

Aguascalientes, Aguascalientes,
veintidós de enero de dos mil veintiuno.

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 Dispone el artículo 82 del código de procedimientos civiles vigente para el estado que: **"Las sentencias deberán ser claras, precisas y congruentes con la demanda y su contestación y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, condenando o absolviendo al demandado, y decidiendo todos los puntos litigiosos que hubieren sido objeto del debate. Cuando éstos hubieren sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos. Cuando el juicio se siga en rebeldía, deberán verificar de oficio, la existencia de los elementos para la procedencia de la acción"**. Y estando citadas las partes oír sentencia, se procede a dictar la misma en términos de lo que dispone la norma legal en cita.

II. Esta autoridad es competente para conocer y decidir de la presente causa, de acuerdo a lo que dispone el artículo 142 fracción III del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, pues establece que es juez competente el de la ubicación de la cosa si se ejercita una acción real sobre bienes inmuebles y que lo mismo se observará respecto a las cuestiones derivadas de contratos de arrendamiento de inmuebles, hipótesis que cobra aplicación al caso dado que se ejercita la acción

de rescisión de 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.

I.I. En cuanto a la vía, se tiene en cuenta que el Código de Procedimientos Civiles vigente para el Estado no establece trámite especial alguno respecto 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).** *La rescisión del Contrato de Arrendamiento que celebre con los demandados, respecto de la casa habitación ubicada **** de esta Ciudad, principalmente por falta del pago de las pensiones de renta mensual en la forma en que se convino en el referido contrato de arrendamiento, en términos de lo dispuesto por los artículos 2296, 2354 Fracción IV, 2360 Fracción I, y demás relativos del Código Civil vigente en el Estado;* **B).** *Como consecuencia de la rescisión del contrato, la desocupación del inmueble objeto del arrendamiento y la entrega del mismo al suscrito en mi carácter de arrendador;* **C).** *Por el pago de la cantidad de ****, por concepto de pago de los meses Junio, Julio, Agosto, Septiembre, Octubre y Noviembre del presente año 2019, a razón de **** mensuales, pactadas como pensión rentística, rentas vencidas y no pagas, reclamándose desde luego también el pago de todas y cada una de las rentas que se sigan venciendo*

hasta el día o momento en que me sea física, material y jurídicamente entregada la posesión de dicha finca arrendada, a razón de la cantidad de **** por cada renta; **D).** Por el pago de la cantidad de **** por los meses de Junio, Julio, Agosto, Septiembre, Octubre y Noviembre del presente año. De acuerdo a lo convenido en la cláusula segunda del contrato de arrendamiento celebrado el ****, esto por concepto de penalización de *** por cada día de atraso en el pago de la renta; **E).** Por el pago de los adeudos que el inmueble del arrendamiento tenga respecto a los servicios de agua y luz, con base en lo convenido en la cláusula vigésima del contrato; **F).** Por el pago de los gastos y costas que se originen por motivo de la tramitación del presente juicio.” Acción que contemplan los artículos 2296 fracción I, 2300 y 2360 fracción I del Código Civil vigente del Estado.

El demandado *****, no dio contestación a la demanda y en atención a esto se procede a revisar de oficio el procedimiento que se siguió al emplazarlo, en observancia al siguiente criterio jurisprudencial emitido por reiteración por la extinta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación publicada en el Semanario Judicial de la Federación, volumen 163-168, cuarta parte, de la materia civil, página ciento noventa y cinco, de la Séptima Época, con número de registro 240531, que 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 sí, en caso afirmativo, se observaron las leyes de la materia."

Procediendo al análisis de las constancias que integran el sumario que se resuelve, las que tienen pleno valor probatorio en observancia a lo que indican los artículos 281 y 341 del Código adjetivo de la materia vigente del Estado, y desprenderse de las mismas que el emplazamiento realizado en autos para llamar a juicio al demandado *********, se efectuó en términos de ley, pues se llevó a cabo en el domicilio indicado por la parte actora y se realizó una vez que el notificador a quien se encomendó efectuar dicho emplazamiento, se cercioró de ser el domicilio del demandado antes citado, por así habérselo informado la misma persona a notificar y vivir en dicho domicilio, siendo que se procedió a emplazarlo entregándole cédula de notificación en la que se inserta íntegramente el auto que admite la demanda así como el auto de fecha *********, copia de la demanda y de los documentos que se anexaron a la misma, además se le hizo saber que contaba con el término de nueve días para dar contestación a la demanda, haciéndose mención que el demandado se identificó con credencial de elector y firmó de recibido dicha cédula, en consecuencia de lo anterior, se determina que el emplazamiento realizado en autos para llamar a juicio al

demandado antes mencionado, se encuentra apegado a derecho, al haberse dado cumplimiento a lo que establecen los artículos 107 fracción I, 109, 110, 111 y 117 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado y pese a ello no dio contestación a la demanda interpuesta en su contra.

La demandada ***** da contestación a la demanda instaurada en su contra y opone total controversia por cuanto a las prestaciones que se le reclaman y parcialmente respecto a los hechos en que se fundan, invocando como excepciones de su parte las siguientes: **1.** La de Falta de acción y de derecho; **2.** La de Oscuridad en la demanda; y **2.** La de falsedad.

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

La demandada hace consistir la excepción de oscuridad de la demanda, sustancialmente en que la parte accionante manifiesta hechos simples y sucintos que no permiten un adecuado ejercicio de defensa, que omite precisar las circunstancias de tiempo, modo y lugar al narrar los hechos, dejando a dicha demandada en estado de indefensión

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

Del escrito visible a fojas **uno** a **tres** de los autos, se desprende que el actor solicita que se declare la rescisión del contrato de arrendamiento que celebraron las partes sobre el casa habitación ubicada en *****, así como a la desocupación y entrega de dicho inmueble, entregándolo libre de adeudos, así como el pago de las rentas generadas a partir del *mes de junio de dos mil diecinueve*, que la causa generadora para el reclamo de la acción señalada es el incumplimiento en el pago de dichas pensiones rentísticas, en mérito de lo anterior, esta autoridad considera que contrario a lo manifestado por la parte demandada, en el presente caso el accionante sí realiza una relación sucinta de los hechos en los que funda la acción en comento, pues sí proporciona los elementos básicos en que sustenta el ejercicio de su acción, para que la parte demandada pudiera dar una adecuada contestación a la demanda que se

le plantea, y estar en aptitud de oponerse a tal acción ejercida.

Resultando aplicable a lo anterior, el criterio jurisprudencial emitido por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, al resolver la contradicción de tesis 104/2004-PS, con número de tesis 1a./J. 133/2004, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, tomo XXI, enero de dos mil cinco, página doscientos cincuenta y siete, de la Novena Época, con número de registro 179523, que a la letra establece:

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

o irregular, concretamente cuando le falten los requisitos señalados en los artículos 223 y 224, pues ello no impide que el demandado pueda fundar su demanda de desestimación o excepciones en las mismas razones que también podrían considerarse de oficio por el Juez.

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

V 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, ofertaron y se les admitieron pruebas, valorándose las de la parte actora en los siguientes términos:

La **CONFESIONAL** a cargo de *********, a quien en audiencia de fecha ********, fue declarado confeso de aquellas posiciones que por escrito se le formularon y que previamente se calificaron de legales, confesional a la cual se le otorga pleno valor en términos de lo que disponen los artículos 247, 275 fracción I y 337 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, que si bien la confesión así vertida admite prueba en contrario según se desprende de los artículos 330 y 352 del Ordenamiento legal invocado, en el caso no se encuentra desvirtuada con elemento de prueba alguno, sino que por el contrario se encuentra robustecida con la documental privada relativa al contrato basal, así como con la confesión vertida por su contraria, 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, en

virtud de esto el alcance probatorio que se le ha otorgado, así pues la parte demandada, acepta de esta manera como cierto, respecto a los hechos controvertidos, que el **** firmó un contrato de arrendamiento con el carácter de arrendatario, mismo que también fue firmado por ***** con el carácter de fiadora, que dicho contrato lo fue respecto a la casa habitación ubicada en calle ****, con una vigencia de seis meses a partir de que se firmó dicho contrato, obligándose a pagar una renta mensual por la cantidad de **** pesos, y que recibió el inmueble en mención en buen estado; así mismo acepta como cierto que dejó de pagar la renta a partir del mes de **** y que debe las rentas desde dicha fecha, finalmente que aceptó y se obligó a pagar ***, por cada día de atraso en el pago de las rentas.

La **CONFESIONAL** a cargo de la demandada ***** la cual fue recibida en audiencia de fecha ****, a la que se le concede pleno valor probatorio en términos de lo que establecen los artículos 247 y 337 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues fue realizada en juicio por persona capaz para obligarse, con pleno conocimiento y sin coacción o violencia, respecto de hechos propios y concernientes con el negocio, de la que se desprende que dicha demandada confesó que en fecha **** firmó un contrato de arrendamiento con el carácter de fiadora y reconoce a ***** el carácter de arrendador en el contrato de arrendamiento que firmó así mismo que dicho contrato también fue firmado por su codemandado ***** con el carácter de arrendatario, respecto al inmueble ubicado en la calle ***** de esta Ciudad, obligándose a pagar la cantidad de *** pesos por concepto de

renta mensual, y que el inmueble lo recibió en buen estado; de igual manera aceptando como cierto que se obligó a pagar por cada día de retraso por el pago de la renta mensual, la cantidad de *** PESOS.

Las pruebas de la parte demandada *** se valoran en la medida siguiente:**

La **TESTIMONIAL**, consistente en el dicho de ***** Y *******, la que se desahogó en diligencia de fecha *********, a la que no se le concede valor probatorio, en cuanto a la declaración de *********, al dar respuesta a la pregunta **dos** de las formuladas por la oferente, es clara al manifestar que conoce al actor del presente juicio, siendo que vio cuando le pagaban la renta; pero dicha manifestación la hace en relación a hechos no controvertidos, asimismo al dar contestación a las diversas preguntas realizadas por la oferente marcadas con los números de la **uno y cuatro**, así como en las formuladas por la parte contraria marcadas con los números de la **uno a la siete** y ateste en mención, no manifiesta la razón de su dicho, así como en la marcada con el **tres** de las formuladas por la oferente menciona que los hechos los conoce por inducciones de otra persona y no a través de sus sentidos; todo lo anterior con fundamento en que establece el artículo 349, fracción II, III y V, del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Por cuanto al dicho de ********* se tiene que se refiere a un testigo singular, siendo que de los autos no se desprende que las partes convinieran en pasar por su dicho, lo anterior con fundamento en lo que establece el artículo

350 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."

La **CONFESIONAL** a cargo de ***** ****, la cual nada arroja a la presente causa toda vez que en audiencia de fecha ********, dicha probanza fue declarada desierta por causas imputables a la parte oferente

La **DOCUMENTAL PÚBLICA**, consistente en el certificado de propiedad expedido por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, que obra a foja veintitrés de los autos, documental a la que se le concede pleno valor al tenor de los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues se

refiere a documento emitido por servidor público en ejercicio de sus funciones, además de que se encuentra redactado en papelería oficial; documento con el que se acredita que el inmueble objeto del presente asunto se encuentra registrado ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio a nombre de ***** con número de inscripción ****, en el libro ****, en la sección primera de Aguascalientes, por compraventa de fecha ****.

Las pruebas ofrecidas por el actor y la demandada se valoran en la medida siguiente:

La **DOCUMENTAL PRIVADA**, consistente en el contrato de arrendamiento, mismo que consta en autos a fojas cinco y seis de los autos; documental a la cual se le concede valor probatorio al tenor de los artículos 285, 342 y 344 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues se refiere a un documento que proviene de las partes, pues se encuentra signado por aquellas, por los argumentos y razonamientos lógico jurídicos que se vierten al momento de valorarlas, los que aquí se dan por reproducidos como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo; documental con la cual se acredita que las partes de este juicio celebraron contrato de arrendamiento celebrado por ***** en su carácter de arrendador, ***** en su calidad de arrendatario y ***** como fiadora, respecto del bien inmueble ubicado en la calle ***** de esta ciudad, por el plazo de seis meses, pactando una renta por la cantidad **** pesos cada mes pagaderos por adelantado en el domicilio del arrendatario, así mismo que en caso de mora se pagaría una penalización de *** pesos por cada día de atraso al pago de la renta.

La **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, entendiéndose por esto todas y cada una de las constancias que integran la presente causa, misma que resulta favorable a la parte actora en 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.

La **PRESUNCIONAL**, la que resulta favorable a la parte demandada, esencialmente la humana que deriva de la circunstancia de que la parte actora no acreditó que requiriera a la demandada en su domicilio por el pago de las rentas, tal cual se estipuló en la cláusula primera del contrato basal, de donde surge presunción grave de que no realizó tal requerimiento; presuncional a la cual se le otorga pleno valor en términos de lo que disponen los artículos 330, 331 y 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

VI. Dado el alcance probatorio concedido a los elementos de prueba antes valoradas, ha lugar a determinar que **la parte actora no probó la acción ejercitada** y la demandada ********* acreditó parcialmente sus excepciones, de acuerdo a las consideraciones lógico-jurídicas que a continuación se exponen:

La demandada ********* invocó como excepción de su parte la de **oscuridad de la demanda**, la que fue analizada y resuelta en el considerando **cuarto** de la presente resolución, la que se declaró improcedente.

Igualmente, opone como excepción la que denomina como excepción de **Falsedad**, misma que funda en esencia en que el accionante hace

valer hechos notoriamente falsos; excepción que esta autoridad declara **procedente**, en atención a lo siguiente.

Primeramente debe estarse a lo que establecen los artículos 1677, 1678 y 1715 del Código Civil vigente del Estado, preceptos los cuales establecen textualmente lo siguiente:

"Artículo 1677. 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 sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, son conforme a la buena fe, al uso y a la ley."

"Artículo 1678. La validez y el cumplimiento de los contratos no puede dejarse al arbitrio de uno de los contratantes."

"Artículo 1715. En los contratos civiles cada uno se obliga en la manera y términos en que aparezca que quiso obligarse sin que para la validez del contrato se requieran formalidades determinadas, fuera de los casos expresamente designados por la ley."

De los anteriores preceptos legales se desprende que los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, así como que desde que se perfeccionan obligan a los contratantes a su cumplimiento; que el cumplimiento de un contrato no puede dejarse a la voluntad de una de las partes y que en los contratos civiles cada uno se obliga en la manera y términos que aparezca que quiso obligarse.

Precisado lo anterior, se atiende al contrato basal, en el cual las partes pactaron textualmente lo siguiente, en lo que interesa:

"CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LA CASA-HABITACIÓN UBICADA EN LA CALLE ****, DEL MUNICIPIO DE AGUASCALIENTES, AGUASCALIENTES, QUE CELEBRAN POR UNA PARTE COMO ARRENDADOR *****CON DOMICILIO EN ***,

*EN AGUASCALIENTES, AGS. Y POR LA OTRA
COMO ARRENDATARIO EL SR. *****CON FECHA DE
NACIMIENTO DEL **** Y NÚMERO TELEFÓNICO
****, EL CUAL SERÁ VIGENTE A PARTIR DEL DÍA
**** Y SE SUJETARÁ A LAS SIGUIENTES:

C L Á U S U L A S:

PRIMERA. - EL ARRENDARARIO PAGARÁ AL
ARRENDADOR O A QUIENES SUS DERECHOS
REPRESENTE UNA RENTA MENSUAL DE *** POR EL
ARRENDAMIENTO MENSUAL DE LA LOCALIDAD
MENCIONADA ANTERIORMENTE, QUE SE CUBRIRA EN
MONEDA DE CUÑO CORRIENTE, CON TODA
PUNTUALIDAD, POR MESES ADELANTADOS EN EL
DESPACHO O DOMICILIO DEL ARRENDATARIO O DE
QUIEN SUS DERECHOS REPRESENTE.

SEGUNDA. - EL ARRENDARARIOSE PAGARÁ AL
ARRENDADOR LA CANTIDAD ESTIPULADA EN LA
CALUSULA PRIMERA, LOS DÍAS 1 DE CADA MES EN
MONEDA NACIONAL. EN CASO DE MORA SE PAGARÁ
UNA PENALIZACION DE **** POR CADA DIA DE
ATRASO."

De las cláusulas anteriores, se
advierte que fue voluntad de las partes pactar
como domicilio del pago de las rentas el del
arrendatario, aclarando que quien celebra dicho
contrato en su calidad de arrendatario es el
demandado *****.

Ahora bien, del escrito inicial de
demanda se desprende, en específico de los hechos
narrados por la parte actora, que éste manifiesta
que de acuerdo a la cláusula segunda del contrato
basal el arrendatario se obligó a cubrir la renta
mensual en el domicilio del arrendador, lo que es
contrario a lo pactado por las partes en el
contrato basal, aunado a que de dicho escrito no
se desprende que la parte actora manifestara la
modificación a dicha cláusula, que por tanto no
estaba en posibilidades de acreditar lo anterior,
en términos de lo que establece el artículo 235
del Código de Procedimientos Civiles vigente del

Estado, precepto el cual establece que corresponde al actor acreditar los hechos constitutivos de su acción.

Lo anterior es así, pues del fundatorio de la acción se desprende que fue voluntad de las partes pactar como domicilio de pago el del arrendatario y no como lo manifestó la parte actora en su escrito inicial de demanda, ahora bien, por lo que si dicho acuerdo de voluntades fue que el domicilio de pago sería en el del arrendatario, además de que la parte actora no aportó prueba alguna tendente a acreditar que las partes hayan pactado diverso domicilio para el pago de las rentas, ni demostró que haya requerido de pago a la parte demandada, es por lo que esta autoridad concluye que los demandados no han incurrido en mora, y es notoria la falsedad con la que se conduce la parte actora, todo lo anterior de conformidad con el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, así como los artículos 1677 y 1715 del Código Civil vigente en el Estado.

De lo anterior, resulta **fundada** y, por ende, **procedente** la excepción hecha valer por la demandada *********, y que con ello se tiene por no acreditada la acción ejercitada en su contra, resultando innecesario el análisis de las diversas excepciones planteadas por su parte, 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."

En consecuencia de lo anterior, **se declara que no le asiste derecho a la parte actora** para demandar la rescisión del contrato de arrendamiento, ya que si bien acreditó que la parte demandada dejó de cubrir las rentas correspondientes al mes de ****, no es causa imputable a su parte la falta de pago de las mismas, toda vez que el domicilio pactado para el cumplimiento de tal obligación, lo es el del arrendatario, por lo que el arrendador debió requerir a la demandada en su domicilio por el pago de las rentas no cubiertas y al no hacerlo, no se da la hipótesis prevista por el artículo 2360 fracción I del Código Civil vigente del Estado, por lo que no procede rescindir el contrato basal, quedando sujetas las partes a su cumplimiento y dejando expedito el derecho del arrendador para que cumplida su obligación pueda exigir el pago de las rentas adeudadas.

Resultando aplicable a lo anterior 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 111/2007-PS, con número de Tesis 1a./J. 106/2008, publicado en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXIX, Enero de 2009, de la Materia Civil, de la Novena Época, con número de registro 168214, el cual a la letra establece:

ARRENDAMIENTO. CUANDO SE RECLAMA LA RESCISIÓN DEL CONTRATO RELATIVO POR FALTA DE PAGO DE LA RENTA VENCIDA Y NO SE CONVINO LUGAR PARA PAGARLA, LA INTERPELACIÓN REALIZADA A TRAVÉS DEL EMPLAZAMIENTO NO ES IDÓNEA PARA ACREDITAR LA MORA EN QUE INCURRIÓ EL ARRENDATARIO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN). Si bien es cierto que la mora y la dilación injustificada en el cumplimiento de las obligaciones, también lo es que éstas deben cumplirse de acuerdo a lo pactado por las partes o según lo dispuesto en la ley de la materia. Así, conforme al artículo 2321 del Código Civil para el Estado de Nuevo León, la renta será pagada en el lugar convenido, y a falta de convenio en la casa, habitación o despacho del arrendatario, de manera que si en este último supuesto el arrendador no ocurre a cobrar las pensiones rentísticas en el domicilio del inquilino y no demuestra que éste se rehusó a pagarlas, no puede acreditarse que incurrió en mora. En ese sentido se concluye que cuando se reclama la rescisión de un contrato de arrendamiento por falta de pago de la renta vencida y no se convino lugar para pagarla, la interpelación realizada a través del emplazamiento no es idónea para acreditar la mora en que incurrió el arrendatario, pues en términos del precepto invocado, la carga de cobrar las rentas, como condición para el ejercicio de la acción rescisoria por falta de pago puntual, corresponde al arrendador; de ahí que éste tenga la obligación de acreditar en el juicio el cumplimiento de dicha condición. Esto es, el pago se halla supeditado al cumplimiento del deber de cobro, de manera que si, por un lado, el arrendatario incurre en mora hasta que el arrendador le requiere el pago y, por el otro, el incumplimiento relativo debe acreditarse antes del ejercicio de la acción rescisoria, es evidente que este supuesto no se satisface con la interpelación que produce el emplazamiento, ya que éste acontece posteriormente, una vez admitido y notificado el escrito inicial.

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 no resultar procedente la acción intentada, se considera a la parte actora perdedora, por lo que se condena a cubrir a su contraria los gastos y costas del presente juicio, los que se cuantificaran 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 que *****no probó su acción.

SEGUNDO. Que el demandado ***** no dio contestación a la demandada, así mismo que la demandada ***** probó parcialmente sus excepciones.

TERCERO. En consecuencia de lo anterior, no procede declarar rescindido el contrato de arrendamiento base de la acción, dado que el actor no requirió al arrendatario en su domicilio por el pago de las rentas adeudadas, que por tanto no incurrió en mora por cuanto al pago de las rentas reclamadas y dado esto las partes quedan sujetas al cumplimiento del Contrato, dejando expedito el derecho del actor para que una vez cumplida su obligación pueda exigir el pago de las rentas no cubiertas.

CUARTO. Se condena a la parte actora a cubrir a su contraria, los gastos y costas del presente juicio, los que se regularan en ejecución de sentencia.

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

SEXTO. 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 **veinticinco de enero de dos mil veintiuno**. Conste.

**