

Aguascalientes, Aguascalientes, **diez de noviembre de dos mil veinte.**

V I S T O S, para dictar sentencia definitiva los autos del expediente número *******/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 estos 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 en sentencia, se procede a dictar la misma en términos de lo que dispone la norma legal en cita.

II. Esta autoridad es competente para conocer y decidir de la presente causa de acuerdo a lo que dispone el artículo 142 fracción III del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, pues establece que es Juez competente el de la ubicación de la cosa si se ejercita una acción real sobre bienes inmuebles y que lo mismo se observará respecto a las cuestiones derivadas de contratos de arrendamiento de inmuebles, hipótesis que cobra aplicación al caso dado que se ejercita la acción de rescisión de un contrato de arrendamiento respecto un inmueble que se ubica en esta Ciudad Capital. Además las partes no impugnaron 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 también cobra aplicación lo que establece el artículo 137 del ordenamiento legal indicado.

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

IV. El actor *****, demanda por su propio derecho a ***** y *****, por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: *"a). Para que por Sentencia firme se declare terminado el Contrato de Arrendamiento que tenemos celebrado los demandados ***** y ***** y el suscrito, respecto de la casa número *****, en la Colonia *****, de esta ciudad, por incumplimiento del mismo por parte de la arrendataria; b). Para que se condene a los demandados ***** y ***** a hacer entrega a mi parte, de la casa habitación materia del contrato de arrendamiento en cuestión, debidamente desocupado y libre de todo gravamen por concepto de consumo de energía eléctrica y agua potable, y en el estado en que la recibió; c). Para que se condene a los demandados ***** y ***** , a hacerme pago de las pensiones rentísticas correspondientes a los meses de mayo, junio, julio, agosto y septiembre de 2019 y las que se sigan venciendo, que han dejado de pagarme, a razón de \$5,400.00 (CINCO MIL CUATROCIENTOS PESOS 00/100 M.N.) mensuales cuando uno de ellos, más las que se sigan venciendo y hasta la total solución de este negocio; d). Para que se condene a los demandados ***** y ***** , a pagarme los intereses moratorios sobre las pensiones rentísticas que han dejado de pagarme en forma oportuna y las que deje de pagar, a razón del interés legal; e). Para que se condene a los demandados a pagarme los gastos y costas del presente negocio, que por su culpa me veo obligado a promover."* Acción que contemplan los artículos 2296 fracción I, 2323 y 2360 fracción I del Código Civil vigente del Estado.

Los demandados ***** Y ***** dan contestación a la demanda instaurada en su contra y oponen controversia total por cuanto a las prestaciones que se le reclaman y parcialmente respecto a los hechos en que se fundan, invocando como excepción de su parte la siguiente: **1.** Falta de acción y de derecho.

V. Dispone el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, **que el actor 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 y 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 **CONFESIONAL EXPRESA** que hace consistir en aquella que refiere hacen los demandados al dar contestación a la demanda, relativos a que reconocen la celebración de contrato con la actora, el precio, fecha y lugar de pago de las pensiones rentísticas, reconociendo además el incumplimiento de pago; prueba que tiene valor conforme a lo establecido por los artículos 247, 248 y 338 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues efectivamente la parte demandada al contestar los hechos dos y cuatro en su escrito de contestación demanda, los reconoce como ciertos, y parcialmente ciertos los marcados con los números uno y cinco, confesiones con las cuales se acredita que en fecha *veinte de abril de dos mil diecinueve*, celebraron contrato de arrendamiento, respecto del inmueble ubicado en la calle *****, número *****, Colonia *****, de esta Ciudad, que la cantidad a pagar por concepto de pensión rentística de CINCO MIL CUATROCIENTOS PESOS 00/100 M.N., pagaderos por adelantado los días veinte de cada mes en el domicilio ubicado en la Calle *****, número

**** del fraccionamiento Residencial ***** en el municipio de ****, Aguascalientes, que llegaron a un acuerdo renovándose verbalmente el arrendamiento; confesiones a las cuales se les concede pleno valor en términos de lo que establecen los artículos 247 y 338 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Las **CONFESIONALES** a cargo de ***** Y ****, las que nada arrojan toda vez que en audiencia de fecha *trece de agosto de dos mil veinte*, se declararon *desiertas* por causas imputables al oferente.

La **DOCUMENTAL PRIVADA** consistente en un recibo de VEOLIA, número ***** mismo que es visible a foja *treinta y cuatro de los autos*; al cual no se le concede valor, toda vez que el mismo proviene de un tercero el cual no es *admiculado* con otro medio de prueba, lo anterior de conformidad con lo que establecen los artículos 285 y 346 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

La **TESTIMONIAL** consiste en el dicho de ***** y ***** la que nada arroja toda vez que en audiencia de fecha *trece de agosto de dos mil veinte*, se declaró *desierta* por causas imputables al oferente.

Procediéndose a la valoración de las pruebas admitidas a la parte **demandada** siendo las siguientes:

La **CONFESIONAL** a cargo de ***** la que nada arroja toda vez que en audiencia de fecha *trece de agosto de dos mil veinte*, se declaró *desierta* por causas imputables al oferente.

Las pruebas ofertadas por **ambas partes** se valoran en los siguientes términos.

Las **DOCUMENTALES PRIVADAS** consistente en el contrato de arrendamiento de fecha *veinte de abril de dos mil diecisiete*, visible a fojas *veintidós y veintitrés de los autos*, así como un recibo de pago de arrendamiento de fecha *veinte de mayo de dos mil*

dieciséis, a las que se les concede valor probatorio de acuerdo a lo que establecen los artículos 285 y 343 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, ya que los mismos no fueron objetados por las partes, además su contenido se encuentra adminiculado la prueba confesional expresa, así como con la presuncional, probanzas que aquí se dan por reproducidas como si a la letra lo fuere; documental de la que se desprende que entre las partes existió un contrato de arrendamiento celebrado por escrito, en los términos y condiciones que se desprenden de la documental en comento, lo que aquí se dan por reproducidos como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo.

La **INSUMENTAL DE ACTUACIONES**, entendiéndose por esto todas y cada una de las constancias que integran la presente causa, misma que resulta favorable a la parte actora en virtud del alcance probatorio que se le ha concedido a las pruebas antes valoradas y por lo precisado en las mismas, lo que aquí se da por reproducido como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo.

Y la **PRESUNCIONAL** que también resulta favorable a la parte actora, esencialmente la humana que deriva de la circunstancia de haberse acreditado la existencia del contrato de arrendamiento base de la acción y con ello la obligación de los demandados de pagar las rentas pactadas, luego entonces si la actora sostiene que la demandada no le ha cubierto las rentas convenidas desde la correspondiente al mes de mayo de dos mil diecinueve hasta la fecha en que presento su demanda y que lo fue el nueve de octubre de dos mil diecinueve, corresponde a los demandados la carga de la prueba por cuanto al pago de las pensiones rentísticas comprendidas en dicho periodo, de conformidad con lo que disponen los artículos 235 y 236 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado y no obstante esto los demandados no

ofrecieron prueba alguna para acreditar lo anterior, de donde surge presunción grave de que no ha cubierto las pensiones rentísticas señaladas; presuncional a la cual se le otorga pleno valor en términos de lo que dispone el artículo 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

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

La parte demandada invoca como excepción de su parte la de **Falta de Acción y de Derecho**, haciéndola consistir en que la parte actora carece de acción y derecho para demandarles el pago de intereses moratorios, ya que dicho monto no fue pactado, excepción que se declara **infundada**, y por ende, **improcedente**, ya que si bien es cierto, las partes están obligadas al cumplimiento de lo pactado, de igual manera están obligadas a cumplir las consecuencias, y si bien es cierto que el pago por concepto de intereses moratorios no fueron pactados expresamente, no menos cierto es que, estos son generados a consecuencia de la falta de pago, por lo que ante el incumplimiento del pago de las rentas, resulta como consecuencia el pago de intereses moratorios independientemente de que hayan sido pactados o no, lo anterior de conformidad con lo establecido en los artículos 1677 y 1715 del Código Civil vigente en el Estado, además resultando el criterio jurisprudencial, emitido por contradicción, dictado por la Primera Sala de La Suprema Corte de Justicia de la Nación, a resolver la contradicción de tesis 58/2008-PS, con número de Tesis 1a./J. 14/2009, publicado en el Semanario Judicial de la federación y

su Gaceta, Tomo XXIX, abril de dos mil nueve, de la Materia Civil, de la Novena Época, con número de registro 167574, el cual a la letra establece:

ARRENDAMIENTO. PROCEDE LA CONDENA A CUBRIR INTERESSES MORATORIOS ANTE EL INCUMPLIMIENTO DEL PAGO DE LAS RENTAS DEVENGADAS (LEGISLACIÓN DEL DISTRITO FEDERAL).

Aun cuando el Título Sexto de la Parte Segunda del Libro Cuarto del Código Civil para el Distrito Federal, relativo al contrato de arrendamiento, no prevé expresamente la condena al pago de intereses moratorios tratándose del incumplimiento del pago de las rentas devengadas, conforme a las disposiciones relativas a las obligaciones generales de los contratos se advierte que las partes quedan sujetas tanto a lo dispuesto en las cláusulas del contrato respectivo como a los principios legales y consecuencias concernientes al acto jurídico realizado. En ese tenor y tomando en cuenta que los intereses moratorios son la indemnización cuya finalidad es desincentivar el retraso en el cumplimiento de las obligaciones a plazo, se concluye que ante el incumplimiento del pago de las rentas devengadas procede la condena a cubrir los intereses moratorios correspondientes, independientemente de que haya o no pacto expreso en ese sentido, en tanto que el arrendador tiene derecho a ser resarcido por el daño y perjuicio causados, entendiéndose por el primero, las rentas adeudadas y por el segundo, la imposibilidad fáctica de usar y disfrutar el bien arrendado, así como la ganancia lícita dejada de percibir durante el tiempo en que el arrendatario omitió efectuar el pago a que estaba obligado.

Determinado lo anterior, se tiene que con las pruebas aportadas la parte actora ha acreditado de manera fehaciente lo siguiente: **A)**. Que en el caso y términos de los artículos 2269 y 2277 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 el veinte de abril de dos mil diecinueve, por ***** en calidad de arrendador y ***** y ***** como arrendatarios, contrato por el cual el arrendador le concedió a los arrendatarios, el uso o goce temporal de la casa habitación ubicada en la calle *****, número *****,

***** Colonia *****, de esta Ciudad, y los demandados ***** y ***** se obligaron a pagar una renta mensual de CINCO MIL CUATROCIENTOS PESOS 00/100, lo que basta y es suficiente para que se tengan por probados los elementos de existencia que para el contrato de arrendamiento exigen los artículos 1675 y 2269 del Código sustantivo de la materia vigente en el Estado; y **B)**. Que la arrendataria dejó de cubrir las rentas en los términos estipulados en el contrato indicado en el inciso anterior, desde la mensualidad correspondiente al mes de mayo de dos mil diecinueve y hasta la fecha en que se le demandó que fue el nueve de octubre de dos mil veinte.

En consecuencia de lo anterior, se declara que le asiste derecho a la parte actora para demandar la rescisión del contrato de arrendamiento que se especifica en el inciso A) de este considerando, virtud a que los arrendatarios dejaron de cubrir las pensiones rentísticas a que se obligaron en los términos estipulados, dándose así la hipótesis que se contempla en la fracción I del artículo 2360 del Código Civil vigente en el Estado, el cual establece el derecho del arrendador a exigir la rescisión del contrato por la falta de pago de las rentas convenidas y en virtud de ello se declara rescindido el contrato de arrendamiento base de la acción, consecuentemente **se condena a ***** y ******* a la desocupación y entrega de la casa habitación ubicada en calle *****, número *****, ***** Colonia *****, de esta Ciudad, lo que deberán hacer en las mismas condiciones en que lo recibieron, salvo el deterioro por el uso normal del mismo y libre de todo adeudo que tenga por los servicios contratados, ello de existir los mismos y que se hayan generado desde el día del arrendamiento hasta que se haga entrega del mismo, además porque del artículo 2314 del Código Civil vigente en el Estado, se desprende presunción

legal de que lo recibió en buenas condiciones, lo cual será regulado en ejecución de sentencia de conformidad con los artículos 2313 y 2314 del Código en cita.

También **se condena** los demandados al pago de las rentas a que se obligaron, en cumplimiento a lo que establecen los artículos 1677, 1715 y 2323 del Código Civil vigente del Estado, las que se regularan en ejecución de sentencia a partir de la correspondiente al mes de mayo de dos mil diecinueve a la fecha y demás que se sigan generando a razón de CINCO MIL CUATROCIENTOS PESOS 00/100 M.N. cada una.

También le asiste derecho a la parte actora en exigir se le cubran intereses respecto de las rentas adeudadas, de acuerdo a lo que establece el artículo 1975 fracción I, 1980, 1981, 2265 y 2266 del Código antes invocado, por tanto, **se condena** a dichos demandados a pagar al actor intereses a razón del tipo legal del nueve por ciento anual a partir de que era exigible cada una de las rentas, esto es, a partir del veintiuno de cada mes, pues fue convenido en el contrato como fecha de pago los días veinte de cada mes y que por ende se incurrió en mora el día siguiente a éste, intereses que se seguirán generando hasta el pago total del adeudo, los que deben cuantificarse en ejecución de sentencia.

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 además a que la parte demandada resulta perdedora, **se le condena** a cubrir a la parte actora los gastos y costas del juicio, los que se regularan en ejecución de sentencia de acuerdo a lo que establece el artículo

86 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

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 el presente asunto.

SEGUNDO. Es procedente la vía propuesta por el actor y que en esta ******* probó su acción.

TERCERO. Que los demandados ******* y ******* no probaron su excepción.

CUARTO. En consecuencia de lo anterior, **se declara rescindido el contrato de arrendamiento** celebrado entre las partes y se condena a ******* y ******* a la desocupación y entrega a favor del actor, de la casa habitación ubicada en calle *********, número *********, *********, Colonia *********, de esta Ciudad, lo que deberán hacer en las mismas condiciones en que lo recibieron, salvo el deterioro por el uso normal del mismo y libre de todo adeudo que tenga por los servicios contratados, ello de existir los mismos y *que se hayan generado desde el día del arrendamiento hasta que se haga entrega del mismo*, lo cual será regulado en ejecución de sentencia de conformidad con los artículos 2313 y 2314 del Código en cita.

QUINTO. También **se condena** a los demandados ******* y ******* al pago de las rentas estipuladas a partir de la correspondiente al mes de mayo de dos mil diecinueve y hasta que se haga entrega de los inmueble objeto del Contrato, las que se regularán en ejecución de sentencia de acuerdo a las bases establecidas en el último considerando de esta resolución.

SEXTO. Asimismo **se condena** a los demandados ******* y ******* al pago de intereses

moratorios sobre las rentas insolutas, los que igualmente se cuantificaran en ejecución de sentencia, conforme a las bases establecidas en el último considerando de la misma.

SÉPTIMO. Se condena a los demandados a cubrir a su contraria los gastos y costas del juicio.

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

NOVENO. Notifíquese personalmente.

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

SECRETARIO

JUEZ

La sentencia que antecede se publica en lista de acuerdos de fecha **once de noviembre de dos mil veinte**. Conste.

LSPDL/Miriam*