí que su declaración sea parcial y, por ende, lo declarado por este no genera convicción alguna en esta autoridad, resultando ilustrador a lo anterior el criterio jurisprudencial emitido por reiteración por el Tribunal Colegiado en Materia de Trabajo del Tercer Circuito, al dictar la tesis número III.T. J/12, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, tomo IV, agosto de mil novecientos noventa y seis página quinientos setenta, de la materia laboral de la Novena Época, con número de registro digital 201614, que a la letra establece:

PRUEBA TESTIMONIAL. TESTIGOS INTERESADOS EN EL JUICIO, SU DICHO CARECE DE VALOR PROBATORIO. *Si de las declaraciones de los testigos presentados por las partes, se desprende que éstos tienen interés en que una de las partes obtenga fallo favorable, su dicho, por ser parcial, carece de credibilidad.*



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

Ahora bien, respecto al 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."

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

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, que reconoce que en el contrato fundatorio se estableció que la pensión rentística sería incrementada solo en caso de renovarse el mismo; que la penalización establecida en la cláusula quinta del fundatorio solo resulta procedente para el caso de que la parte demandada haya incumplido con el plazo forzoso establecido en el mismo; que reconoce que el pago total de la renta del mes de marzo y el abono al importe de la del mes de abril ambas del año dos mil diecinueve, lo fue en virtud de un depósito de la cantidad de ***** realizado a su favor por la parte demandada; que se realizó un depósito a su favor por la cantidad de ***** en una cuenta bancaria del *****, en fecha *****, que dicha cuenta en que se realizó el depósito se encuentra a su favor y es la número *****, de la cual la accionante es la titular; que conoce a ***** a quien autorizó para que a su nombre y representación recibiera de los demandados el pago del depósito requerido inicialmente a la firma del fundatorio; que reconoce que el importe de la pensión rentística del mes de abril de dos mil diecinueve, queda un saldo por la cantidad de ***** pesos.

No pasa desapercibido para esta autoridad que la parte actora realizó diversas aclaraciones al momento de absolver posiciones, pero analizadas las mismas se tiene que las mismas no arrojan confesión alguna de su parte, pues no se refieren a hechos que le perjudiquen, sino que por el contrario son afirmaciones que corresponde a su parte la carga de la prueba, en términos de lo que establece el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

vigente del Estado y de ahí que nada arrojen por cuanto a la presente probanza.

La **DOCUMENTAL PRIVADA**, consistente en la ficha de depósito en ***** en fecha *****, que consta en la foja cuarenta de los autos, a la cual se le concede pleno valor probatorio al tenor de los artículos 285 y 346 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues si bien se refiere a documento proveniente de un tercero, su contenido se encuentra robustecido con la confesión vertida por la parte actora, de que recibió dicho depósito en su cuenta bancaria en dicha institución, así como con la documental en vía de informe rendido por ésta última, por los argumentos vertidos al momento de valorar dichas probanzas, los que aquí se dan por reproducidos como si a la letra lo fuera en obvio de espacio y tiempo; documental de la cual se desprende que en la fecha indicada el demandado ***** realizó un depósito en la cuenta bancaria número ***** de la institución bancaria *****, a nombre de ***** por la cantidad de *****, expidiéndose el recibo número *****.

La **DOCUMENTAL EN VÍA DE INFORME**, a cargo de ***** (*****), el que fue rendido por ***** quien se ostentó como Gerente Ejecutivo Cumplimiento Normativo, en fecha *****, que obra a foja ciento veinticuatro de los autos, documental a la que se le concede pleno valor probatorio al tenor de los artículos 285 y 346 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues si bien se refiere a un documento privado proveniente de un tercero, su contenido se encuentra robustecido con la confesión vertida por la parte actora de que recibió dicho depósito, así como con la documental valorada en el apartado que antecede, lo anterior 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 de la cual se desprende que si bien quien rinde el informe señala

que no le es posible confirmar si el documento que se anexó a la notificación sea de los expedidos por dicha institución bancaria en los depósitos efectivos, pues se le remitió en copia simple y no en original, informa que procedió a validar la información proporcionada y confirmó que la cuenta número ***** se encuentra a nombre de ***** y que el día ***** recibió un depósito en efectivo por la cantidad de *****, el cual tiene como folio el número *****, movimiento efectuado en la sucursal *****, que si bien no pasa desapercibido para esta autoridad que se señala el nombre incorrecto de la parte actora, se tiene que lo anterior fue un error, porque cotejando los números de recibo, así como la confesión vertida por la parte actora, se tiene que dicha cuenta bancaria se encuentra a nombre de la actora *****.

La parte actora y el demandado *** ofrecen en común las siguientes pruebas:**

La **DOCUMENTAL PRIVADA**, consistente en el contrato de arrendamiento, de fecha *****, que obra de la foja nueve a la doce de los autos, respecto a la cual en aras de su perfeccionamiento la parte actora igualmente ofertó las de **RECONOCIMIENTO DE CONTENIDO Y FIRMA** a cargo de ***** y *****, quienes en audiencia de fecha ***** se les tuvo por reconociendo el contenido de dicho documento, así como ratificando sus firmas, por lo que a la documental en comento se le concede pleno valor probatorio al tenor de los artículos 285 y 343 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues se refiere a un documento proveniente de las partes cuyo contenido se tuvo por ratificado por los demandados, así como su contenido se encuentra igualmente robustecido con la confesional desahogada y a cargo de la parte actora, así como las confesiones expresas realizadas por el demandado *****, por los argumentos vertidos al momento de valorar dichas probanzas los que aquí se dan por reproducidos como si a la letra lo fuera en obvio de



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

espacio y tiempo; documental de la cual se desprende que en la fecha indicada las partes de este procedimiento celebraron contrato de arrendamiento, **** como arrendadora e **** como arrendador, respecto del inmueble ubicado en la calle **** número **** del fraccionamiento **** de esta Ciudad, pactando como renta mensual la cantidad de **** pesos, pagada los días seis de cada mes, que debía cubrirse en efectivo en el domicilio ubicado en la calle **** número **** y **** de la Zona **** de esta Ciudad, teniendo como plazo el de un año forzoso para las partes contados del **** al ****, que firmó dicho contrato como "aval" y fiador solidario ****, 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 **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, entendiéndose por esta todas y cada una de las constancias que integran el sumario que se resuelve, la cual resulta favorable a ambas partes, en virtud del alcance probatorio que se les ha otorgado a los elementos de prueba antes valorados, por lo precisado en cada uno de ellos y lo cual aquí se da por reproducido como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo; de igual forma, la actora ****, anexó a su escrito inicial de demanda documentos que no se ofreció como tales en el término para ello concedido, sin embargo, ello no es óbice para que esta autoridad pueda valorarlos dentro del juicio, siendo aplicable a lo anterior el criterio emitido por el Primer Tribunal Colegiado del Sexto Circuito, al dictar la tesis número VI.1o.168 C, publicada en el Semanario Judicial de la Federación, Tomo XV-2, febrero de mil novecientos noventa y cinco, página trescientos catorce, de la materia civil, Octava Época, con registro digital 208378, que a la letra establece:

DOCUMENTOS BASE DE LA ACCION. DEBEN

TENERSE COMO PRUEBAS EN EL JUICIO, SIN NECESIDAD DE OFRECIMIENTO ESPECIAL. 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.

Las que se valoran en los siguientes términos:

La **DOCUMENTAL PÚBLICA** consistente en la factura emitida por el H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE AGUASCALIENTES, relativa a la factura con número de serie y folio ***** con sello de dependencia de fecha *****, que obra a foja cinco 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 y cuenta con el sello de la dependencia que lo emite; documento del cual únicamente se desprende que a la actora ***** le fue facturado el pago del impuesto a la propiedad raíz del año dos mil diecinueve, respecto al lote *****, de la manzana ***** de la calle *****, número *****, del fraccionamiento *****.

La **DOCUMENTAL SIMPLE** que se hizo consistir en la copia fotostática simple de la escritura pública número *****, volumen *****, de la Notaría Pública Número ***** de las del Estado, de fecha *****, que obra de la foja seis a la ocho de los autos, documental a la que no se le concede valor probatorio alguno en términos de lo que establecen los artículos 328, 329 y 351 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, porque el contenido de dicho documento no se encuentra robustecido con diverso medio de convicción, pues si bien se exhibió un recibo relativo al pago del impuesto predial, ello no acredita la propiedad de un



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

inmueble, ni puede robustecer el contenido de la documental en comento, de ahí que no se le conceda valor probatorio alguno.

La **PRESUNCIONAL**, misma que es favorable a ambas partes; a la actora la humana que emana de la circunstancia de haberse acreditado la existencia del contrato de arrendamiento que celebraron las partes sobre el inmueble objeto de esta causa y con ello la obligación del arrendatario de pagar las rentas convenidas, luego entonces, si la parte actora señala que se dejaron de cubrir desde la correspondiente al mes de marzo de dos mil diecinueve, correspondía al arrendatario acreditar haber cubierto las rentas y si únicamente se acreditó que se hizo un pago por la cantidad de *****, el *****, así como que con ello se cubrió la de marzo de dos mil diecinueve y ***** pesos para la de abril del indicado año, sin que el arrendatario hubiere acreditado cubrir la totalidad de las rentas reclamadas, surge presunción grave de que ello se debe a que no se han cubierto en su totalidad, en específico ***** de la del mes de abril de dos mil diecinueve y las generadas con posterioridad, pues a quien correspondía acreditar su pago, que es al arrendatario no aportó prueba alguna para justificar el pago de dichas rentas, de lo que surge presunción grave de que no las ha cubierto; igualmente le es favorable a la parte actora que el demandado ***** no dio contestación a la demanda instaurada en su contra, por lo que, **se le tienen por admitidos los hechos sobre los que este no suscitó explícitamente controversia, sin admitírsele prueba en contrario, esto de conformidad con el artículo 228 del Código de Procedimientos Civiles**, precepto legal que impone al demandado el deber de dar contestación de demanda, por lo que al no realizarlo, genera que se tengan por admitidos los hechos afirmados por la actora, generando con ello presunción de tener por ciertos los hechos afirmados en el escrito inicial de demanda, es decir, **que entre las partes celebraron un**

contrato de arrendamiento el *****, la actora como arrendadora así como el demandado ***** como arrendatario y ***** como fiador, respecto del inmueble ubicado en calle ***** número *****, del fraccionamiento ***** de esta Ciudad, estipulando una renta mensual por la cantidad de ***** pesos la cual sería pagada dentro de los primeros seis días de cada mes en la calle ***** números ***** y ***** de la Zona ***** de esta Ciudad, que se pactó un incremento en la renta para el caso de prolongarse el contrato y seguir ocupando el inmueble sin renovación del contrato, atendiendo a lo estipulado en el contrato basal, que el pago de los servicios sería a cargo del arrendatario, que ha dejado de pagar la renta de los meses de marzo, abril y mayo de dos mil diecinueve, más las que se sigan venciendo, que lo requirió para la entrega del inmueble; sin pasar desapercibido para esta autoridad que existen más hechos en el escrito inicial de demanda, pero respecto a los mismos no se refieren a hechos que se atribuyan al demandado ***** o bien, se encuentran desvirtuados con el mismo contrato exhibido por la parte actora, de ahí que no puedan generar presunción en dicho sentido.

Ahora bien, respecto al demandado *****, la presunción que surge de que se encuentra acreditado la celebración del contrato basal en los términos de la documental exhibida por la parte actora, así como que se advierte del mismo que la vigencia lo sería del ***** al *****, por lo que atendiendo a lo que establece el artículo 2358 del Código Civil vigente del Estado, en específico en su última parte, así como lo pactado por las partes en el contrato basal, se tiene que la obligación contraída por dicho demandado, que es un tercero con objeto de garantizar el cumplimiento del arrendamiento, cesa al término del plazo pactado, es decir, que la obligación de dicho demandado cesó al *****, al no haber renunciado a los beneficios de orden y excusión.



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

Presuncionales a las cuales se le otorga pleno valor de acuerdo a lo que establecen los artículos 330, 331 y 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, resultando aplicable igualmente el criterio emitido por el Octavo Tribunal Colegiado de Circuito del Centro Auxiliar de la Primera Región, con residencia en Naucalpan de Juárez, Estado de México, al emitir la tesis número (I Región)8o.1 C (10a.), publicada en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, libro 47, octubre de dos mil diecisiete, tomo IV, de la materia civil, Décima Época, con número de registro 2015342, la cual a la letra establece:

DEMANDA. SU FALTA DE CONTESTACIÓN IMPLICA TENER POR ADMITIDOS LOS HECHOS AFIRMADOS POR EL ACTOR (INTERPRETACIÓN DEL ARTÍCULO 228 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE AGUASCALIENTES).

Del precepto citado se advierte que el legislador impuso al demandado la obligación de contestar la demanda, refiriéndose a todos y cada uno de los hechos, afirmándolos, negándolos, expresando los que ignore por no ser propios, o refiriéndolos como crea que tuvieron lugar, y que se tendrán por admitidos sobre los que el demandado no suscitare explícitamente controversia, sin admitirse prueba en contrario. Ahora bien, los numerales 223 a 233 del ordenamiento mencionado, que regulan "la demanda y su contestación", no contienen precepto específico que establezca la consecuencia de la falta de contestación de la demanda (como lo hacen otras legislaciones), por lo que, en el supuesto de que el demandado no asumiera esa carga procesal, a pesar de haber sido emplazado, la consecuencia es que se tengan por admitidos los hechos afirmados por el actor, atento al principio que dice: "donde la ley no distingue, el juzgador no debe hacerlo".

VII. Dado el alcance probatorio concedido a los elementos de prueba antes valorados, **ha lugar a declarar que la parte actora acredita parcialmente los elementos constitutivos de la acción**, que el demandado ***** justificó parcialmente sus excepciones y que el demandado ***** no dio contestación a la demanda instaurada en su contra, atendiendo a las siguientes consideraciones lógico-

jurídicas y disposiciones legales que a continuación se transcriben:

El demandado ***** invoca como excepción de su parte la de Pago, que sustenta en esencia en que su parte realizó en fecha ***** el pago por la cantidad de *****, mediante depósito llevado a cabo en efectivo en la cuenta clásica número *****, de la cual la actora es titular, la cual cubre el importe total de la renta del mes de marzo de dos mil diecinueve por la cantidad de ***** pesos y el resto que lo es la cantidad de ***** se aplica como abono al importe de la pensión rentística del mes de abril del indicado año, por lo que respecto a esta únicamente resta la cantidad de ***** pesos; excepción que se considera **fundada** y, por ende, **procedente**, atendiendo a lo siguiente:

Con las pruebas desahogadas en este asunto, en específico con la confesional a cargo de la actora, así como con la documental privada y documental en vía de informe, todas éstas ofertadas por el demandado excepcionante, 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, se encuentra acreditado que se realizaron abonos a los adeudos de rentas reclamadas en el escrito inicial de demanda, que lo fue el día *****, es decir, unos días antes de la presentación de la demanda, se cubrió totalmente la renta correspondiente al mes de marzo de dos mil diecinueve, así como parcialmente la de abril, restando por ésta última, como así lo confesó la parte actora la cantidad de ***** pesos únicamente, ello en la posición marcada con el número dieciséis, de lo que deviene de procedente la excepción de pago parcial hecha valer por el demandado *****, por lo que en líneas posteriores se aplicará dicho pago, con fundamento en lo que establecen los artículos 1933 y 1936 del Código Civil vigente del Estado, preceptos los cuales establecen que el pago es la entrega de la



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

cantidad debida y que el pago puede ser hecho por el mismo deudor, por sus representantes o por cualquier otra persona que tenga interés jurídico en el cumplimiento de la obligación.

El demandado ***** invoca diversas excepciones que denomina de Falta de Acción y de Derecho, así como Falta de Legitimación Activa y Pasiva, que hace consistir en los mismos argumentos, pues señala en esencia que la parte actora carece de los elementos necesarios para reclamarle en su carácter de fiador dentro del contrato de arrendamiento las prestaciones señaladas y contenidas en el escrito inicial de demanda, primeramente porque ha quedado libre de su obligación por que operó en su favor la prescripción de su obligación de pago; excepciones que se consideran parcialmente **procedentes**, en atención a lo que enseguida se determina.

En cuanto a que la parte actora carece de los elementos necesarios para reclamarle en su carácter de fiador dentro del contrato de arrendamiento las prestaciones que señala en su escrito inicial de demanda, lo anterior es fundado en mérito a que no le asiste acción ni derecho a la parte actora para demandar a ***** en su carácter de fiador que contrajo en el documento base de la acción, las prestaciones que reclama en su escrito de demanda, en observancia a lo siguiente:

El artículo 1677 del Código Civil vigente en el Estado dispone:

"Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, excepto aquellos que deben revestir una forma establecida por la ley. Desde que se perfeccionan obligan a los contratantes no solo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, son conforme a la buena fe, al uso o a la ley".

Por otra parte el artículo 1715 del citado cuerpo legal, señala:

"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".

De los preceptos anteriores se desprende que en caso de incumplimiento de las obligaciones contraída por alguna de las partes aquella que ha cumplido con las mismas, puede deducir las acciones civiles que correspondan.

Al efecto, la actora acompañó a su escrito inicial de demanda la **documental privada** consistente en el contrato privado celebrado el día **** por ****, en su carácter de arrendadora, ****, en su carácter de arrendatario y ****, en su carácter de fiador, respecto del inmueble ubicado en calle **** número ****, del fraccionamiento **** de esta Ciudad, por lo que quedó demostrada la existencia del contrato basal celebrado entre las partes en los términos antes señalados, cumpliendo así con lo exigido por los artículos 1673 y 1675 del Código Civil para el Estado, con dicha documental, respecto a la cual la parte actora igualmente ofertó la de **ratificación de contenido y firma** a cargo de los demandados, así como con la **confesión expresa** vertida por el demandado **** al momento de contestar demanda y por la **presuncional**, 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.

Ahora bien, aun y cuando quede acreditada la celebración del contrato de arrendamiento exhibido como base de la acción, se toma en cuenta lo dispuesto por el artículo 345 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, el cual dispone que *"El documento que un litigante presente, prueba plenamente en su contra"*, siendo que de la lectura íntegra del contrato fundatorio de la acción, también quedó acreditado que a la parte actora no le asiste acción y derecho en contra del demandado



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

*****, pues el artículo 2358 del código civil vigente en el Estado establece lo siguiente:

*"Si después de terminado el plazo por el que se celebró el arrendamiento, el arrendatario continúa sin oposición en el uso y goce del bien arrendado, continuará el arrendamiento por tiempo indeterminado, estando obligado el arrendatario a pagar la renta que corresponda por el tiempo que exceda conforme a lo convenido en el contrato; pudiendo cualquiera de las partes solicitar la terminación del contrato en los términos del artículo 2349. **Las obligaciones contraídas por un tercero con objeto de garantizar el cumplimiento del arrendamiento, cesan al término del plazo determinado, salvo convenio en contrario.**"*

Por su parte, en el contrato basal en lo relativo a la obligación a cargo de *****, las partes pactaron en la cláusula décima sexta lo siguiente:

*"DÉCIMA SEXTA. FIRMA ESTE CONTRATO COMO AVAL Y FIADOR SOLIDARIO ***** CON CLAVE ÚNICA DE REGISTRO POBLACIONAL CURP *****, CON DOMICILIO EN CALLE ***** #***** FRACC. ***** SECC. C.P. ***** DE LA CIUDAD DE *****, *****, QUIEN SE IDENTIFICA MEDIANTE CREDENCIAL DEL INSTITUTO FEDERAL ELECTORAL Y MANIFEISTA CONTAR CON LASOLVENCIA Y CAPAICIDAD NECESARIA , ASÍ COMO ESTAR DE ACUERDO Y REOCNOCER LA RESPONSABILIDAD QUE ADQUIERE AL SER CORRESPONSABLE EN EL CUMPLIMIENTO DE LO ESTABLECIDO EN EL PRESENTE CONTRATO, Y RESPONDER EN EL CASO D EEXISTIR INCUMPLIMIENTO EN CUALQUIERA DE LAS CLÁUSULAS ESTABLECIDASPOR PARTE DEL ARRENDATARIO."*

En el presente caso el contrato fundatorio de la acción fue suscrito por el demandado ***** en su carácter de fiador, el día ***** y al tener dicho contrato una vigencia hasta el día *****, periodo dentro del cual el fiador estaba obligado a responder en los mismos términos por las obligaciones contraída por la arrendataria, sin embargo, al no existir dentro de dicho contrato la voluntad de las partes en el sentido de que el fiador se obligaba a su cumplimiento en los mismos términos que la arrendataria aún y cuando concluyera la vigencia del contrato y en el caso de existir obligación pendiente de cumplir, en consecuencia, al reclamar el pago de pensiones rentísticas a partir de marzo de dos mil

diecinueve, es claro que las mismas no pueden exigirse al demandado ***** el cumplimiento de las mismas, pues quedó demostrado que hasta la terminación del contrato están liquidadas las pensiones rentísticas sin que se manifieste que respecto a tal periodo queden pendientes de pago los servicios de tal inmueble, lo anterior con fundamento en los artículos 1677 y 1715 del Código Civil vigente en el Estado.

En virtud de lo anterior se declara que no le asiste acción y derecho a la actora ***** para reclamar del demandado ***** las prestaciones que señala en su escrito inicial de demanda, de lo que deviene lo procedente en forma parcial de las excepciones en comento, razón por la cual **se absuelve** a ***** del pago de todas y cada una de las prestaciones que le fueron reclamadas en la demanda, sin que resulte necesario el análisis de las diversas excepciones y argumentos de defensa hechos valer por dicho demandado, pues no se ha acreditado la acción en su contra, aplicando la tesis consultable en el Semanario Judicial de la Federal, Octava Época, Tribunales Colegiados de Circuito, Registro 208420, Tesis VI.86 C, Página 335, que es del rubro y texto siguiente:

"EXCEPCIONES. RESULTA OCIOSO EXAMINARLAS, SI NO SE ACREDITO LA ACCIÓN. *No habiendo acreditado el actor la acción que ejercitó, se debe absolver al demandado de las prestaciones reclamadas, de donde resulta que es ocioso estudiar las excepciones que este último haya opuesto, en virtud de que éstas se caracterizan como el medio de defensa que se opone a la vida jurídica o a las incidencias de la citada acción, y si ésta no se justifica, y por ende no se materializan sus efectos, la oposición que se haya hecho valer en su contra ya para dilatarla o para destruirla, es de innecesario análisis al dejar de existir la materia a controvertir."*

VIII. En cuanto al diverso demandado ***** , como se señaló al inicio del considerando anterior, se tiene que respecto al mismo la parte actora sí se acreditó la acción y que dicho demandado



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

no dio contestación a la demanda instaurada en su contra, por lo que se procede a analizar la acción intentada en contra de éste, lo que resulta procedente, atendiendo a lo siguiente:

Primeramente se considera que a la parte actora corresponde probar únicamente la existencia del contrato de arrendamiento y afirmar la falta de pago de rentas estipuladas en el mismo para que, de no acreditarse el pago de éstas proceda la acción de rescisión, según se desprende por lo que establecen los artículos 2323 y 2360 fracción I del Código Civil vigente de la entidad, elementos aquellos que ha justificado la parte actora tal como se señaló en el considerando anterior y en cambio el demandado ***** no dio contestación a la demanda, por lo que no se encontraba en posibilidad de probar pago alguno de las rentas, que si bien su codemandado acreditó haber realizado un pago parcial y que le beneficia, ello no es óbice para que se proceda al análisis de las obligaciones que se le reclamaron, ello porque con el pago realizado por ***** no se cumplió con las prestaciones que se reclaman en el escrito inicial de demanda, pues únicamente se acreditó el pago de una pensión rentística en forma completa y el pago parcial de otra, por lo que no se probó el pago total de las rentas que se señalan como no cubiertas, aún y cuando tenía la carga de la prueba para acreditar su pago de conformidad con el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues ni tan siquiera se dio contestación a la demanda instaurada en su contra.

En cambio, con las pruebas aportadas, la parte actora acredita 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 ligan a las partes de esta causa, mismo que fue celebrado en fecha *****, por ***** en calidad de arrendador y de la otra parte ***** como arrendatario y ***** como fiador sin

renunciar a los beneficios de orden y excusión, así como sin pactarse que continuaría con su obligación después del plazo pactado, contrato por el cual la arrendadora le concedió al arrendatario, el uso o goce temporal de la casa habitación ubicada en la calle *****, número *****, del fraccionamiento *****, de esta Ciudad, el arrendatario se obligó a pagar por concepto de rentas, y por mensualidades adelantadas la cantidad de ***** PESOS *****/***** MONEDA NACIONAL, fijando como temporalidad del mismo el de un año y concluyendo el *****, por lo que en fecha posterior dicho contrato se hizo por tiempo indeterminado, lo que 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 las correspondientes a los meses de abril y mayo de dos mil diecinueve 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 para acreditarlo, lo anterior con fundamento en lo que establece el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, siendo que su codemandado únicamente acreditó haber realizado un pago parcial por la cantidad de ***** el *****, con la que se tuvo por pagada la correspondiente al mes de marzo de dos mil diecinueve y parcialmente la de abril del indicado año.

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



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

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 parte arrendataria el cubrir la renta estipulada y que no obstante esto, dejó de cubrir las mismas al no haber hecho pago desde la correspondiente a los meses de abril y mayo de dos mil diecinueve, 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 de la casa habitación 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, porque del artículo 2314 del Código Civil vigente en el Estado, se desprende presunción legal de que lo recibió en buenas condiciones, al corriente en el pago de agua y luz, 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 abril de dos mil diecinueve, cuyo saldo es únicamente de ***** pesos, así como de forma completa desde la correspondiente al mes de mayo de dos ml diecinueve 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, lo anterior por haberse acreditado en autos que el codemandado ***** realizó un pago por la cantidad de *****, el *****, así como fue confesado por la actora ***** que dicho pago se aplicó para el pago total de la renta del mes de marzo de dos mil diecinueve, así como el saldo para el mes de abril del indicado año, quedando únicamente un saldo de dicho mes por la cantidad de ***** pesos, como así se advierte de las posiciones confesadas por la actora, por los argumentos vertidos al valorarla los que aquí se dan por reproducidos como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo, rentas las que se cuantificarán en ejecución de sentencia a razón de ***** pesos más el incremento pactado por las partes en la cláusula sexta del fundatorio de la acción cada una de ellas, lo anterior con iguales fundamentos que los señalados en líneas que anteceden, pues en la cláusula indicada señalaron las partes que el arrendatario está de acuerdo que durante la vigencia del contrato, el monto de la renta se verá incrementado en caso de renovación de forma anual en base al porcentaje de la inflación anualizada más tres puntos porcentuales, lo que con fundamento en lo que establece el artículo 1730 del Código Civil vigente del Estado, precepto el cual establece que si los términos de un contrato son claros y no dejan lugar a duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas, que si las palabras parecieren contrarias a la intención evidente de los contratantes, prevalecerá ésta sobre aquellas, por lo que atendiendo a lo pactado por las partes en dicha cláusula se tiene que es obvia su intención de que dicho aumento sería si se continuaba después de la vigencia pactada en el uso del inmueble, lo que aconteció en el presente asunto, pues si bien el plazo venció el *****, hasta la fecha continúa en posesión del arrendatario de ahí que proceda condenarse a las pensiones rentísticas con el aumento pactado por las partes.



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

Resultando aplicable a lo anterior el criterio emitido por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación al resolver la contradicción 46/2005-PS y dictar la tesis número la./J. 146/2005, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, tomo XXII, diciembre de dos mil cinco, página sesenta y tres, de la materia civil, con número de registro digital 176593, que a la letra establece:

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.

Ahora bien, igualmente se condena al

demandado ***** a cubrir respecto a las rentas a que se ha condenado en líneas que anteceden **intereses moratorios**, pero no en la medida que reclama la parte actora, pues atendiendo al contrato basal se tiene que en el mismo no se pactó interés moratorio alguno y que, por ello, la actora no puede reclamarle el cinco por ciento mensual, el cual en primer lugar es mayor al máximo permitido y no fue pactado por las partes, sino que por el contrario los mismos serán a razón del **interés legal del nueve por ciento anual**, atendiendo a lo siguiente:

El incumplimiento en una obligación de pago pactada, genera la obligación de pago de daños y perjuicios, que si bien, no fue pactado interés alguno para el caso de incumplimiento, en atención a lo que establecen los artículos 1965, 1989 y 2266 del Código Civil vigente del Estado, únicamente pueden generarse por concepto de daños y perjuicios el interés legal y que es a razón del nueve por ciento anual, de ahí que el interés moratorio reclamado por la parte actora resulte improcedente, 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



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

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.

Por cuanto a la prestación reclamada por la parte actora en el inciso G del proemio de su demanda, relativa al pago de la cantidad de ***** pesos por concepto de penalización atendiendo a la cláusula quinta, respecto a la misma **se absuelve** al demandado ***** del pago de la misma, atendiendo a lo pactado por las partes en el fundatorio de la acción, en específico en la cláusula quinta, se tiene que dicha penalización era en caso de no cumplirse el plazo pactado de un año, es decir, que con anterioridad a su vencimiento se diera por terminado, el arrendatario renunciaba al depósito en garantía entregado y debía cubrir la penalización que ahora reclama, de ahí que al haber vencido el plazo mínimo pactado y continuar con el contrato de arrendamiento, operó en el presente asunto la tácita reconducción, por lo que, no se surte la hipótesis pactada por las partes y de ahí que no se condene al demandado indicado al pago de la misma, lo anterior con fundamento en lo que establecen los artículos 1677, 1715 y 1730 del Código Civil vigente del Estado, de que en los contratos civiles cada una de las partes se obliga en la manera y términos que aparezca haberse obligado, así como que la interpretación de

los contratos será a la literalidad de lo convenido y si ello llegare a ser dudoso a la intención de las partes, por lo que de la cláusula indicada es claro de que la penalidad pactada lo fue para el caso de no cumplirse el plazo pactado, lo que no aconteció en el presente asunto.

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 ambas partes perdidosas, **se condena a ambas partes** a cubrir a su contraria los gastos y costas del juicio en la medida en que no fueron acogidas sus pretensiones, a excepción del demandado ***** pues el mismo al no dar contestación a la demanda no erogó gasto alguno, 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. Esta autoridad es competente para conocer y decidir del presente asunto.

SEGUNDO. Se declara procedente la vía en que ha accionado la actora ***** y que en ella este probó parcialmente su acción, pues lo realizó únicamente respecto al arrendatario.

TERCERO. Que el demandado ***** justificó parcialmente sus excepciones, pues se acreditó en autos que como fiador se obligó únicamente a garantizar el cumplimiento del arrendamiento ello en el plazo convenido, por lo que al reclamarse en fecha posterior al mismo, por lo que, **se le absuelve** de



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

todas y cada una de las prestaciones que se le reclaman, así como igualmente acreditó su excepción de pago parcial.

CUARTO. Que respecto al demandado ***** no dio contestación a la demanda instaurada en su contra.

QUINTO. En consecuencia, se declara que le asiste derecho a la parte accionante para demandar la rescisión del contrato de arrendamiento por incumplimiento en el pago cabal de las rentas pactadas y **se condena** al demandado ***** a la desocupación y entrega de la casa habitación ubicada en la calle ***** número *****, del fraccionamiento ***** de esta Ciudad, lo que deberá hacer en los mismos términos en que lo recibió, salvo el deterioro por el uso normal del mismo y al corriente en el pago de los servicios de agua y luz eléctrica.

SEXTO. Se condena al demandado ***** al pago del saldo de la renta del mes de abril de dos mil diecinueve a razón de ***** pesos, así como a la renta comprendida del mes de mayo de dos mil diecinueve 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 a razón de la sumatoria de la cantidad de ***** pesos más el incremento pactado por las partes por cada una de ellas, así como a cubrir sobre las mismas intereses a razón de la tasa anual del nueve por ciento anual, lo que se regulará en ejecución de sentencia conforme a las bases determinadas en el último considerando de la presente resolución.

SÉPTIMO. Se absuelve al demandado ***** del pago de la prestación marcada con el inciso G del proemio de la demanda, por los argumentos vertidos en el último considerando de la presente resolución.

OCTAVO. Se condena a **ambas partes** al pago de los gastos y costas del presente juicio, a excepción del demandado ***** pues el mismo al no dar

contestación a la demanda no erogó gasto alguno, los que se regularan en ejecución de sentencia.

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

DÉCIMO. 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 Secretaria de acuerdos licenciada **HERMELINDA MONTAÑEZ GUARDADO** que autoriza. Doy fe.

SECRETARIA

JUEZ

La sentencia que antecede se publica en lista de acuerdos de fecha **veinticuatro 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 **0907/2019** dictada en **veintitrés de junio de dos mil veintiuno** por el **JUEZ SEGUNDO CIVIL,** conste de **diecinueve** fojas



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

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 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: nombre de la parte actora, nombre de los demandados, fecha de celebración de contrato basal y fecha de vencimiento, datos de identificación del bien inmueble materia del juicio (calle, número, fraccionamiento, Ciudad), cantidad de renta mensual pactada y su incremento con base al porcentaje de inflación actualizada, cantidad por concepto de penalización por incumplimiento de contrato, número de las viviendas de los vecinos del codemandado, nombre de la persona con quien se entendió el emplazamiento, fechas de diligencias de desahogo de pruebas, datos de identificación del domicilio donde se pagaría la renta (calle, números, zona), diversas cantidades que señala el demandado abonadas al actor, fecha de escrito suscrito por el fiador, fecha de presunta entrega del inmueble materia del juicio, persona moral a cargo de documental vía informe, nombre de la persona que se ostenta como gerente de la persona moral y fecha en la que emite el informe, alfanumérico de oficio CFE, fecha y número de servicio, número de medidor, nombre de los testigos, número de cuenta, fecha y banco en que se realizó depósito a la parte actora, cantidad de saldo que quedó por concepto de mes de renta, número de recibo, nombre del gerente del banco, fecha del informe rendido por el banco, nombre del titular de la cuenta bancaria, sucursal

en la que se efectuó el depósito, factura con número de serie y folio, fecha de sello, lote y manzana del inmueble objeto del juicio, datos de identificación de instrumento notarial (número de escritura, fecha, volumen, Notaría), diversos datos del fiador como Clave Única de Registro de Población y domicilio (calle, número, fraccionamiento, sección, código postal y ciudad), fecha de presentación de demanda, saldos de renta en condena, información que se considera legalmente como **confidencial** por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.