

S E N T E N C I A D E F I N I T I V A

Aguascalientes, Aguascalientes, a veintiocho de junio de dos mil veintiuno.

V I S T O S, para resolver los autos del expediente número ***, que en la vía **Única Civil** y en ejercicio de la acción de terminación por rescisión de contrato verbal de arrendamiento promovió *** en contra de *** y, encontrándose en estado de dictar **Sentencia Definitiva**, se procede a dictar la misma al tenor de 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, dispone:

“Artículo 82.- Las sentencias deberán ser claras, precisas y congruentes con la demanda y su contestación y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleitos, condenando o absolviendo al demandado, y decidiendo todo 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, deberá verificar de oficio, la existencia de los elementos para la procedencia de la acción”.

II.- Esta autoridad resulta **competente** para conocer del presente juicio, en atención a lo establecido por los artículos 137 y 139 fracción I de nuestro Código Procesal Civil, de donde se advierte, que es Juez competente aquél al que los litigantes se hubieren sometido tácitamente, siendo que en la especie, la parte actora se sometió a la competencia del suscrito al entablar su demanda, de donde deriva la competencia de esta autoridad.

III.- La vía Única Civil se declara **procedente**, toda vez que la acción ejercitada no se encuentra sujeta a alguno de los procedimientos especiales previstos en el título décimo primero del Código Procesal de la Materia, siendo procedente por exclusión la vía indicada.

IV.- En el presente caso, el actor ***, compareció a demandar a ***, por el pago y cumplimiento de las siguientes **prestaciones**:

*“a) Para que por sentencia firme se declare legalmente rescindido y terminado el contrato de arrendamiento verbal que se celebraron el suscrito como arrendador con el C. *** en su carácter de arrendatario, respecto al inmueble ubicado en ***.*

b) Para que como consecuencia de lo anterior se condene al demandado a hacerme la entrega del inmueble real y materialmente desocupado.

*c) Para que se condene al demandado a pagarme las rentas vencidas correspondientes a los meses de agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre del año 2020, así como también las de los meses de enero y febrero del 2021 y las que se continúen venciendo durante el procedimiento a razón de **\$1,000 (UN MIL PESOS 00/100 M.N.)** mensuales esto sin perjuicio de nuestra oposición a que el arrendatario continúe en la ocupación de la finca.*

d) Para que se condene al demandado a entregarme la finca objeto del arrendamiento libre de adeudos por concepto de consumo de agua y energía eléctrica.

e) Para que se condene al demandado a pagarme los gastos y costas que el presente juicio origine y que por su culpa me veo en la necesidad de promover”.

Haciéndose la aclaración, de que lo señalado la parte actora en su escrito inicial de demanda, se tiene por reproducido en este espacio en obvio de repetición, dado que su transcripción no es un requisito que debe contener esta sentencia, esto atento a lo dispuesto por el artículo 83 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Por su parte, el demandado ***, omitió dar contestación a la demanda instaurada en su contra, pese a haber sido debidamente emplazado, tal y como se advierte de la cédula de notificación que obra en autos –trece y catorce-, por lo cual, mediante proveído del siete de abril de dos mil veintiuno, se le tuvo por perdido su derecho para hacerlo –foja diecinueve-.

Así, en los anteriores términos quedó fijada la litis, correspondiéndole a la parte actora probar los hechos

constitutivos de su acción, ello de conformidad con el artículo 235 del ordenamiento legal antes invocado.

V.- Enseguida se procede a entrar al estudio de la acción de terminación por rescisión del contrato verbal de arrendamiento, deducida por ***, en contra de ***, resultando necesario analizar aquellos artículos del Código Civil del Estado que cobran aplicación en el presente negocio, siendo estos los siguientes:

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

El arrendamiento no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a habitación, de quince para las fincas destinadas al comercio y de veinte para las fincas destinadas al ejercicio de la industria”.

“Artículo 2270.- *La renta o precio del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero o en cualquier otra cosa equivalente, con tal de que sea cierta y determinada”.*

“Artículo 2296.- *El arrendatario está obligado:*

I.- *A satisfacer la renta en la forma y tiempos convenidos”.*

“Artículo 2298.- *La renta será pagada en el lugar convenido y a falta de convenio en la casa, habitación o despacho del arrendatario”.*

“Artículo 2323.- *La renta debe pagarse en los plazos convenidos y a falta de convenio por meses vencidos.*

El arrendatario no está obligado a pagar la renta sino desde el día en que reciba el inmueble objeto del contrato”.

“Artículo 2354.- *El arrendamiento puede terminar:*

I.- *Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o por la ley, o por estar satisfecho el objeto para que la cosa fué arrendada”.*

“Artículo 2355.- *Si el arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado, concluye en el día prefijado. Si no se ha señalado tiempo, se observará lo que disponen los artículos 2349 y 2350”.*

“Artículo 2358.- *Si después de terminado el plazo por el que se celebró el arrendamiento, el arrendatario continúa sin oposición en el uso y goce del bien arrendado, continuará el arrendamiento por tiempo indeterminado, estando obligado el arrendatario a pagar la renta que corresponda por el tiempo que exceda conforme a lo convenido en el contrato; pudiendo cualquiera de las partes solicitar la terminación del contrato en los términos del artículo 2349. Las obligaciones contraídas por un tercero con objeto de garantizar el cumplimiento del arrendamiento, cesan al término del plazo determinado, salvo convenio en contrato”.*

“Artículo 2360.- *El arrendador puede exigir la rescisión del contrato:*

I.- *Por la falta de pago de la renta en los términos previstos en los artículos 2323 y 2325”.*

En ese tenor, tal y como quedó asentado, le corresponde a la parte actora la carga probatoria a fin de demostrar la existencia del contrato que asegura existe entre las partes, siendo que para tal efecto ofertó como medios de convicción de su parte los siguientes:

Obra la **documental privada**, consistente en el escrito de fecha dieciocho de agosto de dos mil veinte, dirigido a ***, en donde *** le hizo saber, que debido al incumplimiento de las obligaciones contraídas a su cargo relativas al pago de la renta y los servicios del inmueble arrendado, decidió de manera unilateral, dar por terminado el contrato de arrendamiento verbal celebrado el día dieciocho de mayo de dos mil veinte, respecto del inmueble ubicado en *** *-foja veintidós-*, probanza que de conformidad con el artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, goza de valor probatorio al encontrarse adminiculada con la prueba **confesional**, a cargo de ***, desahogada durante audiencia de fecha dos de junio de dos mil veintiuno *-fojas de la cuarenta y tres a la cuarenta y seis-*, al tenor de los pliegos de posiciones exhibidos por la parte actora *-fojas treinta y treinta y uno-*, probanza a la que se le otorga valor probatorio en términos del artículo 339 de nuestro Código Procesal Civil y de la cual se desprende, que se le declaró confeso fictamente al absolvente respecto de:

. Que conoce a ***, con quien acordó, que pagaría una renta mensual de mil pesos cero centavos moneda nacional, misma que habría de cubrirse los días dieciocho de cada mes, atendiendo a que el contrato verbal base de la acción fue celebrado un día dieciocho, siendo su fecha de vencimiento el día el día dieciocho de mayo de dos mil veinte *-posiciones primera, cuarta, quinta y sexta-*.

. Que una vez fenecido el contrato celebrado entre las partes, le pidió a *** que le rentara el bien inmueble objeto del arrendamiento por otros seis meses y, debido a esto, celebraron otro contrato verbal de arrendamiento, mismo que estaría vigente del dieciocho de mayo al dieciocho de noviembre, ambos de dos mil veinte *-posiciones séptima y octava-*.

. Que acepta y reconoce, que durante todo el tiempo que ha rentado la casa nunca ha pagado el servicio de energía eléctrica, aun y cuando se había comprometido a ponerse al corriente con los mismos *-posiciones décima y décima primera-*.

. Que ***, le entregó un escrito mediante el cual le comunicó, que ya no se renovaría el contrato de arrendamiento, situación que le hizo saber tres meses antes de que el mismo terminara, es decir, el día dieciocho de agosto de dos mil veinte *-posiciones décima segunda y décima tercera-*.

. Que reconoce, que se atrasó en el pago de las rentas desde el mes de agosto de dos mil veinte y, en ese sentido, el día dieciocho de noviembre de dos mil veinte, *** se dirigió al domicilio objeto del arrendamiento y le requirió por la entrega voluntaria de dicho bien inmueble, pues el término del contrato ya había fenecido, haciendo caso omiso a todos los requerimientos que le ha hecho al arrendador, en relación tanto con los adeudos como con la entrega del inmueble *-posiciones décima cuarta y décima quinta-*.

Así, esta prueba con valor presuncional que no fue destruida en juicio, le beneficia al accionante para demostrar su acción, pues cuando no comparecen sin justa causa las personas que hayan de absolver posiciones, incurren en violación al deber de contestar el interrogatorio formulado por su adversario, y por ello no puede interpretarse, salvo prueba en contrario, sino como admisión de los hechos que son legalmente objeto de un interrogatorio.

Sirve además de apoyo jurídico a la anterior consideración, la Tesis Aislada Civil de la Séptima Época, con número de registro 241577, emitida por la Tercera Sala,

disponible en el Semanario Judicial de la Federación, Volumen 70, Cuarta Parte, página 33, cuyo epígrafe y texto disponen:

“CONFESIÓN FICTA, EFICACIA DE LA.- *La Suprema Corte de Justicia de la Nación no comparte el criterio en el sentido de que la confesión ficta carece de eficacia, cuando al contestar la demanda la misma parte a quien se declara confesa, ha negado expresamente los hechos materia de la confesión. El hecho de negar la demanda produce como efecto jurídico arrojar sobre el actor la carga de la prueba de todos los elementos de su acción, y entre las pruebas admitidas por la ley se encuentra la confesión ficta, cuya eficacia no puede desconocerse por la circunstancia de que la demanda haya sido negada expresamente. Cuando no comparece sin justa causa la persona que haya de absolver posiciones, incurre en violación del deber de contestar el interrogatorio formulado por su adversario, y ello no puede interpretarse, salvo prueba en contrario, sino como admisión de los hechos que son legalmente objeto del interrogatorio; el no comparecer viene a probar que carece de valor para presentarse a admitir un hecho y un pretexto para no reconocer una verdad que redundaría en su perjuicio; en efecto, el silencio del interrogado se atribuye a la conciencia de no poder negar un hecho ante la presencia judicial y bajo protesta de decir verdad, pues según se ha afirmado, la confesión es un fenómeno contrario a la naturaleza del hombre, siempre presto a huir de lo que puede dañarle. Como la parte demandada en el momento de negar la demanda no se enfrenta al dilema de mentir o de aceptar la verdad ante el Juez, bajo protesta, sino sólo persigue el propósito de obligar a su contrario a que pruebe sus aseveraciones, tal negativa no puede constituir ninguna presunción contraria a los hechos admitidos como ciertos por virtud de la confesión ficta”.*

Existe también, la **documental privada**, consistente en la copia simple del recibo expedido a nombre de ***, el día veinticinco de enero de dos mil veintiuno, por ***, por la cantidad de ocho mil ciento cincuenta y siete pesos cinco centavos moneda nacional, esto por concepto de adeudo de agua potable del inmueble ubicado en *** -foja siete-, probanza que carece de valor probatorio, al tratarse de copia simple, sin que la misma hubiera quedado robustecida con alguna prueba diversa y, dada su naturaleza, no es susceptible de producir convicción a éste juzgador sobre la veracidad de su contenido, lo que encuentra sustento en los siguientes criterios:

La jurisprudencia de la Novena Época, con número de Registro 202550, emitida por Tribunales Colegiados de Circuito,

consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, III, Mayo de 1996, Materia(s): Común, Tesis: IV.3o. J/23, Página 510, cuyo epígrafe y texto es el siguiente:

“DOCUMENTOS OFRECIDOS EN FOTOCOPIAS SIMPLES, VALOR PROBATORIO DE.- *No se puede otorgar valor probatorio aun cuando no hayan sido objetadas en cuanto a su autenticidad, las copias simples de un documento, pues al no tratarse de una copia certificada, no es posible presumir su conocimiento, pues dichas probanzas por sí solas, y dada su naturaleza, no son susceptibles de producir convicción plena sobre la veracidad de su contenido, por la facilidad con la que se pueden confeccionar, por ello, es menester adminicularlas con algún otro medio que robustezca su fuerza probatoria, razón por la que sólo tienen el carácter de indicio al no haber sido perfeccionadas”.*

La Jurisprudencia de la Novena Época, con Número de Registro 172557, emitida por Tribunales Colegiados de Circuito, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXV, Mayo de 2007, Materia(s): Civil, Tesis: I.3o.C. J/37, Página 1759, cuyo epígrafe y texto es el siguiente:

“COPIAS FOTOSTÁTICAS SIMPLES. VALOR PROBATORIO DE LAS, CUANDO SE ENCUENTRAN ADMINICULADAS CON OTRAS PRUEBAS. *Las copias fotostáticas simples de documentos carecen de valor probatorio aun cuando no se hubiera objetado su autenticidad, sin embargo, cuando son adminiculadas con otras pruebas quedan al prudente arbitrio del juzgador como indicio, en consecuencia, resulta falso que carezcan de valor probatorio dichas copias fotostáticas por el solo hecho de carecer de certificación, sino que al ser consideradas como un indicio, debe atenderse a los hechos que con ellas se pretenden probar, con los demás elementos probatorios que obren en autos, a fin de establecer, como resultado de una valuación integral y relacionada con todas las pruebas, el verdadero alcance probatorio que debe otorgárseles”.*

De igual forma, consta la **documental privada**, consistente en el recibo por la cantidad de mil doscientos ochenta y seis pesos ochenta y tres centavos moneda nacional, expedido por la *** el día veinticinco de enero de dos mil veintiuno a nombre de ***, respecto del inmueble ubicado en *** -foja seis-, probanza que carece de valor probatorio, pues aun y cuando para su perfeccionamiento, la parte actora ofertó la prueba **ratificación de contenido**, a cargo de la ***, dicha probanza fue desahogada en audiencia del dos de junio de dos

mil veintiuno, en donde el apoderado de dicha ratificante no reconoció el contenido del documento atendiendo a que el mismo es susceptible de sufrir alteraciones y/o falsificaciones –*fojas de la cuarenta y tres a la cuarenta y seis*-, lo anterior de conformidad con los artículos 346 y 348 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Así, con las pruebas **instrumental de actuaciones** y **presuncional en su doble aspecto de legal y humana** que en términos de los numerales 341 y 352 del Código Procesal Civil del Estado, gozan de valor probatorio a favor de la parte actora, es dable acreditar la existencia del contrato de arrendamiento de fecha dieciocho de mayo de dos mil veinte, celebrado de manera verbal entre *** como arrendador y *** en calidad de arrendatario, del cual se desprenden obligaciones a cargo de la parte demandada.

En ese orden de ideas, se estima **procedente la acción** ejercitada por la parte actora, pues el demandado omitió acreditar que se encuentra al corriente en el pago de las pensiones rentísticas que les son reclamadas, teniendo la carga de la prueba para ello.

Sirve además como apoyo jurídico a la anterior consideración, la Jurisprudencia firme que sustenta la H. Suprema Corte de Justicia de la Nación, visible a fojas 955 de la Jurisprudencia y Tesis Sobresalientes 1984-1987, actualización IX-X Civil, Mayo Ediciones, cuyo epígrafe y texto es el siguiente:

“PAGO O CUMPLIMIENTO. CARGA DE LA PRUEBA. *El pago o cumplimiento de las obligaciones corresponde demostrarlo al obligado y no el incumplimiento al actor”.*

VI.- En contexto de todo lo expuesto, se declara procedente la Vía Única Civil intentada.

En ella, el actor ***, probó su acción de terminación por rescisión de contrato verbal de arrendamiento, mientras que el demandado ***, omitió dar contestación a la demanda instaurada en su contra.

Se declara la terminación por rescisión del contrato verbal de arrendamiento celebrado el día dieciocho de mayo de dos mil veinte, entre *** -arrendador- y *** -arrendatario-, respecto del inmueble ubicado en ***.

Se condena al demandado ***, a la desocupación y entrega real y material del inmueble arrendado a favor del actor ***, en las mismas condiciones en que lo recibió salvo el demérito normal, así como libre de cualquier adeudo por concepto de consumo de agua potable y energía eléctrica.

Se condena al demandado ***, al pago de la cantidad de diez mil pesos cero centavos moneda nacional, por concepto de diez pensiones rentísticas generadas entre el dieciocho de agosto de dos mil veinte y el dieciocho de junio de dos mil veintiuno, cada una a razón de mil pesos cero centavos moneda nacional, más las que se sigan generando hasta la desocupación y entrega del inmueble, cuyo monto deberá ser regulado en ejecución de sentencia.

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se condena al demandado ***, a pagar a favor del actor ***, los gastos y costas generados con motivo de la tramitación del presente negocio, cuyo monto ha de cuantificarse en ejecución de sentencia.

Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 118, fracción III de la Ley del Impuesto sobre la Renta, una vez que cause ejecutoria la presente resolución, deberá requerirse a la parte actora para que conforme a lo dispuesto por el artículo 127 fracción II del Código de Procedimientos Civiles del Estado, dentro del término de tres días compruebe a esta autoridad, haber emitido los comprobantes fiscales respecto de las rentas vencidas, con el apercibimiento de que de no hacerlo así dentro de dicho término, se informará al Servicio de Administración Tributaria, notificación que se realizará una vez que sean publicadas las reglas de operación señaladas en la reforma respectiva publicada en el Diario Oficial de la Federación el nueve

de diciembre de dos mil diecinueve, mismas que entraron en vigor el primero de enero de dos mil veinte.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo que disponen los artículos 79 fracción III, 81, 83, 84 85, 86 y 89 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se resuelve:

Primero.- El suscrito Juez es **competente** para conocer del presente juicio.

Segundo.- Se declara **procedente** la vía Única Civil intentada por la parte actora.

Tercero.- Se declara que el actor ***, probó su acción de terminación por rescisión de contrato verbal de arrendamiento, mientras que el demandado ***, omitió dar contestación a la demanda instaurada en su contra.

Cuarto.- Se declara la **terminación por rescisión** del contrato verbal de arrendamiento celebrado el día dieciocho de mayo de dos mil veinte, entre *** -arrendador- y *** -arrendatario-, respecto del inmueble ubicado en ***.

Quinto.- Se condena al demandado ***, a la **desocupación y entrega** real y material del inmueble arrendado a favor del actor ***, en las mismas condiciones en que lo recibió salvo el demérito normal, así como libre de cualquier adeudo por concepto de consumo de agua potable y energía eléctrica.

Sexto.- Se condena al demandado ***, al pago de la cantidad de diez mil pesos cero centavos moneda nacional, por concepto de diez pensiones rentísticas generadas entre el dieciocho de agosto de dos mil veinte y el dieciocho de junio de dos mil veintiuno, cada una a razón de mil pesos cero centavos moneda nacional, más las que se sigan generando hasta la desocupación y entrega del inmueble, cuyo monto deberá ser regulado en ejecución de sentencia.

Séptimo.- Se condena al demandado ***, a pagar a favor del actor ***, los **gastos y costas** generados con motivo de la tramitación del presente negocio, cuyo monto ha de cuantificarse en ejecución de sentencia.

Octavo.- Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 118, fracción III de la Ley del Impuesto sobre la Renta, una vez que cause ejecutoria la presente resolución, deberá requerirse a la parte actora para que conforme a lo dispuesto por el artículo 127 fracción II del Código de Procedimientos Civiles del Estado, dentro del término de tres días compruebe a esta autoridad, haber emitido los **comprobantes fiscales** respecto de las rentas vencidas, con el apercibimiento de que de no hacerlo así dentro de dicho término, se informará al Servicio de Administración Tributaria, notificación que se realizará una vez que sean publicadas las reglas de operación señaladas en la reforma respectiva publicada en el Diario Oficial de la Federación el nueve de diciembre de dos mil diecinueve, mismas que entraron en vigor el primero de enero de dos mil veinte.

Noveno.- En términos de lo previsto en el artículo 73 fracción II, de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, misma que fue publicada en el Diario Oficial de la Federación el día trece de agosto de dos mil veinte, se ordena se proceda a la elaboración y publicación de la versión pública de la presente sentencia siguiendo lo establecido en los Lineamientos para la Elaboración de Versiones Públicas de Sentencias y Resoluciones dictadas por los Juzgados y Salas del Poder Judicial del Estado de Aguascalientes.

Décimo.- Notifíquese personalmente y cúmplase.

A S Í lo sentenció el Juez Tercero Civil, **Licenciado Honorio Herrera Robles**, asistido de su de Acuerdos Licenciada **Alejandra Iveth de la Fuente García**, con quien actúa, da fe y autoriza.- Doy Fe.-

JUEZ TERCERO CIVIL
LIC. HONORIO HERRERA ROBLES

SECRETARIA DE ACUERDOS
LIC. ALEJANDRA IVETHE DE LA FUENTE GARCÍA

La Secretaria de Acuerdos hace constar que la resolución que antecede se publica en la Lista de Acuerdos el

veintinueve de junio de dos mil veintiuno. Conste.- **Licenciada
Alejandra Iveth de la Fuente García.**

L'ALPR/*dads*

La **Licenciada Alejandra Iveth de la Fuente García**, Secretaria de Acuerdos, adscrita al **Juzgado Tercero Civil** del Primer Partido Judicial del Estado de Aguascalientes, **hago constar y certifico**: que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia 0091/2021, dictada en fecha veintiocho de junio de dos mil veintiuno por el Juez Tercero Civil del Estado, constando de doce fojas útiles.

Versión pública elaborada de conformidad a lo previsto por los artículos 3 fracciones XII y XXV; 69 y 70 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Aguascalientes y sus Municipios, 113 y 116 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública; así como del trigésimo octavo de los Lineamientos Generales en Materia de Clasificación y Desclasificación de la Información, así como para la elaboración de Versiones Públicas, se suprimieron datos de las partes, así como de las personas que intervinieron en el desahogo de las pruebas y del bien inmueble objeto del presente negocio, información que se considera legalmente como confidencial/reservada por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.-