

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

**V I S T O S**, para dictar sentencia definitiva los autos del expediente número **\*\*\*\*\*/2018** que en la vía civil de **JUICIO ÚNICO** promueve **\*\*\*\*\*** en contra de **\*\*\*\*\***, la que se dicta bajo los siguientes

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

**I.** Dispone el artículo 82 del código de procedimientos civiles vigente para el estado que: **"Las sentencias deberán ser claras, precisas y congruentes con la demanda y su contestación y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, condenando o absolviendo al demandado, y decidiendo todos los puntos litigiosos que hubieren sido objeto del debate. Cuando éstos hubieren sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos. Cuando el juicio se siga en rebeldía, deberán verificar de oficio, la existencia de los elementos para la procedencia de la acción"**. Y estando citadas las partes por 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.** El actor \*\*\*\*\* demanda por su propio derecho en la Vía Civil de juicio Único a \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: **“Al arrendatario \*\*\*\*\*:** 1. *La declaración judicial de Rescisión del Contrato de Arrendamiento celebrado en la fecha 01 de Noviembre del 2017, respecto de la casa habitación ubicada en Calle \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, Colonia \*\*\*\*\* de esta Ciudad de Aguascalientes, por la falta oportuna de pago de rentas y por adeudos en los servicios del inmueble;* 2. *Como consecuencia de la rescisión del contrato, requerimos la desocupación del inmueble objeto del arrendamiento y la entrega del inmueble ubicado en Calle \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, Colonia \*\*\*\*\* de esta Ciudad de Aguascalientes;* 3. *El pago de la cantidad de \$2,000 (Dos Mil Pesos 00/100 M.N.) por los meses de Abril y Mayo del presente año, por concepto del 3.08% mensual por incumplimiento de pago desde la fecha en que se constituyó en mora por cada una de las rentas vencidas y hasta que satisfaga el monto de las mismas;* 4.- *El pago de los gastos y costas que en el presente juicio se originen;* **Al Fidor \*\*\*\*\*:** 1. *La declaración judicial de Rescisión del Contrato de Arrendamiento celebrado en la fecha 01 de Noviembre del 2017, respecto de la casa habitación ubicada en Calle \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, Colonia \*\*\*\*\* de esta Ciudad de Aguascalientes, por la falta oportuna de pago de rentas y por adeudos en los servicios del inmueble;* 2. *El pago de la cantidad de \$2,000.00 (Dos Mil Pesos 00/100 M.N.) por los meses de Abril y Mayo del presente año, por concepto del 3.08% mensual por incumplimiento de pago desde la fecha en que se constituyo en mora*

por cada una de las rentas vencidas y hasta que satisfaga el monto de las mismas, 3.- El pago de los gastos y costas que en el presente juicio se originen.” Acción que contemplan los artículos 1820 y 2354 fracción I del Código Civil vigente del Estado.

El demandado \*\*\*\*\* dio contestación a la demanda inculpada en su contra y opone controversia total por cuanto a las prestaciones que se le reclaman y parcialmente respecto a los hechos en que se fundan, invocando como excepciones las siguientes: **1.** Falta de acción y de derecho; y **2.** Obscuridad de la demanda.

Se aclara que de las constancias de autos se desprende que el actor se desistió en su perjuicio de la acción intentada en contra de \*\*\*\*\* lo que fue acordado de conformidad por auto de fecha diecinueve de noviembre de dos mil diecinueve, por lo que, se siguió el procedimiento únicamente respecto al diverso codemandado.

En primer término, atendiendo a la contestación dada por la demandada \*\*\*\*\*, de la cual se desprende que invoca como excepción de su parte, entre otras, la de oscuridad de la demanda, de conformidad con lo previsto por el artículo 371 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, el suscrito procede a analizar aquélla, por tratarse, de conformidad con el artículo 34 fracción III del ordenamiento legal en cita, de una excepción dilatoria que de resultar procedente impediría se entrara al fondo del negocio respecto de la acción propuesta por \*\*\*\*\*.

El demandado \*\*\*\*\*, hace consistir sustancialmente la excepción de oscuridad de la demanda, en que la parte actora manifiesta no señala respecto a qué servicio refiere que existe un adeudo por cuanto al inmueble objeto del presente asunto, señalando que lo anterior lo deja 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 establecida en su contra, lo que la colocaría en estado de indefensión.

Es así, que la excepción opuesta como de oscuridad de la demanda, 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, y, del reclamo del actor se aprecian los elementos suficientes para ello, sin que incida respecto de la procedencia o no de dicha prestación pues tal pronunciamiento es una cuestión de fondo que habrá de resolverse más adelante.

Del escrito visible a fojas **uno a siete** de los autos, se desprende que el actor solicita que se declare rescindido y terminado el contrato de arrendamiento que celebraron las partes sobre la casa habitación marcada en la calle \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\*, de la colonia \*\*\*\*\* de esta Ciudad, 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 abril de dos mil*, que es la causa generadora para el reclamo de la acción señalada, es decir 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 la 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.

Por lo cual, resulta **improcedente** la excepción de oscuridad de la demanda planteada.

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

La **CONFESIONAL:** A cargo de **\*\*\*\*\***, desahogada en audiencia de fecha once de septiembre de dos mil veinte, a la que se le concede pleno valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por los artículos 247, 275 fracción I y 337 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues al mismo se le tuvo por confeso de las posiciones que fueron calificadas de legales, que si bien la prueba así desahogada admite prueba en contrario, de las constancias que integran el presente sumario no se encuentra desvirtuada dicha confesión, lo anterior con fundamento en lo que establecen los artículos 339 y 352 del señalado ordenamiento legal, sino que por el contrario se encuentra robustecida, con lo probado con la documental privada relativa al contrato basal, así como su ratificación, con la confesión expresa y con la presuncional, por los argumentos vertidos al momento de valorarlas, los que aquí se dan por reproducidas como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo; confesando de esta manera *que pactó que el pago de las rentas se harían por adelantado en el domicilio del articulante; que del mes de abril al mes de octubre de dos mil dieciocho, adeuda al articulante por*

concepto de pensiones rentísticas la cantidad de siete mil pesos; que reconoce que adeudaría las pensiones rentísticas pactadas entre ambos hasta la fecha en que hiciera entrega del inmueble materia del arrendamiento; que los gastos de luz y energía eléctrica serían a su cargo; que como obligación inherente al pago de rentas debía cubrir los pagos de agua y luz del inmueble materia del presente juicio durante todo el tiempo que detentara la posesión del bien inmueble materia del arrendamiento basal; que ante su impago de rentas lo han requerido en múltiples ocasiones por la entrega real y material del inmueble materia del arrendamiento; que sistemáticamente se ha negado a realizar la entrega real y material del inmueble materia del arrendamiento; que se ha negado a hacer al articulante el pago de las pensiones rentísticas que le adeuda a la fecha más las que se sigan generando; que a partir del mes de abril de dos mil dieciocho se ha abstenido de presentarse en el domicilio de pago de las rentas; que ha incumplido con las obligaciones a su cargo derivadas del contrato de arrendamiento base de la acción de este juicio.

La **CONFESIONAL EXPRESA** que hace consistir en lo manifestado por el demandado al dar respuesta como ciertos los hechos marcados con los números uno y dos en su escrito de contestación de demanda, en específico de que el demandado reconoce la celebración del contrato basal, en el carácter que del mismo se desprenden, siendo objeto del mismo el inmueble materia de este juicio, la vigencia del contrato, la renta mensual de mil pesos y el lugar en el que se pagaría la misma, es decir, en el domicilio del accionante ubicado en calle \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\*, del \*\*\*\*\* de esta Ciudad, a la que se le concede pleno valor probatorio al tenor de los artículos 247, 248 y 338 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues del escrito

iniciado se desprende que el demandado indica como ciertos los hechos marcados con los números uno y dos del escrito inicial de demanda, lo que se refiere a hechos materia de la litis y que le perjudican a su parte.

Ahora bien, no pasa desapercibido que también pretende que se acrediten diversas manifestaciones y deducciones que realiza al momento de ofrecer la prueba, empero a la misma no se le concede valor probatorio en términos de lo que establecen los artículos 247, 248, 252 y 338 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues la confesión expresa es la manifestación que se hace al contestar o formular la demanda, siendo que lo que pretende probar el actor no son manifestaciones afirmadas por las partes, sino deducciones que realiza de lo manifestado, lo que no se puede tener como confesión alguna en términos de los preceptos legales señalados.

La **TESTIMONIAL**: Consistente en el dicho de \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, la que se desahogó en diligencia de fecha veinticuatro de julio de dos mil veinte, 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 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 que si bien son coincidentes en indicar la celebración del contrato basal, así como los términos del mismo, lo anterior

no se refiere a un hecho controvertido y de ahí que no se le conceda valor a la misma.

La **DOCUMENTAL PRIVADA** que hizo consistir en el contrato de arrendamiento de fecha primero de noviembre del dos mil diecisiete, mismo que corre agregado foja seis de los autos, respecto a la cual la parte actora en aras de su perfeccionamiento, igualmente ofertó la de **RATIFICACIÓN DE CONTENIDO Y FIRMA**, a cargo de **\*\*\*\*\***, la que se desahogó en diligencia de fecha once de septiembre de dos mil veinte, en la que ante la inasistencia y debida citación de dicho demandado se le tuvo por ratificando tanto el contenido, como la firma del contrato basal; documental a la que se le concede pleno valor al tenor de los artículos 285, 343, 344 y 345 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues se refiere a un documento privado proveniente de las partes cuyo contenido fue ratificado por el demandado, cuyo contenido se encuentra adminiculado con la confesión expresa vertida por el demandado al dar contestación a la demanda instaurada en su contra, por los argumentos vertidos al momento de valorarlas los que aquí se dan por reproducidos como si a la letra lo fuese en obvio de espacio y tiempo; documental con el cual se acredita que en fecha uno de noviembre de dos mil diecisiete las partes de este juicio celebraron contrato de arrendamiento, **\*\*\*\*\*** en su carácter de arrendador y **\*\*\*\*\*** como arrendatario, respecto del inmueble ubicado en calle **\*\*\*\*\*** número **\*\*\*\*\***, de la colonia **\*\*\*\*\*** de esta Ciudad, cuya vigencia sería de un año y pactando como renta la de **mil pesos mensuales**, siendo que esto último perjudica al oferente en atención a lo reclamado en la prestación marcada con el número tres de su escrito inicial.

La **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**, entendiéndose por esta todas y cada una de las constancias que integran la presente causa y la cual

resulta favorable a la parte actora, en virtud del alcance probatorio que se ha concedido a los elementos de prueba antes valorados y por lo precisado en cada uno de ellos, lo que aquí se da por reproducido como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo; igualmente se advierte que la parte demandada anexó a su escrito de contestación de demanda una documental, la que si bien no ofertó como tal 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 jurisprudencial emitido por reiteración por la extinta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, con número de tesis 691, publicada en el Apéndice de mil novecientos ochenta y ocho, parte II, de la materia civil, de la Quinta Época, con número de registro 395323, que a la letra establece:

**DOCUMENTOS BASE DE LA ACCIÓN, COMO PRUEBAS EN EL JUICIO.** *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.*

La que se valora en los siguientes términos, la **DOCUMENTAL PRIVADA**, consistente en un contrato de arrendamiento que se dice celebrado por las partes en fecha uno de noviembre de dos mil catorce, documental a la que no se le concede valor probatorio en términos de lo que establecen los artículos 285 y 343 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues si bien se refiere a un documento que se dice proviene de las partes su contenido no se encuentra robustecido con diverso medio de convicción, aunado a que respecto a los hechos controvertidos y que lo son de un diverso contrato de arrendamiento nada arrojan por cuanto a

los hechos controvertidos, de ahí que no se le conceda valor probatorio alguno.

La **PRESUNCIONAL**, que resulta favorable a la actora, esencialmente 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 demandado de pagar las rentas convenidas, luego entonces, si la parte actora señala que la demandada \*\*\*\*\* no ha cubierto las rentas a partir del mes de abril de dos mil dieciocho y siendo que el demandado no aportó prueba alguna para justificar el pago de dichas rentas, surge presunción grave de que no las ha cubierto; presuncional a la cual se le otorga pleno valor en términos de los artículos 330, 331 y 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

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

Primeramente, el demandado invoca como excepción de su parte, la de oscuridad en la demanda, la que ya fue analizada y resuelta en el considerando quinto de la presente resolución, la que se declaró improcedente, por las razones y fundamentos que se vierten al resolverla, los que aquí se dan por reproducido como si a la letra lo fuera en obvio de espacio y tiempo.

Igualmente el demandado invoca como excepción de su parte la que denomina **Falta de Acción y de Derecho**, que hace consistir en que su parte celebró con el accionante un contrato verbal, por medio del cual pagaría las rentas a partir del

mes de abril de dos mil dieciocho con las mejoras realizadas al bien inmueble materia del presente asunto, **excepción que resulta infundada**, pues respecto a los hechos en que la sustenta correspondía a la parte demandada la carga de la prueba. Por cuanto a los mismos, lo anterior en términos de lo que establece el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, precepto el cual establece que corresponde a las partes acreditar los hechos constitutivos de su acción y excepción, siendo que el demandado no ofertó medio de convicción alguno para ello, de ahí que resulte improcedente la excepción en comento.

Por último, el demandado invoca como argumentos de defensa que no resulta procedente el reclamo de la parte actora en las cantidades que pretende, pues por el contrario del contrato basal se advierte que las rentas pactadas por las partes fueron por la cantidad de mil pesos mensuales, que si bien se pactó que solo para el caso de no entregar la casa objeto del juicio al treinta y uno de octubre de dos mil dieciocho se pagaría una renta mensual por la cantidad de dos mil pesos pero que dicha hipótesis no ha acontecido; que en el fundatorio de la acción no se pactó interés alguno, que por tanto, la parte actora únicamente puede reclamarle el interés legal; argumentos que se consideran **parcialmente fundados**, en mérito de lo determinado por esta autoridad en líneas posteriores.

Primero debe estarse a lo que establece el Código Civil vigente del Estado, en lo relativo a los contratos, que es lo siguiente:

**"Artículo 1675.** Para la existencia del contrato se requiere:

I.- Consentimiento;

II.- Objeto que pueda ser materia del contrato."

**"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 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."

**"Artículo 1718.** Los contratantes pueden poner las cláusulas que crean convenientes; pero las que se refieren a requisitos esenciales del contrato, o sean consecuencia de su naturaleza ordinaria se tendrán por puestas aunque no se expresen. Las cláusulas que sólo sean consecuencia de la naturaleza del contrato, son renunciables, pero la renuncia deberá constar expresa y claramente."

**"Artículo 1730.** Si los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas. Si las palabras parecieren contrarias a la intención evidente de los contratantes, prevalecerá ésta sobre aquellas."

**"Artículo 1975.** El que estuviere obligado a prestar un hecho y dejare de prestarlo o no lo prestare conforme a lo convenido, será responsable de los daños y perjuicios en los términos siguientes:

I.- Si la obligación fuere a plazo, comenzará la responsabilidad desde el vencimiento de éste;

II.- Si la obligación no dependiere de plazo cierto, se observará lo dispuesto en la parte final del artículo 1951.

El que contraviniere una obligación de no hacer pagará daños y perjuicios por el solo hecho de la contravención."

**"Artículo 1981.** Los daños y perjuicios deben ser consecuencia inmediata y directa de la falta de cumplimiento de la obligación, ya sea que

se hayan causado o que necesariamente deban causarse."

**"Artículo 1988.** La responsabilidad civil puede ser regulada por convenio de las partes, salvo aquellos casos en que la ley disponga expresamente otra cosa.

Si la prestación consistiere en el pago de cierta cantidad de dinero, los daños y perjuicios que resulten de la falta de cumplimiento, no podrán exceder del interés legal, salvo convenio en contrario."

Principios de los cuales se desprende que para la existencia de los contratos se requiere consentimiento y que el objeto pueda ser materia del contrato; que los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento y que desde que lo hacen obligan a las partes contratantes a su cumplimiento, que por tanto, la validez y el cumplimiento de los contratos no puede dejarse al arbitrio de uno de los contratantes, que en los contratos civiles cada uno se obliga en la manera y términos que aparezca que quiso obligarse, que los contratantes pueden estipular las cláusulas que consideren, pero respecto a los requisitos esenciales o que sean consecuencia de su naturaleza se tendrán por puestas aunque no se expresen, que las cláusulas que son consecuencia de la naturaleza del contrato pueden ser renunciables, pero que ello debe ser en forma expresa; que si los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre su intención se estará al sentido literal, sino a la intención evidente de las partes; que el obligado a prestar un hecho y dejare de hacerlo o no lo haga conforme lo convenido es responsable de los daños y perjuicios, que éstos deben ser consecuencia inmediata y directa de la falta de cumplimiento, que si la prestación consistiere en el pago de cierta cantidad de dinero los daños y perjuicios que resulten de la falta de cumplimiento no podrán exceder del interés legal, salvo convenio en contrario.

Precisado lo anterior, se atiende a lo pactado por las partes en el contrato basal, de lo que se advierte que fue el arrendamiento de la casa habitación marcada con el número \*\*\*\*\* , ubicada en la calle \*\*\*\*\* , de la colonia \*\*\*\*\* de esta Ciudad, que el precio pactado fue el de mil pesos mensuales pagaderos el día primero de cada mes en el domicilio del arrendador que es el ubicado en calle \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , de esta Ciudad, que la vigencia es de un año y que vencería el treinta y uno de octubre de dos mil dieciocho, que en caso de que no se cumpliera con la entrega del inmueble en la fecha señalada obliga al arrendatario a pagar mensualidades por la cantidad de dos mil pesos a partir del día primero de noviembre de dos mil dieciocho hasta la desocupación del inmueble dado en arrendamiento; sin que se desprenda de cláusula alguna que fuera voluntad de las partes pactar un interés moratorio para el caso de incumplimiento en el pago de las pensiones rentísticas.

Por último, se atiende a las prestaciones reclamadas por la parte actora en el escrito inicial de demanda y que fueron transcritas en el considerando cuarto de la presente resolución, de la que se desprende en específico que en la marcada con el número tres, el accionante reclama el pago de la cantidad de dos mil pesos ello por los meses de abril y mayo de dos mil dieciocho, es decir, la cantidad reclamada corresponde a la sumatoria de las rentas generadas los meses de abril y de mayo del año dos mil dieciocho, de lo que se advierte que contrario a lo manifestado por el demandado en el argumento de defensa que nos ocupa, la parte actora reclama las rentas a razón de mil pesos cada una de ellas, de ahí que respecto al monto de las mismas **no resulta procedente** el argumento de defensa por cuanto al monto de las rentas mensuales que se le reclaman.

Ahora bien, respecto a que en el contrato basal no se pactó interés moratorio alguno y que por ello, el actor no puede reclamarle el tres punto cero ocho por ciento mensual; dicho argumento es **fundado**, pues como se indicó en líneas que anteceden al 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 establece los artículos 1965, 1989 y 2266 del Código Civil vigente del Estado, únicamente pueden generarse por concepto de daños y perjuicios el interés legal que es a razón del nueve por ciento anual, de ahí que el interés moratorio reclamado por la parte actora resulte improcedente y como consecuencia el argumento de defensa fundado únicamente respecto a dichos intereses, 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 CONDENAS A CUBRIR INTERESES MORATORIOS ANTE EL INCUMPLIMIENTO DEL PAGO DE LAS RENTAS DEVENGADAS (LEGISLACIÓN DEL DISTRITO FEDERAL).** Aun cuando el Título Sexto de la Parte Segunda del Libro Cuarto del Código Civil para el Distrito Federal, relativo al contrato de arrendamiento, no prevé expresamente la condena al pago de intereses moratorios tratándose del incumplimiento del pago de las rentas devengadas, conforme a las disposiciones relativas a las obligaciones generales de los contratos se advierte que las partes quedan sujetas tanto a lo dispuesto en las cláusulas del contrato respectivo como a los principios legales y consecuencias concernientes al acto jurídico realizado. En ese tenor y tomando en

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

En mérito de lo anterior, resulta parcialmente procedentes los argumentos de defensa hechos valer por el demandado al momento de dar contestación a la demanda instaurada en su contra.

Sin que se desprenda diverso argumento de defensa o excepción hecha valer por el demandado, se procede al análisis de la acción intentada, desprendiéndose que 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 *uno de noviembre de dos mil diecisiete*, por \*\*\*\*\* en calidad de arrendador y de la otra parte \*\*\*\*\* como arrendatario, contrato por el cual la arrendadora le concedió a la arrendataria, el uso o goce temporal de la casa habitación ubicada en el número \*\*\*\*\* , de la calle \*\*\*\*\* , de la COLONIA \*\*\*\*\* de esta Ciudad, el arrendatario se obligó a pagar por concepto de rentas, y por mensualidades adelantadas la cantidad de **MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL**, fijando como temporalidad del mismo el de un año y concluyendo el *treinta y uno de octubre de dos mil dieciocho*, lo que es suficiente para que se tengan por probados los elementos de existencia de los

contratos de arrendamiento, así mismo la obligación de las partes al cumplimiento de las obligaciones allí 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 dieciocho y hasta la presentación de la demanda que lo fue el *dieciocho de mayo del indicado año*, 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.

En consecuencia se declara que le asiste derecho a la parte accionante para demandar la terminación por rescisión del contrato de arrendamiento que se especifica en el inciso A) del apartado anterior, en observancia a lo que disponen los artículos 1677, 1715 y 1718 del Código Civil del Estado, preceptos que contemplan el principio de libertad contractual que rige en todo contrato y que permite a las partes estipular las cláusulas que crean convenientes, ante esto, a partir de que se perfeccionan, las partes se obligan en la manera y términos en que aparezca que quisieron obligarse, luego entonces si al celebrar el contrato se establece como obligación de la 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 dieciocho, 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 terminación por rescisión del contrato de arrendamiento ante la falta de pago de las rentas en

los términos estipulados, por tanto, **se declara terminado el contrato de arrendamiento base de la acción**, de conformidad con el precepto legal antes invocado.

Dado lo anterior, **se condena a la demandada 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, 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 dieciocho 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, así como el diverso artículo 83 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, precepto el cual establece que las resoluciones deberán ser precisas y congruentes con lo solicitado, y que la parte actora reclama las rentas generadas a partir de dicho día, rentas las que se cuantificarán en ejecución de sentencia a razón de mil pesos cada una de ellas.

Resultando aplicable a lo anterior los criterios jurisprudenciales emitido el primero al resolver la contradicción 49/2005-PS, por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, con número de tesis 203, publicada en el Apéndice de dos mil once, Tomo V, civil primera parte - SCJN - Primera Sección - Civil Subsección 2 - Adjetivo, de la materia civil, de la Novena Época, con número de

registro 1012802; así como el segundo criterio emitido por reiteración por la extinta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, con número de tesis 205, publicada en el Apéndice de 2011, Tomo V. Civil Primera Parte - SCJN Primera Sección Civil Subsección 2 - Adjetivo, de la materia civil, con número de registro 1012805, las cuales a la letra establecen:

**ARRENDAMIENTO. LA RESCISIÓN DEL CONTRATO RELATIVO Y EL RECLAMO DE LAS RENTAS INSOLUTAS, SON ACCIONES INDEPENDIENTES QUE PUEDEN PLANTEARSE EN LA MISMA DEMANDA.**

La acción rescisoria presupone la existencia de un contrato bilateral, en el que el incumplimiento de la obligación, por una de las partes, da derecho a la parte que sí cumplió a demandar la rescisión del contrato, de ahí que los hechos en que se funda dicha acción sean la celebración del contrato de arrendamiento y la exigibilidad de la rescisión, hechos que, desde luego, deben ser debidamente probados, dentro del contexto de lo expresamente pactado y tomando en cuenta lo que al efecto establece el Código Civil. Por otro lado, la acción de pago de rentas, no está encaminada estrictamente a obtener la terminación del contrato de arrendamiento, por la mora del arrendatario en el cumplimiento de su obligación, sino únicamente que éste cubra el pago de las mensualidades vencidas, al haber cumplido el arrendador con su obligación consistente en otorgar el uso y disfrute del bien arrendado. Por lo tanto, debe tomarse en cuenta que el derecho del arrendador a recibir el pago de las rentas vencidas y la correlativa obligación del arrendatario de pagarlas, deriva y tiene su fundamento en el uso y disfrute que el inquilino efectuó del inmueble, por ende si ese hecho ya aconteció, debe concluirse que para la procedencia de la acción de pago de rentas, basta que éstas estén vencidas y que previo requerimiento del arrendador no hayan sido cubiertas, en la inteligencia de que dicho requerimiento puede hacerse válidamente por medio del emplazamiento a juicio, pues en términos del artículo 259, fracción IV, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, dicho emplazamiento produce los efectos de una interpelación judicial.

**ARRENDAMIENTO. LAS ACCIONES DE RESCISIÓN Y TERMINACIÓN NO SON CONTRADICTORIAS.** Las acciones

de rescisión y terminación del contrato de arrendamiento no son contrarias ni contradictorias, pues no existe entre ellas ninguna oposición de la que pudiera resultar que la procedencia de una implique necesariamente la improcedencia de la otra, ni tampoco es el caso de que ambas persigan fines que por ser opuestos se excluyan recíprocamente, sino que, por el contrario, las dos persiguen el mismo fin: la desocupación y entrega del local arrendado.

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

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, lo que se regulara en ejecución de sentencia.

Por lo expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 79 fracción III, 83, 84, 85, 107 fracción IV, 223 al 229, 371,

372 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles vigente en la Entidad, es de resolverse y se resuelve.

**PRIMERO.** Se declara procedente la vía en que ha accionado el actor \*\*\*\*\* y que en ella este probó su alegación.

**SEGUNDO.** Que el demandado \*\*\*\*\* no justificó sus excepciones, pero sí parcialmente su argumento de defensa.

**TERCERO.** En consecuencia, se declara que le asiste derecho a la parte accionante para demandar la terminación del contrato de arrendamiento por su rescisión y **se condena** al demandado \*\*\*\*\* a la desocupación y entrega de la casa habitación ubicada en el número \*\*\*\*\* , de la calle \*\*\*\*\* de la colonia \*\*\*\*\* de esta Ciudad, lo que deberá hacer en los mismos términos en que lo recibió, salvo el deterioro por el uso normal del mismo.

**CUARTO.** Se condena al demandado \*\*\*\*\* al pago de las rentas comprendidas del mes de abril de dos mil dieciocho 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 mil pesos cada una de ellas, así como a cubrir sobre las mismas intereses a razón de la tasa anual del nueve por ciento, lo que se regulará en ejecución de sentencia conforme a las bases determinadas en el último considerando de la presente resolución.

**QUINTO.** Se condena a **ambas partes** al pago de los gastos y costas del presente juicio, los que se regularan en ejecución de sentencia.

**SEXTO.** Con fundamento en 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, 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.

**SÉPTIMO.** Notifíquese personalmente.

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

**SECRETARIO**

**JUEZ**

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

L'SPDL\*