

Aguascalientes, Aguascalientes, a catorce de marzo de dos mil dieciocho.

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

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

I. Dispon 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 de 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 única civil 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 a ***** y *****, por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones:

"a).- La **TERMINACION INMEDIATA** del contrato de Arrendamiento celebrado por los hoy demandados, con la suscrita, respecto del inmueble ubicado en la calle ***** número **** del fraccionamiento ***** de esta ciudad de Aguascalientes; **b).-** La **RESCISIÓN INMEDIATA** del Contrato de Arrendamiento celebrado por los hoy demandados, con la suscrita, respecto del inmueble ubicado en la calle ***** número ***** del fraccionamiento ***** de esta ciudad de Aguascalientes; **c).-** Una vez rescindido el Contrato de

Arrendamiento a que se refiere el inciso anterior, pido se les condene a mis demandados, también a la desocupación y entrega física y material del inmueble arrendado, y en su rebeldía lo haga en este Juzgado; **d).**- De igual manera, pido se les condene a mis demandados, el pago de las pensiones rentísticas devengadas y no pagadas hasta la total desocupación del inmueble a razón de \$3,300.00 (TRES MIL TRESCIENTOS PESOS 00/100 M.N.), a partir del mes de JUNIO de dos mil diecisiete; **e).**- También demando el pago por consumo de los servicios de agua potable y energía eléctrica, teléfono y televisión de paga que tenga contratados, que se cause con motivo del uso del inmueble y hasta la total desocupación del mismo; **f).**- Demando el pago de gastos, costas y honorarios que se originen en la tramitación del presente juicio.". Acción que contemplan los artículos 2296 fracción I, 2323 y 2354 fracción I del Código Civil vigente del estado.

El demandado ***** da 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 de su las siguientes: **1.-** OSCURIDAD DE LA DEMANDA; **2.-** FALTA DE ACCIÓN Y DERECHO; **3.-** DE PAGO; LAS DEMÁS QUE SE DERIVEN DE SU ESCRITO DE CONTESTACIÓN A LA DEMANDA.

La demandada ***** da 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 de su las siguientes: **1.- FALTA DE ACCIÓN Y DERECHO;** y **2.- LAS DEMAS QUE SE DERIVEN DE SU ESCRITO DE CONTESTACIÓN A LA DEMANDA.**

V.-Toda vez que la excepción de **OSCURIDAD EN LA DEMANDA** planteada por el demandado ***** resulta de previo y especial pronunciamiento, acorde a lo previsto por el artículo 371 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, se procede previamente a resolver la misma, lo que se hace en los términos siguientes:

Por oscuridad en la demanda se entiende que esté redactada en términos confusos, imprecisos o ambiguos que impiden a la parte demandada conocer las pretensiones del actor o los hechos en que se funda, situación que no se da en el caso a estudio, ya que dicha excepción la sustenta en que la actora no precisa que construcciones se han hecho en el inmueble que afecten su estructura ni refiere las condiciones de tiempo, modo y lugar en las que le ha solicitado al demandado la desocupación del inmueble, lo que le deja en estado de indefensión; excepción que esta autoridad declara **improcedente** puesto que la supuesta oscuridad que hace valer la parte demandada no le impidió en forma alguna dar contestación a la demanda entablada en su contra, refiriéndose a los hechos en que se sustenta la misma e incluso oponiendo excepciones de su parte, de donde resulta improcedente la excepción indicada.-

VI.- Dispone el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, que el

acto debe probar los hechos constitutivos de su acción y el reo los de sus excepciones; en observancia a este precepto las partes exponen en sus escritos de demanda y contestación una serie de hechos como fundatorios de su acción y excepciones planteadas, por lo que para acreditarlos como lo exige el precepto en cita, ofrecieron y se les admitieron pruebas, valorándose las de la parte actora en la medida siguiente:

La **CONFESIONALES DE POSICIONES** a cargo de ***** quien en audiencia de fecha catorce de marzo del año en curso fue declarado confeso de aquellas posiciones que por escrito se le formularon y que previamente se calificaron de legales, aceptando de esta manera como cierto que **celebró con la actora ***** un contrato de arrendamiento respecto de un inmueble ubicado en la calle *****, *****, del Fraccionamiento ***** de esta Ciudad, por la cantidad de tres mil trescientos pesos mensuales; que reconoce que firmó como fiador en dicho contrato su codemandada *****; que aún habita el inmueble materia del contrato sin cubrir las pensiones rentísticas y en contra de la voluntad de su arrendadora; que tiene un adeudo por concepto de servicio de agua potable; que la actora lo ha requerido de pago en múltiples ocasiones verbalmente y mediante mensajes de texto;** confesional a la cual se le otorga pleno valor de acuerdo a lo que establecen los artículos 247, 275 fracción I y 337 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues si bien la confesión así vertida admite prueba en contrario acorde a lo previsto por los artículos 339 y 352 del señalado

ordenamiento legal, en el caso no se aportó prueba alguna que la desvirtúe y en mérito de esto el alcance probatorio que se le ha otorgado.

Sin que se le tenga por reconociendo que adeuda la renta a partir de junio de dos mil diecisiete, puesto que dicha confesional al admitir prueba en contrario de conformidad con los numerales previamente enunciados, se vio desvirtuada con la impresión de mensajes de textos allegados al sumario por la actora, mismos que más adelante se valorarán.

La **CONFESIONALES DE POSICIONES** a cargo de ***** quien en audiencia de fecha catorce de marzo del año en curso fue declarado confesa de aquellas posiciones que por escrito se le formularon y que previamente se calificaron de legales, aceptando de esta manera como cierto que **celebró con la actora ***** en calidad de fiadora un contrato de arrendamiento respecto de un inmueble ubicado en la calle *****, *****, del Fraccionamiento ***** de esta Ciudad, por la cantidad de tres mil trescientos pesos mensuales; que reconoce que ***** aún sigue habitando el inmueble materia del contrato y que en su calidad de fiadora está obligada solidariamente con éste; y además, que sabe que dicho codemandado tiene un adeudo importante por concepto de servicio de agua potable;** confesional a la cual se le otorga pleno valor de acuerdo a lo que establecen los artículos 247, 275 fracción I y 337 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues si bien la confesión así vertida admite prueba en contrario acorde a lo previsto

por los artículos 339 y 352 del señalado Ordenamiento legal, en el caso no se aportó prueba alguna que la desvirtuó y en mérito de esto el alcance probatorio que se le ha otorgado.

Sin que se le tenga por reconociendo que el deudor ***** adeuda la renta a partir de junio de dos mil diecisiete, puesto que como fue referido en la prueba confesional que antecede, dicha confesional se vio desvirtuada con las impresiones de mensajes de texto exhibidos por la propia actora, que más adelante se valorarán.

La **DOCUMENTAL PRIVADA** relativa al Contrato de Arrendamiento que la parte actora acompañó a su demanda y consta de la foja ocho a la quince de esta causa, documental respecto a la cual el accionante en aras de su perfeccionamiento también ofreció la prueba de **RECONOCIMIENTO DE CONTENIDO Y FIRMA** a cargo de los demandados y lo cual le resultó favorable, pues en audiencia catorce de marzo de dos mil dieciocho se tuvo a la parte reo ***** y ***** por reconociendo el contenido y firma del Contrato basal, por lo que en observancia a esto y a lo previsto por el artículo 342 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, a la documental anunciada al inicio de este apartado se le otorga pleno valor; documental con la cual se acredita que en fecha primero de febrero de dos mil once las partes de este juicio celebraron contrato de arrendamiento, ***** en calidad de arrendadora y de la otra parte ***** como arrendatario y ***** con el carácter de fiadora,

respecto del inmueble ubicado en calle *****,
*****, del fraccionamiento ***** de esta Ciudad de
Aguascalientes, estipulando como renta mensual la
cantidad de tres mil pesos, pagaderos por adelantado
entre los días primero y cinco de cada mes y que se
pagarían en el domicilio ubicado en *****, *****,
del fraccionamiento ***** de esta Ciudad, sujeto
también dicho contrato a los demás términos y
condiciones que refleja la documental valorada.

TESTIMONIAL a cargo de ***** y *****,
desahogada en audiencia celebrada el catorce de marzo
del año en curso, visible de la foja noventa y tres a la
noventa y cinco de los autos, a la misma no se le otorga
ningún valor, en observancia a lo que establece el
artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles
vigente del Estado, dado que se advierte que los
testigos en cuestión no conocen las circunstancias
esenciales de los hechos de los que declaran, puesto que
si bien el ateste ***** refirió que conoce al
demandado y que sabe que le debe a la actora pensiones
rentísticas desde junio de dos mil diecisiete lo que
refirió saber porque acompañó a su hermana ***** a
cobrarle la renta a un inmueble propiedad de la actora,
lo cierto es que no refirió de cual iba a cobrar la
renta la actora y tampoco sabe el domicilio donde se
encuentra dicho bien raíz, únicamente refiere que fue a
una casa del fraccionamiento *****; mientras que el
segundo testigo *****, refirió que conoce al
demandado porque acompañó a su suegra ***** a
cobrarle la renta en septiembre de dos mil diecisiete,

sin recordar el domicilio al que fue a cobrar y únicamente refirió que se encuentra en ***** y, que sabe que este juicio se tramita porque "no le paga la renta el señor desde el año pasado, junio o julio", sin señalar a que señor se refiere, además no sabe respecto de qué inmueble cobraba la renta la actora ni la ubicación del mismo, el monto de la renta, y tampoco tiene certeza respecto desde cuándo le adeuda dichas pensiones, razón por la cual, la declaración de los atestes en cuestión no favorece de forma alguna a la parte actora al no ser clara y precisa, y desconocer las circunstancias esenciales de los hechos, como lo es la celebración del contrato y el objeto del mismo, el monto de la renta, desde cuando incumplió el demandado, por lo que su testimonio no produce credibilidad en el ánimo este juzgador, no se le puede dar valor probatorio a su dicho en términos del numeral ya invocado, siendo aplicable además la siguiente tesis:

"PRUEBA TESTIMONIAL. SU VALORACION. 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.**"

Registro No. 194184, Localización: Novena Época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta IX, Abril de 1999, Página: 591, Tesis: I.8o.C.26 K, Tesis Aislada, Materia(s).-

No se soslaya que se admitió a la parte actora la TESTIMONIAL, a cargo de de ******, la cual no favorece a la parte oferente dado que no fue desahogada en virtud de haberse desistido de su dicho, como consta en auto emitido en audiencia del catorce de marzo del año en curso, visible de la foja noventa y tres a noventa y cinco del sumario.

La **DOCUMENTAL PRIVADA** consistente en el recibo de consumo de agua potable expedido por PROACTIVA MEDIO AMBIENTE CAASA, S.A. DE C.V. de fecha trece de noviembre de dos mil diecisiete visible en la foja sesenta y dos del sumario, a las que de conformidad con lo establecido por el artículo 346 del código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, se les concede pleno valor probatorio al encontrarse robustecido con la declaración de confeso de los demandados previamente valorada, la cual beneficia a la actora pues acredita que el inmueble objeto de este juicio presenta un adeudo al trece de noviembre de dos mil diecisiete, de DOCE MIL VEINTISÉIS

PESCO el cual se presume no ha sido liquidado a esa fecha pues no se exhibió el ticket correspondiente al mismo, ni obra sello de que se haya pagado.

La **DOCUMENTAL PRIVADA** relativa a las impresiones de los textos enviados por teléfono celular y que constan de la foia sesenta y tres a la sesenta y ocho de esta causa, documental respecto a la cual la accionante en aras de su perfeccionamiento también ofreció la prueba de **RECONOCIMIENTO DE CONTENIDO** a cargo de los demandados, desahogada en audiencia del catorce de marzo de dos mil dieciocho, en la cual se tuvo a los demandados ***** y ***** por reconociendo el contenido de dichas impresiones de texto, por lo cual se les concede valor probatorio de conformidad con el artículos 343 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, la cual resulta favorable a la parte actora en relación a que el demandado le debe pensiones rentísticas desde julio de dos mil diecisiete.

Además dicha prueba resulta favorable a la parte demandada, puesto que al tratarse de documentos aportados al sumario por la propia actora, de conformidad con el artículo 345 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado prueban plenamente en su contra, por lo que, se evidencia que en dichas impresiones la actora reconoció que el demandado le adeuda pensiones rentísticas desde julio de dos mil diecisiete y no como refirió en su demanda.

Las pruebas de los demandados se valoran en la medida siguiente:

DOCUMENTAL PRIVADA, consistente en tres

documentos de los que la ley denomina pagarés suscritos en fecha uno de febrero de dos mil diecisiete, visibles de la foja treinta y siete a treinta y nueve, a los que se les concede alcance probatorio de conformidad con el artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, que al provenir de la partes y al no haber sido objetado por la parte actora y encontrarse robustecido con las impresiones de mensajes de textos valoradas en líneas que anteceden, prueba que el demandado si pago la pensiones rentísticas del mes de junio de dos mil diecisiete, puesto que en el contrato basal las partes acordaron que el demandado firmaría pagarés para garantizar su obligación de pago, los cuales estarían en poder de la actora, por lo que cada vez que el demandado pagara un mes de renta, la actora le entregaría al demandado el pagaré correspondiente, por tanto, si el demandado tiene el correspondiente al mes de junio de dos mil diecisiete, se presume que es porque pago la resta correspondiente a esa mensualidad.

INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES, entendiéndose por esta todas y cada una de las constancias que integran la presente causa dado el alcance probatorio concedido a los elementos de prueba antes mencionados y por lo precisado en los mismos, lo que aquí se ha por reproducido como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo, beneficiándole a la parte actora, pues quedan acreditados los hechos en que se funda la acción ejercitada y con ellos la existencia del contrato basal y su incumplimiento por parte del demandado, así como el reconocimiento que hace el demandado ***** en el

hecho uno de su contestación de demanda, en el que reconoció que celebró verbalmente el primero de febrero de dos mil diecisiete el contrato de arrendamiento respecto del inmueble materia de este juicio; y benéfica al demandado las impresiones de mensajes de texto aportados por la actora, en la que reconoce que únicamente le debe el demandado a partir de julio de dos mil diecisiete.

La **PRESUNCIÓN** la cual es favorable a ambas partes; a la actora esencialmente el hecho de que probó la celebración del contrato base de la acción y las condiciones en que fue pactado el mismo y por tanto, la existencia de la obligación por parte del demandado de cubrir las rentas a que se obligó y, respecto de las cuales el accionante reconoció que los demandados le adeudan rentas desde julio de dos mil diecisiete, por lo que de conformidad con el artículo 1960 del Código Civil vigente del Estado, se desprende la presunción de que al acreditarse el pago de una pensión rentística se presumen cubiertas las anteriores, en la especie, la correspondiente al mes de junio de dos mil diecisiete que reclama la accionante; por tanto, corresponde a los demandados la carga de la prueba respecto al pago del resto de las pensiones rentísticas, ello de conformidad con el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, y no obstante esto el demandado no justificó estar al corriente en el pago de tales rentas; asimismo, le beneficia a la actora la presunción humana en el sentido de que si el demandado afirma que celebró un contrato verbal con la actora en el que se estipuló

como renta tres mil pesos mensuales y trescientos por concepto de pago de agua potable, en el que no intervino la demandada ***** , ello debieron acreditarlo dentro de autos y al no haberlo hecho surge la presunción grave de que no fue celebrado en dichos términos; presuncional a la cual se le concede pleno valor al tenor del artículo 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.-

No pasa desapercibido para esta autoridad que a la parte demandada se le admitieron la prueba CONFESIONAL a cargo de ***** y la testimonial a cargo de ***** y ***** , mismas que no favorecen a la parte oferente dado que no fueron desahogadas por falta de interés de la parte demandada al no haber asistido a la audiencia de juicio verificada el catorce de marzo del año en curso, visible en la foja noventa y tres a la noventa y cinco de esta causa.

VII.- En mérito de lo que arrojan las pruebas antes valoradas, ha lugar a determinar que en el caso la actora acredita los elementos de procedibilidad de su acción y los demandados justifican en parte sus excepciones, de acuerdo a las siguientes consideraciones lógico jurídicas y disposiciones legales:

Por cuestión de método se analizan primeramente las excepciones planteadas por los demandados, pues corresponden a los medios de defensa que la ley les concede frente a las pretensiones de su contraria, con la finalidad de diferir, destruir o anular la acción ejercitada, siendo las siguientes:

La de **Oscuridad** en la demanda que ya fue

analizada y resuelta en el considerando cuarto de esta sentencia.

La excepción de FALTA DE LEGITIMACIÓN PASIVA, opuesta por la demandada ***** que se sustenta en que no participó en el contrato de arrendamiento celebrado entre ***** y ***** , por lo que no está obligada a lo reclamado por la actora en la demanda; excepción que si bien la demandado no la enuncia con tal nombre, sino como FALTA DE ACCIÓN Y DERECHO, lo cierto es la acción procede aunque no se exprese su nombre o se exprese equivocadamente, ello de conformidad con el artículo 33 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, misma esta autoridad declara **improcedente** en virtud de que solo puede analizarse en la sentencia definitiva y al ser el momento procesal oportuno se estudia de la siguiente forma:

Sobre la legitimación en la causa Eduardo Pallares en su obra titulada "Diccionario de Derecho Procesal Civil" señala: "*LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA . . . Chiovenda . . . considera la legitimación en la causa como una condición para obtener sentencia favorable . . . dice que la legitimación en la causa consiste en la identidad del actor con la persona en cuyo favor está la ley (legitimación activa) y la identidad de la persona del demandado con la persona contra quien se dirige la voluntad de la ley (legitimación pasiva) . . . En otros términos, está legitimado el actor cuando ejercita un derecho que realmente es suyo, y el demandado, cuando se le exige el cumplimiento de una obligación que también*

es a cargo de él. . .". La transcripción explica de manera clara lo que debe entenderse por legitimación pasiva del demandado y activa del actor y que como ya se dijo es un presupuesto de la acción.-

Luego, si de la prueba confesional a cargo de ***** se le tuvo por reconociendo haber suscrito el contrato base de la acción en calidad de deudora solidaria, y ésta no ofreció medio de convicción que desvirtuara dicha confesión, por lo que por las argumentos previamente vertidos se tiene que dicha demandada si celebró el contrato y que cuenta con legitimación pasiva para que la actora le reclamarle las prestaciones de su demanda.

Lo anterior tiene su sustento por su argumento rector en el criterio emitido por el Cuarto Tribunal Colegiado del Décimo Quinto Circuito, con número de registro 163322, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXXII, Diciembre de 2010, materia civil, Tesis XV.4o.16 C, página 1777, que establece: **"LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA. CONSTITUYE UNA CONDICIÓN DE LA ACCIÓN Y NO UN PRESUPUESTO PROCESAL.** Los presupuestos procesales son los requisitos sin los cuales no puede iniciarse ni tramitarse con eficacia jurídica un proceso. Por ello, se trata de cuestiones de orden público que deben ser analizadas incluso de oficio por el juzgador, antes de efectuar el estudio del fondo del asunto. Los presupuestos procesales deben distinguirse de las condiciones de la acción, ya que éstas son necesarias para que el actor obtenga una sentencia favorable. Entre

los presupuestos procesales se encuentran la competencia, la procedencia de la vía, la personalidad y el litisconsorcio pasivo necesario. En cambio, entre las condiciones de la acción se encuentra la legitimación en la causa, que consiste en la calidad en virtud de la que una acción o derecho puede ser ejercido, por o contra una persona en nombre propio. Así, la legitimación en la causa puede ser vista desde dos ángulos: como la identidad de la persona del actor, con aquel a quien la ley concede la acción (legitimación activa), y como la identidad de la persona del demandado, con aquella contra la cual es concedida la acción (legitimación pasiva). La legitimación en la causa constituye una condición de la acción porque únicamente en el supuesto de que se acredite la legitimación del actor y del demandado, tiene posibilidad de éxito la demanda, pues si falta en una o en otra parte, la demanda tiene que ser desestimada."

En cuanto a las excepciones de **PAGO y FALTA DE ACCIÓN Y DERECHO** opuestas por el demandado *****, las que sustenta en que la actora no tiene derecho para reclamarle la rescisión del contrato de arrendamiento, puesto que no ha incumplido con la pensiones rentísticas a las que se obligó, sosteniendo que si ha pagado las rentas de los meses de julio, agosto y septiembre de dos mil diecisiete, la mismas se procede a estudiar de manera conjunta al hacerlas valer en un mismo sentido; se declaran **parcialmente procedentes** dichas excepciones en lo que respecta al pago de la pensión rentística correspondiente al mes de junio de dos mil diecisiete,

puesto que como se refirió al momento de valorar las impresiones de mensajes de textos aportados por la propia actora que prueban plenamente en su contra de conformidad con el artículo 345 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se advierte que la actora reconoció que el demandado únicamente le adeuda rentas a partir del mes de julio de dos mil diecisiete, por lo que con fundamento en la presunción que se advierte del artículo 1960 del Código Civil vigente del Estado, se presume pagada la del mes anterior, es decir la de junio de dos mil diecisiete, de ahí que resulte procedente su excepción en cuando a ese mes; por lo que respecta a las pensiones rentísticas reclamadas por la actora de los meses de julio de dos mil diecisiete en adelante, resulta **infundada** la excepción de falta de acción y derecho y de pago hecho valer por el demandado, puesto era carga procesal del demandado acreditar que al corriente de las rentas, de conformidad con el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, que dispone que el demandado debe acreditar sus excepciones, y al no haber ofrecido medio de convicción alguno que acredite el pago de dichas rentas, se tienen por no pagadas, y de ahí lo improcedente de las excepciones hechas valer por ***** , puesto que de conformidad con lo que establecen los artículos 2296 fracción I, 2300 y 2360 fracción I del Código Civil vigente del Estado, el arrendatario tiene la obligación de cubrir la renta en los términos estipulados y el derecho del arrendador de pedir la rescisión del contrato cuando aquellas no se han cubierto en los términos convenidos;

en el caso en análisis se ejercita la acción de rescisión del contrato de arrendamiento base de la acción y se indica como causa, que ***** y ***** , dejaron de cubrir las rentas a partir de la mensualidad de junio de dos mil diecisiete.

Finalmente, en cuanto a la excepción que hacen valer ambos demandados referente a LAS QUE SE DERIVEN DE SUS ESCRITOS DE CONTESTACIÓN DE DEMANDA, la misma se declara improcedente, puesto que de los escrito de contestación de demanda suscritos por ***** y ***** , respectivamente, no se advierte ninguna otra excepción que las ya estudiadas previamente.

Ahora bien, con las pruebas aportadas la parte actora ha acreditado de manera fehaciente: **A).**- Que en el caso y términos del artículo 269 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 por escrito desde el primero de febrero de dos mil once, el cual se iba renovando anualmente de manera verbal, y el último contrato celebrado fue del primero de febrero de dos mil diecisiete, por ***** en calidad de arrendadora, de la otra parte ***** como arrendatario y ***** en calidad de fiadora, contrato por el cual la arrendadora le concedió al arrendatario, el uso o goce temporal del inmueble ubicado en calle ***** , ***** , **del Fraccionamiento ***** de esta Ciudad de Aguascalientes** y el arrendatario se obligó a pagar una renta mensual de tres mil trescientos pesos y ***** quedando obligada a responder por las

obligaciones del arrendatario en el caso de que este no lo haga, lo que basta y es suficiente para que se tengan por probados los elementos de existencia que para el contrato de arrendamiento con fiador exigen los artículos 1675, 2269 y 2670 del Código sustantivo de la materia vigente en el Estado; **B).**- Que en el Contrato se estipulo como lugar para el pago de las obligaciones el ubicado en *****, *****, del fraccionamiento ***** de esta Ciudad; y **C).**- Que el arrendatario dejo entregar las pensiones rentísticas desde julio de dos mil diecisiete a la fecha.

En consecuencia, se declara Rescindido y terminado el Contrato de Arrendamiento base de la acción de conformidad con lo que establecen los artículos 1677 y 1715 del Código Civil vigente en el Estado, al establecer que desde que se perfeccionan los contratos mediante el consentimiento de quienes lo celebran, cada uno se obliga en la manera y términos que aparezca quiso obligarse y esto aplica por cuanto a lo anterior, al haberse estipulado como causa de rescisión el incumplimiento de las partes a cualquiera de las clausulas contenidas en el Contrato y a la fecha en que se demando el arrendatario había dejado de cubrir las rentas de julio, agosto y septiembre de dos mil diecisiete, aunado a que también aplica lo previsto por el artículo 2360 fracción I del Código antes invocado. Por lo que, se condena a ***** a la desocupación y entrega del inmueble ubicado en Calle **calle *****, ****, del Fraccionamiento ***** de esta Ciudad;** también se condena a ambos demandados a que la entrega

del inmueble se haga libre de todo adeudo por los servicios de energía eléctrica y agua potable generados hasta la desocupación del inmueble y en las mismas condiciones en que lo recibieron, salvo el deterioro por el uso normal del mismo, lo anterior de conformidad con lo que establecen los artículos 1677, 1715 y 2314 del Código antes invocado.

Iguales, se condena a los demandados ***** y ***** al pago de las rentas desde el mes de julio de dos mil diecisiete hasta la desocupación del inmueble materia de este juicio, de conformidad con lo que establecen los artículos 1677, 1715, 1855, 1859, 1860, 2300 y 2670 del Código Civil vigente del Estado, pues la fiadora se obligo en forma mancomunada y solidaria a cumplir con las obligaciones asumidas por el arrendatario, por lo cual en la especie no resulta aplicable lo dispuesto en el artículo 2358 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, que dispone que las obligaciones contraídas por un tercero con el objeto de garantizar el cumplimiento de la obligación cesan al término del plazo, puesto que en este caso, si hubo convenio en contrario respecto de dicha obligación como se puede advertir en el segundo párrafo de la **cláusula vigésima quinta** del contrato, que dispone que la obligación del fiador cesa hasta que el arrendador se dé por recibido del inmueble y de todo por cuanto se le deba en virtud de dicho consenso; obligaciones que se cuantificaran en ejecución de sentencia cada una a razón de tres mil trescientos pesos. **La parte actora deberá restituir a los demandados**

la cantidad de tres mil pesos que por concepto de depósito entregó al momento de celebrar el contrato, según se desprende de la cláusula tercera del mismo.

Se absuelve a los demandados del pago de la renta del mes de junio de dos mil diecisiete, al aceptar la parte actora que ya le fue cubierta, al advertirse dicho reconocimiento en las impresiones de mensajes de texto que exhibió la propia accionante a la causa.

En cuanto a los gastos y costas que se reclaman, se atiende a lo que dispone el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, el cual 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 además a que la parte demandada resulta perdidosa, pues no se acogieron las excepciones que hicieron valer, procede condenar a dicha parte a cubrir a la parte actora los gastos y costas del presente juicio, los que se regularan 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 la actora ***** y que en ella esta probó su acción.

SEGUNDO.- Que los demandados

***** y ***** no acreditaron las excepciones que hicieron valer.

TERCERO.- En consecuencia de lo anterior, se declara rescindido el Contrato de Arrendamiento base de la acción y se condena al demandado ***** a la desocupación y entrega del inmueble ubicado en **calle *******, *********, **del Fraccionamiento ***** de esta Ciudad**; condenándose a ambos demandados a que la entrega del inmueble objeto de la acción se haga al actor libre de todo adeudo por los servicios de consumo de energía eléctrica y agua potable, además deberán entregarlo en las mismas condiciones en que lo recibieron, salvo el deterioro por el uso normal del mismo.

CUARTO.- Se condena en forma mancomunada y solidaria a los demandados ***** y ***** al pago de las rentas a partir del mes de julio de dos mil diecisiete hasta la desocupación del bien raíz ya referido, las que se regularan en ejecución de sentencia a razón de seis mil pesos cada una.

QUINTO.- Se absuelve a los demandados del pago de la renta del mes de junio de dos mil diecisiete.

SEXTO.- Se condena a los demandados al pago de los gastos y costas del presente juicio.

SÉPTIMO.- Con fundamento en los artículos lo que establecen los artículos 1°, 70, fracción XXXVI, 73, 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, así como los diversos 1°, 11, 55 fracción XXXVI, 58 y 70, inciso B, fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del

Estado de Aguascalientes y sus Municipios, preceptos de los cuales se desprende la obligación de esta Autoridad de garantizar el derecho de acceso a la información que se tenga en posesión, entre ellos de las resoluciones que se emitan en los procedimientos seguidos en forma de juicio, a través de versiones públicas, en los cuales deberá suprimirse la información clasificada como reservada o confidencial, la cual corresponde a los datos personales que refieran las partes, de ahí que en determinado momento en que se publique la versión pública de la resolución que ponga fin a esta causa, la misma no contará con los datos personales proporcionados por los litigantes, se informa a las partes que se publicará la versión pública de la presente resolución una vez que haya causado ejecutoria.-.

NOVENO.- Notifíquese personalmente.

A S Í, lo sentenció y firman el Juez Segundo Civil del Estado, **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 quince de marzo de dos mil dieciocho. Conste.

L´KACR/dspa*