

Aguascalientes, Aguascalientes, a dos de marzo de dos mil veinte.-

**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 **\*\*\*\*\*** la que se dicta bajo los siguientes:

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

**I.-** El artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles del Estado establece: **"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 para oír sentencia se procede a dictar la misma de acuerdo a lo que establece la norma en cita.-

**II.-** Esta autoridad es competente para conocer y decidir de la presente causa, en observancia a lo que establece el artículo 142 fracción III del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, el cual dispone 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 contratos de

arrendamiento sobre inmuebles, hipótesis que se da en el caso que nos ocupa ya que la acción que se ejercita es la de rescisión de contrato de arrendamiento sobre inmueble que se ubica dentro de la jurisdicción de este juzgado; además, las partes no impugnaron la competencia de esta autoridad, de donde deviene un sometimiento tácito a la jurisdicción de la misma, por lo que cobra aplicación también lo que establece el artículo 137 del ordenamiento legal indicado.-

**III.-** Se determina que la vía de juicio único civil elegida por la parte actora, para el ejercicio de la acción que ha hecho valer es la correcta, pues como ya se ha establecido, se ejercita la acción de rescisión de contrato de arrendamiento respecto a la cual el Código Adjetivo de la materia vigente en la Entidad no establece trámite especial alguno, de ahí que deba seguirse en la vía propuesta por el accionante.-

**IV.-** El actor \*\*\*\*\*, demanda por su propio derecho en la vía civil de juicio único a \*\*\*\*\* por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: " A) La declaración judicial de Rescisión del Contrato de Arrendamiento (verbal y por escrito negándose la demanda a firmar) celebrado en la fecha diecinueve de diciembre del año dos mil dieciocho, respecto de la casa habitación ubicada en \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\* del Fraccionamiento \*\*\*\*\*, en esta Ciudad de Aguascalientes, en virtud de que la demandada adeuda el pago de renta de los meses de Febrero y Marzo del año dos mil diecinueve y por adeudos en los servicios del inmueble. B) Por el pago de la cantidad de \$2,600.00 (Dos

Mil Seiscientos Pesos 00/100 M.N.) por concepto de adeudo de renta de los meses de Febrero y Marzo del año dos mil diecinueve (2019), así como las posteriores rentas mensuales que se sigan venciendo hasta la entrega real y material del inmueble motivo del litigio. C) Por el pago de los intereses moratorios que se causen sobre las pensiones rentísticas vencidas y no pagadas desde el momento en que el demandado incurrió en mora y hasta el pago total de las mismas. D) Por la desocupación y entrega real de la casa habitación ubicada en \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\* del Fraccionamiento \*\*\*\*\* , en esta Ciudad de Aguascalientes; libre de todo gravamen, por concepto de agua potable, energía eléctrica, y demás servicios con los que cuente el inmueble, así como la entrega del inmueble en buenas condiciones de uso como le fue entregado. E) Por el pago de los gastos y costas que se originen dentro del presente juicio". **Acción que contemplan los artículos 2300 y 2360 fracción I del Código Civil vigente en el Estado.-**

La demandada \*\*\*\*\* dio contestación a la demanda entablada en su contra, oponiendo controversia total por cuanto a las prestaciones que se le reclaman y hechos en que se fundan, señalando como falsos los hechos que afirma la actora.-

V.- El artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado dispone: **"El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el demandado los de sus excepciones."**; y en observancia a este precepto las partes exponen en sus escritos correspondientes una serie de hechos como fundatorios de la acción ejercitada 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:

**CONFESIONAL a cargo de \*\*\*\*\***, a quien en audiencia de fecha veintiuno de enero de dos mil veinte, se le tuvo por confesa de las posiciones que fueron calificadas de legales y con ello reconociendo lo siguiente. Que conoce al actor \*\*\*\*\* , así como la casa habitación ubicada en \*\*\*\*\* , número ciento veintiséis guión F del fraccionamiento \*\*\*\*\* de esta Ciudad, persona con la cual celebró contrato verbal de arrendamiento el día diecinueve de diciembre de dos mil dieciocho, siendo objeto del contrato de arrendamiento el inmueble señalado en líneas anteriores, rentando dicho inmueble desde la fecha último indicada; que ese contrato de arrendamiento lo celebró en su carácter de arrendataria, que el precio pactado verbalmente por el arrendamiento lo fue la cantidad de MIL TRESCIENTOS PESOS 0/100 M.N., el que se pagaría los días primero de cada mes, el que se entregaría directamente a \*\*\*\*\* en el domicilio objeto de este juicio; que la vigencia de dicho contrato lo era por ser meses improrrogables iniciando el día diecinueve de diciembre de dos mil dieciocho con vencimiento al diecinueve de mayo de dos mil diecinueve, fecha en la cual debía entregar la casa en mención; que de manera verbal se pactó que realizaría el pago de servicios de luz y agua, servicios de los que ha sido omisa en realizar su pago desde el diecinueve de diciembre de dos mil dieciocho a la fecha, adeudando además al actor el

pago de rentas desde febrero de dos mil diecinueve a la fecha, adeudando la cantidad de NUEVE MIL CIEN PESOS 00/100 M.N., por concepto de renta del citado inmueble, así como la cantidad de CINCO MIL CIENTO OCHENTA Y UN PESOS 51/1100 M.N., por concepto de servicio de agua potable del citado inmueble; que se abstenido de entregar la casa materia del arrendamiento al actor \*\*\*\*\* así como a hacer el pago de servicios de agua y luz del inmueble materia del arrendamiento. Pese a lo anterior, a la prueba en comento no se le concede valor probatorio toda vez que de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 339 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, la confesión ficta solo produce el efecto de una presunción y la misma no fue robustecida con algún elemento de prueba, aunado a ello la sola declaración de confeso de la demandada al no haber ocurrido a la autoridad a absolver posiciones, no es suficiente para tener por acreditados aquellos elementos esenciales del contrato de arrendamiento ni los derechos y obligaciones que del mismo se derivan por lo cual, con tal confesión no puede tenerse por acreditada la celebración del contrato de arrendamiento del que afirma la actora derivaron las prestaciones que ahora reclama ni tampoco se demuestran los términos y condiciones en que se dice fue celebrado el mismo, siendo aplicable al caso el siguiente criterio de jurisprudencia: **“CONFESIÓN FICTA POR NO COMPARECER SIN JUSTIFICACIÓN A ABSOLVER POSICIONES. ES INSUFICIENTE POR SÍ MISMA PARA TENER POR**

**ACREDITADA LA EXISTENCIA DE UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO (LEGISLACIÓN DEL DISTRITO FEDERAL).**

Tanto la naturaleza de los contratos de arrendamiento inmobiliario, en los que la fijación precisa e indubitada de los elementos esenciales del contrato y de los derechos y obligaciones que de ellos emanan, como la relevancia social de los diferendos que pueden suscitarse en relación con los mismos, aconsejan que las conclusiones sobre su existencia e inexistencia emanen de elementos adicionales al simple hecho de que una de las partes no comparezca a juicio a absolver posiciones sin causa justificada. La necesidad de otorgar por escrito los contratos de arrendamiento, contenida en el artículo 2406 del Código Civil para el Distrito Federal, refleja la voluntad de que en el contexto de nuestro sistema jurídico las decisiones tanto de los particulares como de los poderes públicos en relación con los mismos se adopten sobre una base empírica razonablemente sólida. Sin embargo, la relación previsible entre el contenido de unas posiciones no contestadas por incomparecencia a absolverlas (sin causa justificada acreditada) y los hechos ocurridos, es demasiado débil para equipararlo a un elemento plenamente probatorio de la existencia de un contrato de arrendamiento inmobiliario que en principio debe constar por escrito por disposición de ley -aunque ello no impida, como destacan los Tribunales Colegiados en pugna, que dicha existencia pueda acreditarse por otros medios cuando la formalización escrita no existe, puesto que dicha formalización constituye un mero requisito *ad probationem*, no *ad solemnitatem*, y no existe ninguna disposición jurídica que establezca una restricción en tal sentido-. Por ello es razonable que de dicho elemento o comportamiento no puedan derivarse conclusiones definitivas respecto de cuestiones de las que depende el resultado del juicio. La confesión ficta por no comparecencia a absolver posiciones, en definitiva, no puede por sí misma crear en el

juzgar la convicción necesaria para acreditar la existencia de un contrato de arrendamiento inmobiliario, aun cuando no se encuentre desvirtuada o en contradicción con otras pruebas. Para que este medio de prueba pueda tener eficacia probatoria al efecto señalado, **es necesario que se encuentre apoyada o adminiculada con otros medios de prueba que, analizados en su conjunto y de conformidad con las reglas de la lógica y de la experiencia, produzcan en el juzgador la convicción suficiente para concluir que queda acreditada la verdad acerca de las acciones o excepciones planteadas.** *Registro No. 175999, Localización: Novena Época, Instancia: Primera Sala, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XXIII, Febrero de 2006, Página: 125, Tesis: 1a./J., 62/2005, Jurisprudencia, Materia(s): Civil.,* por lo anteriormente expuesto y fundado no se le concede valor probatorio a la prueba en comento.-

**DOCUMENTAL PRIVADA,** consistente en el contrato de arrendamiento de fecha diecinueve de diciembre de dos mil dieciocho, visible foja seis de los autos, respecto de la cual la parte actora en aras de su perfeccionamiento ofreció a prueba de **RATIFICACIÓN DE CONTENIDO,** a cargo de \*\*\*\*\*, a quien si bien en audiencia de fecha veintiuno de enero del presente año, se le tuvo por reconociendo el contenido de dicho documento, debe tomarse en consideración que si bien en dicho contrato se asienta el nombre de la demandada, sin embargo, no obra su firma en el citado documento mediante la cual se haya obligado en los términos en que se indican en el citado documento, por ende, no puede considerársele a la demandada como autor del mismo,

siendo que la ratificación corre precisamente a cargo de los autores de los documentos, siendo éstos aquellos que lo suscriben o por cuya cuenta ha sido formado, lo anterior conforme a lo establecido por el artículo 344 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, consecuentemente, al habersele tenido por ratificando el citado documento y no existir dato alguno de que la misma haya participado en éste, la prueba en comento, fue desahogada contraviniendo los artículos que la regulan, de ahí que no se le concede valor conforme a lo establecido por el artículo 336 del código adjetivo antes citado, numeral el cual dispone que no tendrán valor alguno legal las pruebas rendidas con infracción de lo dispuesto en los capítulos que las regulan. No pasa desapercibido para esta autoridad, que la parte actora en su escrito de demanda, sostiene que la demandada se negó a firmar dicho documento, sin embargo, su afirmación en tal sentido no fue robustecida con elemento de prueba alguno para demostrar su veracidad, ni tampoco se articuló posición alguna a la demandada para acreditar su negativa para firmar el citado contrato, de ahí que no se le pueda conceder valor legal alguno a la prueba que nos ocupa.-

**CONFESIONAL EXPRESA**, la que hace consistir la actora en aquella que sostiene hace la demandada en su escrito de contestación; prueba a la cual no se le concede valor probatorio alguno en términos de lo dispuesto por el artículo 247 del Código de



Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues contraria a como lo manifiesta la oferente de la prueba, su contraria no hace confesión alguna en el escrito de contestación a la demanda, ello en virtud de que la demandada refiere como falsos los hechos que se le atribuyen a su parte, y el hecho de que la demandada en su contestación señale como domicilio en el que vive, aquel que se dice es materia del arrendamiento, sin embargo, ello no demuestra que esté en posesión del mismo derivado del contrato que sostiene realizaron entre ambos, pues existen diversos supuestos por los cuales pudo entrar a poseer el citado inmueble, que son distintos al arrendamiento.-

**DOCUMENTAL**, consistente en la copia simple de recibo de pago de consumo de agua en VEOLIA, visible de la foja cincuenta y uno a la cincuenta y dos de autos; **DOCUMENTAL PRIVADA**, consistente en seis recibos con ticket de pago de consumo de agua, expedidos por VEOLIA en diversas fechas, agregados a los autos de la foja cincuenta y tres a la sesenta y cinco de autos; **DOCUMENTAL EN VÍA DE INFORME a cargo de VEOLIA AGUA AGUASCALIENTES MÉXICO S.A. DE C.V. y DOCUMENTAL EN VÍA DE INFORME, a cargo de la COMISIÓN FEDERAL DE ELECTRICIDAD**, visible de la foja ochenta y dos a la ochenta y tres y de la ochenta a ochenta y uno, respectivamente, pruebas las que si bien tienen valor conforme a los artículos 283, 341 y 346 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, al haber sido robustecidas las documentales

simples y privadas con el informe primero mencionado, sin embargo, lo único que demuestran es que el servicio de agua potable y electricidad, en relación al inmueble materia de este juicio, se encuentra registrado a nombre de la demandada, mas no se demostró dentro de autos, que la misma esté poseyendo el inmueble en razón a un arrendamiento.-

**INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES,** entendiéndose por esto todas y cada una de las constancias que integran la presente causa las que son desfavorables a la actora por las razones y fundamentos que se dieron al valorar las pruebas anteriores, mismas que se dan por reproducidos como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo.-

**PRESUNCIONAL,** sobre todo la legal que se desprende del artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado en relación a la jurisprudencia con el número de registro 175999 que se ha transcrito al valorar la prueba confesional a cargo de la demandada, pues el criterio de referencia sostiene que la confesional ficta no puede demostrar por sí misma la celebración del contrato de arrendamiento, sus términos y condiciones, que por tanto, el actor tiene la carga de la prueba para robustecerla con otros elementos de prueba, lo que en el caso no se hizo y por ende, no quedó acreditada la celebración del contrato de arrendamiento que el actor sostiene hizo con la demandada, ni sus términos y condiciones, tampoco quedó acreditado que la demandada se haya negado a firmar el contrato por

escrito que fuera exhibido por la actora, pues ni tan siquiera se le articuló posición alguna en tal sentido; prueba a la cual se le concede valor probatorio pleno conforme a lo previsto por el artículo 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.

Cabe señalar que a la parte demandada se le admitió la prueba TESTIMONIAL, consistente en el dicho de ISRAEL ALCANTAR MORENO, JOSÉ EFRAÍN DURÓN HERNÁNDEZ y JORGE CARLOS HERNÁNDEZ SALAZAR, la cual fue declarada desierta por causas imputables a su oferente, según se advierte de lo actuado en audiencia del día veintiuno de enero del año en curso.-

**VI.-** En mérito al alcance probatorio que se ha concedido a los elementos de prueba aportados, ha lugar a concluir que el actor no ha acreditado su acción atendiendo a los artículos del Código de Procedimientos Civiles y del Código Civil, ambos vigentes del Estado, que a continuación se transcriben:

**CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES**

**Artículo 1º:** *"El ejercicio de las acciones requiere: I La existencia de un derecho, o la necesidad de declararlo, preservarlo, o constituirlo; II La violación de un derecho o el desconocimiento de una obligación; III La capacidad para ejercer la acción por sí o por legítimo representante, y IV El interés del actor para deducirla.".-*

**CÓDIGO CIVIL**

**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 2269:** "Hay arrendamiento cuando las dos partes convengan el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto.".-

**Artículo 229 fracción I:** "El arrendatario está obligado: I A satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos;...".-

**Artículo 2277:** "El contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito. La falta de esta formalidad se imputará al Arrendador".-

**Artículo 2300:** "El arrendatario está obligado a pagar la renta que se venza hasta el día que entregue la cosa arrendada.".-

De los artículos anteriormente transcritos se desprende que el contrato de arrendamiento existe en aquellos casos en que se haya convenido sobre el uso o goce temporal de una cosa y se acuerde pagar por ello un precio cierto, el cual deberá ser otorgado por escrito y de no hacerlo así el actor debe probar su celebración con los medios idóneos, teniendo las partes celebrantes la facultad de obligarse en los términos en que las mismas lo consideren necesario y para el caso de que requiera ejercitar una acción basada en un contrato de arrendamiento, la parte

actora debe acreditar la existencia de éste, es decir, la existencia del derecho para reclamarlo conforme lo establece el artículo 1º del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.-

En el presente caso, la parte actora en su escrito inicial de demanda afirma que el día diecinueve de diciembre de dos mil dieciocho, celebró contrato de arrendamiento con la demandada \*\*\*\*\* (el cual hizo de manera verbal y el escrito la demandada se negó a firmarlo) respecto a la casa ubicada en \*\*\*\*\* número \*\*\*\*\* guión "F", del Fraccionamiento \*\*\*\*\* de esta Ciudad, conviniendo una pensión rentística por MIL TRESCIENTOS PESOS pagaderos por adelantado los días primero de cada mes, en el domicilio de la arrendataria, con una vigencia de seis meses y que fue a partir del diecinueve de diciembre de dos mil dieciocho para concluir el diecinueve de mayo de dos mil diecinueve; que la demandada dejó de pagar dichas pensiones desde el mes de febrero de dos mil diecinueve.-

Sin embargo, con los elementos de prueba aportados por la actora, no se acreditó la celebración del contrato de arrendamiento que refiere, ni los términos y condiciones en que el mismo se celebró, pues si bien exhibió un contrato por escrito donde se hace mención al nombre de la demandada, sin embargo, no se acreditó que esta última no haya querido firmar el contrato de referencia y de ahí que no se le haya concedido valor alguno a dicho documento ni a la declaración de

tenerla por ratificándolo, por las razones y fundamentos que se dieron al momento de su valoración, los que se tienen por reproducidos como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo, y aún cuando se tuvo por confesa a la demandada de la celebración del contrato de arrendamiento así como del adeudo reclamado, sin embargo, al no haber sido robustecida con otros elementos de prueba no puede demostrar la celebración del contrato ni sus términos y condiciones como se ha dicho al momento de valorar dichas pruebas, además el hecho de que la demandada tenga su domicilio en el inmueble materia de este juicio y que los servicios de energía eléctrica y agua potable, se encuentren a su nombre, ello no acredita que lo sea en razón a la celebración de un arrendamiento con la actora, pues existen diversas causas legales por las que pudo haber entrado a poseer y no solo por un arrendamiento, además de que no se le articuló posición alguna para tenerla por confesando que no quiso firmar el contrato escrito exhibido por el actor, por lo que tiene que acreditarse fehacientemente que la causa por la cual se encuentra habitando ese domicilio, lo es el arrendamiento que sostiene la actora hizo con la demandada, por lo tanto, aún y cuando se haya tenido por confesa a la demandada de la celebración del contrato, tal declaración no es suficiente para acreditar el mismo, ya que según quedó asentado al valorar la confesional a cargo de la demandada, dicha prueba no es suficiente para que por sí misma tenga

acreditada la existencia del referido contrato, según el criterio de jurisprudencia número 175999 y que ha sido transcrita en la presente resolución, en consecuencia, no se demostró por la parte actora que le asista derecho para reclamar a la demandada el cumplimiento de las prestaciones señaladas en su escrito inicial de demanda, que se dice son derivadas de un contrato de arrendamiento del cual no se acreditó su celebración.-

**VII.-** En consecuencia de lo anteriormente expuesto y fundado, **se declara que la parte actora no acreditó su acción** al no demostrar que le asista derecho a su parte para demandar el pago de las prestaciones que ahora reclama, de acuerdo a lo que disponen los artículos 1º del Código de Procedimientos Civiles, 2296 fracción I, 2300 y 2360 fracción I del Código Civil vigente del Estado, razón por la cual **se absuelve a la demandada de todas y cada una de las prestaciones que fueron reclamadas por el actor en su escrito inicial de demanda** y que han quedado especificadas en el cuarto considerando de esta resolución.-

Con fundamento en el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, el cual establece que quien pierde debe reembolsar a su contraria las costas del proceso y que se considera que pierde una parte cuando el tribunal acoge, total o parcialmente las pretensiones de la parte contraria, y en el caso que nos ocupa, se considera perdidosa a la parte actora al no haber acreditado su

acción, absolviéndose por ello a la demandada del pago de las prestaciones reclamadas por su contraria, consecuentemente, **se condena a la parte actora al pago de gastos y costas** que se originen con la tramitación del presente juicio a favor de la demandada, concepto que será regulado en ejecución de sentencia.-

Por lo expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 1678, 1684, 2296 fracción I, 2300 y demás relativos del Código Civil; 1º, 2º, 24, 27, 29, 39, 79 fracción III, 83, 84, 85, 107 fracción V, 223 al 228, 370, 371, 372 y demás aplicables del Código de Procedimientos Civiles, ambos ordenamientos vigentes del Estado, es de resolverse y se resuelve:

**PRIMERO.-** Esta autoridad es competente para conocer del presente juicio.-

**SEGUNDO.-** Se declara procedente la vía única civil ejercitada por la parte actora, en la cual esta última no acreditó su acción.-

**TERCERO.-** Se declara que la parte actora no acreditó su acción al no demostrar que le asista derecho a su parte para demandar el pago de las prestaciones que ahora reclama, de acuerdo a lo que disponen los artículos 1º del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, 2296 fracción I, 2300 y 2360 fracción I del Código Civil vigente del Estado.-

**CUARTO.-** Se absuelve a la demandada de todas y cada una de las prestaciones que fueron reclamadas



por el actor en su escrito inicial de demanda y que han quedado especificadas en el cuarto considerando de esta resolución.-

**QUINTO.-** Se condena a la parte actora al pago de gastos y costas que se originen con la tramitación del presente juicio a favor de la demandada, concepto que será regulado en ejecución de sentencia.-

**SEXTO.-** Notifíquese personalmente y cúmplase.-

**A S I** , definitivamente lo sentenció y firman el C. Juez Segundo Civil de esta Capital, **Licenciado ANTONIO PIÑA MARTÍNEZ**, por ante su Secretaria de Acuerdos **Licenciada HERMEJINDA MONTAÑEZ GUARDADO** que autoriza. Doy fe.-

SECRETARIA DE ACUERDOS JUEZ

La sentencia que antecede se publica en lista de acuerdos de fecha tres de marzo de dos mil veinte. Conste.

**L'ECGH/Ilse\***