

Aguascalientes, Aguascalientes, a cuatro de junio 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 la **SUCESIÓN TESTAMENTARIA A BIENES DE ****** 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 para el 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, de acuerdo a lo que señala el artículo 142 fracción III del Código de Procedimientos Civiles del 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 contratos de arrendamiento sobre inmuebles, hipótesis que se da en el caso a estudio pues se reclama la terminación por rescisión de un contrato de arrendamiento sobre un inmueble que se ubica dentro de la jurisdicción de este juzgador, acción que se advierte de conformidad con lo establecido por el artículo 2° del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, el cual dispone que la acción procede en un juicio, aún cuando no se exprese su nombre o se exprese equivocadamente, con tal de que se determine con claridad la clase de prestación que se exija del demandado y el título o causa de la acción; y en el presente caso la razón por la cual la actora reclama la terminación del contrato, lo es en virtud de que la demandada le ha dejado de pagar las rentas convenidas, lo cual es causa de terminación por rescisión, según lo prevén los artículos 2354 fracción IV y 2360 fracción I del Código Civil vigente del Estado, de todo lo cual se deriva la competencia de esta autoridad para conocer del presente asunto; además las partes no impugnaron la competencia de esta autoridad, 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 acción de

resolución de contrato de arrendamiento, respecto a la cual el código adjetivo de la materia en la Entidad, no establece trámite especial alguno y de ahí que deba seguirse en la vía propuesta por el accionante.-

III. La actora SUCESIÓN TESTAMENTARIA A BIENES DE *****, comparece al juicio por conducto de su albacea ***** calidad que acreditó en el juicio con copia certificada de actuaciones del expediente *****del Juzgado Primero Familiar del Estado, relativa a la audiencia de fecha diecinueve de octubre de dos mil once, donde se hizo saber a ***** del cargo de albacea que le fue asignado, quien aceptó y protestó el cargo, por lo tanto, el antes indicado se encuentra facultado para representar a la sucesión actora, según lo previsto por el artículo 1587 fracción VIII del Código Civil vigente del Estado, copias que fueron certificadas por la Notario Público número treinta y dos de las del Estado, al haberse encontrado el citado juicio de sucesión en sus oficinas desde el siete de mayo de dos mil diecinueve por virtud de la sucesión antes indicada.-

Con el carácter antes indicado, RAMÓN CONTRERAS MUÑOZ, demanda en la vía civil de juicio único a JUANA COLLAZO PÉREZ por el pago y cumplimiento de las siguientes prestaciones: **"A) POR LA TERMINACIÓN INMEDIATA DEL CONTRATO VERBAL DE ARRENDAMIENTO CELEBRADO CON EL HOY DEMANDADA; B) PORQUE ACREDITE LA DEMANDA ENCONTRARSE AL**

CORRIENTE EN EL PAGO DE LOS SERVICIOS DE AGUA Y LUZ, EN CASO CONTRARIO, SE LE REQUIERA DEL PAGO A QUE ASCIENDE EL MONTO DE ESTOS HASTA QUE CUMPLA CON SU OBLIGACIÓN DE PAGO; C) POR EL PAGO DE LOS PERJUICIOS QUE ME OCASIONA EL INCUMPLIMIENTO DEL PAGO DE LA ARRENDATARIA Y QUE SE CUANTIFICARAN A JUICIO DE LOS PERITOS NOMBRADOS POR LAS PARTES; D) POR EL PAGO DE LOS GASTOS Y COSTAS QUE CON MOTIVO DEL PRESENTE JUICIO SE ORIGINEN. Acciones previstas por los artículos 2296 fracción I y 2360 fracción I del Código Civil vigente del Estado.-

La demandada ***** dio contestación a la demanda interpuesta en su contra, oponiendo controversia total por cuanto a las prestaciones que se le reclaman y hechos en que se fundan, oponiendo como excepciones las siguientes: **1.- FALTA DE ACCIÓN Y DERECHO.- 2.- DE PAGO.- 3.- PLUS PETITIO.- 4.- LAS QUE SE DESPRENDAN DE SU ESCRITO DE CONTESTACIÓN DE DEMANDA.-**

V.- El artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado establece: **"El actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el demandado los de sus excepciones."** - En observancia a dicho precepto las partes exponen en sus escritos correspondientes, de demanda una serie de hechos en los que funda la acción ejercitada y excepciones opuestas, mas para demostrarlos como lo exige el precepto en cita, **es únicamente la parte**

actora quien ofreció y se le admitieron pruebas, valorándose en la medida siguiente:

CONFESIÓN EXPRESA que hizo consistir en aquella que realiza la demandada al dar contestación a la demanda entablada en su contra, por cuanto a la celebración del contrato y precio de la renta; confesión a la cual se le concede pleno valor probatorio conforme a lo establecido por el artículo 338 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues efectivamente al contestar los hechos uno y dos de la demanda, la demandada reconoció la existencia del contrato de arrendamiento celebrado con la autora de la sucesión actora (ello aún cuando niegue la duración del mismo) y además reconoce como precio por el arrendamiento la cantidad de OCHOCIENTOS PESOS.-

TESTIMONIAL desahogada en audiencia de fecha cuatro de marzo de dos mil veinte, únicamente con el dicho de ***** y *****, pues el dicho del testigo *****, fue declarado desierto por causas imputables a su oferente, según se advierte de lo actuado en audiencia del dieciséis de diciembre de dos mil diecinueve. Prueba a la cual no se le concede valor probatorio alguno conforme a lo señalado por el artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado, pues si bien ambos testigos coinciden en señalar que la demandada vive en el domicilio materia de este juicio derivado de un contrato de arrendamiento que se hizo con el actor y

que la demandada ha dejado de pagar pensiones rentísticas y que ambos acompañaron al actor a cobrar la renta, sin embargo, la testigo ***** en relación al citado incumplimiento, dijo que ***** y su esposa le comentaron que la demandada dejó de pagar rentas desde dos mil dieciocho; de lo cual se puede advertir que lo que declara lo sabe por inferencias de otras personas, por lo cual su dicho no puede robustecer el del testigo *****; aunado a ello, aún cuando ambos testigos indiquen que acompañaron al actor a cobrar la renta, sin embargo, no justifican la razón por la cual lo acompañaron, dejando justificar su presencia en ese lugar para que esta autoridad pueda valorar debidamente sus dicho, lo que en el caso no ocurrió, y como consecuencia de todo lo anterior, la misma no puede robustecer el dicho del actor, de ahí que no se conceda valor probatorio alguno a la prueba en comento, siendo aplicable además a lo antes expuesto el siguiente criterio jurisprudencial: **“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

deputieron aún 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.”.- *Tesis: I.8o.C. J/24, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, 164440, Tribunales Colegiados de Circuito, Tomo XXXI, Junio de 2010, Pág. 808, Jurisprudencia (Común).*-

INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES, entendiéndose por esto todas y cada una de las constancias que integran la presente causa las que son favorables al actor 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, la cual beneficia únicamente a la parte demandada, sobre todo las legales que se desprenden de los artículos 1953 y 2349 del Código Civil vigente del Estado, al disponer el primero de ellos que por regla general el pago debe hacerse en el domicilio del deudor, salvo que las partes convinieran otra cosa; por su parte el segundo numeral invocado contempla que todos los arrendamientos que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado, concluirán a voluntad de cualquiera de los contratantes, previo aviso dado por escrito a la otra parte con quince días de anticipación, si el predio es urbano y con un año si es rústico; por lo cual de no haberse acreditado el lugar donde debían ser pagadas las rentas, la parte

actora tenía la obligación de requerir a la demandada en su domicilio y además, de no haberse justificado la duración del contrato, se entiende celebrado por tiempo indeterminado y deberá darse el aviso correspondiente de terminación a la parte arrendataria, lo cual necesariamente debe cumplirse para que al arrendador le asista derecho de exigir del arrendatario las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento, prueba a la cual se le concede pleno valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por el artículo 352 del Código de Procedimientos Civiles vigente del Estado.-

Cabe señalar que a la parte actora, se le admitió la prueba CONFESIONAL a cargo de la demandada, misma que fue declarada desierta por causas imputables al oferente, según se advierte de la audiencia de fecha dieciséis de diciembre de dos mil diecinueve.-

VI.- En mérito al alcance probatorio que se ha concedido a los elementos de prueba aportados, ha lugar a determinar que en el caso no le asiste derecho a la parte actora para reclamar de la demandada las prestaciones que indica en su escrito inicial de demanda, en razón a lo siguiente:

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.*", de lo antes indicado, se desprende la obligación de cada una de

las partes de demostrar las afirmaciones que sostienen en sus escritos correspondientes, que por ello, las mismas no se pueden demostrar por exclusiones que se hagan.-

En el caso que nos ocupa, la demandada en su contestación de demanda, reconoce la celebración del contrato de arrendamiento celebrado con la autora de la sucesión que se fijó como precio del arrendamiento la cantidad de OCHOCIENTOS PESOS, agregando que el mismo se hizo por tiempo indeterminado y que la renta debía ser pagada en el domicilio arrendado, razón por la cual, conforme al artículo 235 del Código Adjetivo de la Materia, la demandada tenía la carga de la prueba para acreditar sus afirmaciones por cuanto a la duración del contrato y lugar de pago, sin que en el caso lo haya demostrado, pues ni tan siquiera aportó prueba alguna para tal efecto.-

Pese a lo anterior, conforme al artículo 235 del Código Procesal antes invocado, la parte actora también tiene la obligación de demostrar las afirmaciones que hace en su escrito de demanda, en el sentido de que las rentas debían ser pagadas en su domicilio ubicado en la calle ***** número *****, de la Colonia ***** de esta Ciudad y que el arrendamiento tendría una duración de un año; sin embargo, con las pruebas que fueron aportadas al juicio no se demostraron las circunstancias antes indicadas, pues como ha quedado asentado la demandada

únicamente reconoció la celebración del contrato de arrendamiento con la autora de la sucesión y el precio pactado como pensión rentística, mas no así el lugar de pago y duración y ante ello debe atenderse a lo establecido por el artículo 1953 del Código Civil vigente del Estado, el cual establece: *"Por regla general el pago debe hacerse en el domicilio del deudor, salvo que las partes convinieren otra cosa, o que lo contrario se desprenda de las circunstancias, de la naturaleza de la obligación o de la ley."*; por lo cual si la parte actora no justificó que la pensión rentística sería pagada en el domicilio que el mismo indicó, debe atenderse el numeral último transcrito, donde establece la obligación a la parte actora de requerir de pago a la demandada en su domicilio y si en este caso, dicho requerimiento no fue probado con los elementos aportados a la causa, pues a la prueba testimonial que fue desahogada en el juicio, no se le concedió valor alguno por las razones y fundamentos que se dieron al momento de su valoración, mismas que se tienen por reproducidas como si a la letra lo fuere en obvio de espacio y tiempo, por lo tanto, se concluye que la demandada no había incurrido en mora por cuanto al pago de la renta, lo cual es requisito indispensable para que proceda la rescisión de arrendamiento según prevé el artículo 2360 fracción I del Código Sustantivo de la materia, teniendo apoyo lo anterior en lo siguiente:

"ARRENDAMIENTO. LUGAR DE PAGO DE LAS RENTAS MORA. Si

no se indica en el contrato de arrendamiento, el lugar de pago, es aplicable la regla supletoria del artículo 2427 del Código Civil del Distrito Federal, que dice: "La renta será pagada en el lugar convenido, y a falta del convenio, en la casa habitación o despacho del arrendatario". Por lo tanto, si el arrendador no justifica que hubiera cobrado las rentas al arrendatario, y si en cambio éste demuestra haber depositado y ofrecido en pago su importe, como se acredita con los expedientes relativos a tales diligencias, la responsable con fundada razón estimó que el arrendatario no se constituyó en mora. No obsta para ello que los escritos de ofrecimiento de pago no hayan sido presentados precisamente en los primeros días siguientes a la fecha en que las rentas debía cubrirse, porque mientras no fuera requerido de pago el inquilino en su domicilio, no podía existir la mora alegada por el arrendador.".- *Tesis: Semanario Judicial de la Federación, Quinta Época, 339245, Tercera Sala, Tomo CXXIX, Pág. 595, Tesis Aislada (Civil),*

“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 es 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.”. *Tesis: 1a./J. 106/2008 Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, 168214, Primera Sala, Tomo XXIX, Enero de 2009, Pág. 45, Jurisprudencia(Civil),*

Aunado a lo antes expuesto, también se advierte que al no haber acreditado la parte actora la duración del contrato, se entiende que es por tiempo indeterminado y conforme al artículo 2349 del Código Civil vigente del Estado, el cual señala que todos los arredramientos que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado, concluirán a voluntad de cualquiera de los contratantes, previo

aviso dado por escrito a la otra parte con quince días de anticipación, si el predio es urbano y con un año si es rústico; por lo tanto, la parte actora tenía la carga de la prueba para acreditar que previo al ejercicio de la acción que nos ocupa, dio el aviso de terminación antes indicado haciéndole saber a la demandada su voluntad de concluir el arrendamiento de referencia, sin que en el caso se haya demostrado lo antes indicado; es por lo que se declara que **no le asiste derecho a la parte actora para demandar la terminación por rescisión del contrato de arrendamiento base de la acción, dejándose a salvo los derechos de la actora para que los haga valer en la vía y forma correspondientes**, subsistiendo en consecuencia la relación contractual de arrendamiento entre las partes hasta que se cumplan los requisitos previstos por el artículo 2349 del Código Civil Vigente del Estado o se dé alguna de las causales de terminación descritas en el artículo 2354 del ordenamiento legal antes citado, subsistiendo hasta entonces las obligaciones y derechos de los contratantes.- hasta su terminación.-

Al haber sido improcedente la acción ejercitada, resulta innecesario analizar las excepciones opuestas, teniendo apoyo el siguiente criterio: **“EXCEPCIONES, INNECESARIO ESTUDIO DE LAS (LEGISLACION DEL ESTADO DE PUEBLA)**. Aun cuando es cierto que el juzgador debe resolver el asunto planteado a su conocimiento de acuerdo con las acciones y excepciones de las partes, es sabido que el

actor deberá comprobar los hechos constitutivos de su acción y cuando no lo haga, es inútil e innecesario entrar a estudiar las excepciones opuestas por la parte demandada, y si obra así la autoridad, no ha infringido en perjuicio del promovente quejoso las disposiciones legales que se reclaman en el concepto ni se han violado garantías constitucionales. Aparte de que en todo caso, de no haberse hecho el estudio de las excepciones opuestas, su reclamación incumbía al demandado, que es a quien seguramente beneficiaría su procedencia y no al actor.” *Época: Sexta Época, Registro: 272327, Instancia: Tercera Sala, Tipo de Tesis: Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Volumen XVI, Cuarta Parte, Materia(s): Civil, Tesis: Página: 87.*

En cuanto a los gastos y costas del juicio, se atiende a lo dispuesto por el artículo 128 del Código Adjetivo de la materia en la entidad, de que la parte perdidosa debe reembolsar a su contraria las costas del proceso, ante esto resulta perdidosa la parte actora al no haberse acogido sus pretensiones y la demandada sí compareció al presente juicio, razón por la cual **se condena a la parte actora al pago de gastos y costas que se originen con la tramitación del presente juicio**, regulados que sean en ejecución de sentencia.-

Por lo expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 1673, 1674, 1675, 1677, 1715 y 1742 y demás relativos del Código Civil vigente del Estado; 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.- Es procedente la vía única civil ejercitada por la parte actora.-

TERCERO.- No le asiste derecho a la parte actora para demandar la terminación por rescisión del contrato de arrendamiento base de la acción, dejándose a salvo los derechos de la actora para que los haga valer en la vía y forma correspondientes, subsistiendo en consecuencia la relación contractual de arrendamiento entre las partes hasta que se cumplan los requisitos previstos por el artículo 2349 del Código Civil Vigente del Estado o se dé alguna de las causales de terminación descritas en el artículo 2354 del ordenamiento legal antes citado, subsistiendo hasta entonces las obligaciones y derechos de los contratantes hasta su terminación.-

CUARTO.- Se condena a la parte actora al pago de gastos y costas del juicio a favor de la demandada, previa regulación que de los mismos se haga en ejecución de sentencia.-

QUINTO.- Con fundamento en los artículos 10 que establecen 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 otros 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.-

SEXTO.- Notifíquese personalmente y cúmplase.-

A S I, definitivamente lo sentenció 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 DE ACUERDOS

JUEZ

La sentencia que antecede se publica en lista de acuerdos de fecha cinco junio dos mil veinte.

.- Conste.-

L'ECGH/Ilse