



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

SENTENCIA DEFINITIVA

Aguascalientes, Aguascalientes, a **once de junio dos mil veintiuno**.

VISTOS, para resolver los autos del expediente número **0379/2020**, que en la vía **única civil** y en ejercicio de la acción de rescisión de contrato 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:

CONSIDERANDOS:

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.- El suscrito Juez es **competente** para conocer del presente juicio atento a lo establecido por el artículo 142 fracción II del Código Procesal Civil, el cual establece que es Juez competente aquel que sea señalado en el contrato, siendo que las partes se sometieron a la jurisdicción de los Tribunales de la ciudad de Aguascalientes en la cláusula octava del contrato basal, de donde deriva la competencia de éste juzgador.

III.- La vía única civil se declara **procedente** toda vez que las acciones intentadas no se encuentran sujetas a alguno de los procedimientos especiales previstos en el título décimo primero del Código Procesal Civil en vigor, siendo por exclusión procedente la vía indicada.

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

a).- *La declaración judicial de rescisión del contrato de arrendamiento celebrado entre el suscrito en mi carácter de arrendador y el demandado en su carácter de arrendatario, celebrado en fecha primero de agosto del año dos mil diecinueve, respecto del inmueble objeto del contrato y detallado en supra líneas, precisamente por la falta de pago de rentas señaladas en la cláusula segunda del aludido contrato, y que corresponden al segundo semestre y que debieron pagarse puntualmente y a mas tardar el día primero de febrero de la presente anualidad, sin que a la fecha de la presente demanda, el demandado haya realizado el pago en mención.*

b).- *Derivado de la rescisión del contrato de arrendamiento, la desocupación y entrega real y material inmediata del inmueble objeto del arrendamiento.*

c).- *El pago de la rentas vencidas por la cantidad de \$25,200.00 (veinticinco mil doscientos pesos 00/1" moneda nacional) y las que se sigan venciendo hasta la total desocupación y entrega real y material del inmueble materia del arrendamiento.*

d).- *El pago de gastos y costas por la tramitación del presente juicio."*

Por su parte, el demandado *********, mediante escrito presentado en fecha veintiséis de junio de dos mil veinte, que consta a fojas de la dieciocho a la veintiuno de los autos, produjo contestación a la demanda.

Haciéndose constar, que lo señalado por las partes en la demanda y su contestación, se tiene por reproducido en este espacio en obvio de repetición, dado que su transcripción no es un requisito que debe contener una sentencia, lo anterior de conformidad con el artículo 83 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Así, en los términos anteriores quedó fijada la litis planteada en el presente juicio, correspondiéndole a la parte actora acreditar los hechos constitutivos de su acción y al demandado los



de sus excepciones, en términos de lo dispuesto por el artículo 235 de nuestro Código Procesal Civil.

V.- Enseguida, se procede a entrar al estudio de la **acción rescisoria** intentada en la vía principal por***** en contra de ***** resultando lo siguiente:

Los artículos 1949, 1950, 1953, 2269, 2270, 2296 fracción I, 2298, 2323, 2354 fracción IV, 2355 y 2360 fracción I del Código Civil del Estado disponen:

“Artículo 1949.- El pago deberá hacerse del modo que se hubiere pactado; y nunca podrá hacerse parcialmente sino en virtud de convenio expreso o de disposición de ley.

Sin embargo, cuando la deuda tuviere una parte líquida y otra ilíquida, podrá exigir el acreedor y hacer el deudor el pago de la primera sin esperar a que se liquide la segunda”.

“Artículo 1950.- El pago se hará en el tiempo designado en el contrato, exceptuando aquellos casos en que la ley permita o prevenga expresamente otra cosa”.

“Artículo 1953.- 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.

Si se han designado varios lugares para hacer el pago, el acreedor puede elegir cualquiera de ellos.”

“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:

IV.- Por rescisión.”

“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 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.”

Ahora, cuando se ejerce la acción de rescisión de contrato de arrendamiento por falta de pago de la renta **y no se convino el lugar de pago**, para acreditar su procedencia el acreedor debe

demostrar, además de su relación jurídica con el demandado, que la obligación que reclama es exigible, pues de lo contrario no se acredita el incumplimiento y, por ende, no puede solicitarse la resolución del contrato con base en esa causa.

En efecto, una persona se constituye en mora desde que no paga la prestación debida en los plazos y términos convenidos o, a falta de éstos, en los establecidos en la ley.

Así, en virtud de la indivisible relación entre el incumplimiento y la mora, y de que no puede darse aquél sin que la obligación sea exigible, se concluye que cuando se reclama la rescisión del contrato de arrendamiento y se hace valer la causa de incumplimiento por falta de pago de la renta, el acreditamiento de la mora es un elemento constitutivo de la acción que debe estudiarse de oficio por el juzgador, incluso si la parte demandada no alega la falta de exigibilidad de la obligación, ya sea porque no se venció el plazo para el pago o porque no se realizó el requerimiento correspondiente.

Se invoca, la jurisprudencia consultable en el Registro digital: 171850, Instancia: Primera Sala, Novena Época, Materias(s): Civil, Tesis: 1a./J. 37/2003, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXVI, Agosto, de 2007, página 5, Tipo: Jurisprudencia, que la letra dice:

“ARRENDAMIENTO. CUANDO SE RECLAMA LA RESCISIÓN DEL CONTRATO RESPECTIVO POR FALTA DE PAGO DE LA RENTA, EL ACREDITAMIENTO DE LA MORA ES UN ELEMENTO CONSTITUTIVO DE LA ACCIÓN QUE DEBE ESTUDIARSE DE OFICIO POR EL JUZGADOR (MODIFICACIÓN DE LA JURISPRUDENCIA 1a./J. 37/2003). Cuando se ejerce la acción de rescisión del contrato de arrendamiento por falta de pago de la renta, para acreditar su procedencia el acreedor debe demostrar, además de su relación jurídica con el demandado, que la obligación que reclama es exigible, pues de lo contrario no se acredita el incumplimiento y, por ende, no puede solicitarse la resolución del contrato con base en esa causa. Ahora bien, conforme al Código Civil para el Distrito Federal, una persona se constituye en mora desde que no paga la prestación debida en los plazos y términos convenidos o, a falta de éstos, en los establecidos en la ley. Así, en virtud de la indivisible relación entre el incumplimiento y la mora, y de que no puede darse aquél sin que la obligación sea exigible, se concluye que cuando se reclama la rescisión del contrato de arrendamiento y se hace valer la causa de incumplimiento por falta de pago de la renta, el acreditamiento de la mora es un elemento constitutivo de la acción que debe estudiarse de oficio por el juzgador, incluso si la parte demandada no alega la falta de exigibilidad de la obligación, ya sea



porque no se venció el plazo para el pago o porque no se realizó el requerimiento correspondiente.”

A mayor abundamiento, atendiendo a la acción de rescisión de contrato de arrendamiento por falta de pago de la renta vencida y si 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 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 el 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.

Lo anterior se obtiene de la jurisprudencia firme, Registro digital: 168214, Instancia: Primera Sala, Novena Época, Materias(s): Civil, Tesis: 1a./J. 106/2008, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXIX, Enero de 2009, página 45, que señala:

“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.”

En efecto, el actor para probar los elementos constitutivos de su acción ofreció la prueba documental privada, consistente en el contrato de arrendamiento fundatorio de la acción, que consta a fojas de la ocho a la diez de los autos, a la cual se le concede eficacia probatoria conforme el artículo 343 del Código de Procedimientos Civiles el Estado, por virtud de que si bien es cierto, se trata de un documento privado, no obstante, el demandado al producir contestación al hecho primero de la demanda reconoció haber celebrado ese acto jurídico, lo cual constituye confesión expresa con valor probatorio conforme el artículo 338 del código anotado.

Además, el demandado al absolver posiciones reconoció haber celebrado el contrato de arrendamiento fundatorio de la acción, lo cual tiene valor probatorio pleno conforme el artículo 337 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Por tanto, con esas pruebas se demostró en términos del artículo 235 del código en cita, que las partes del juicio en fecha primero de agosto de dos mil diecinueve celebraron un contrato de arrendamiento, en el cual se convino, que el arrendador ***** da en arrendamiento a ***** el inmueble ubicado en ***** .

Las partes acordaron, que el arrendatario pagará al arrendador la cantidad de cuatro mil doscientos pesos mensuales por concepto de renta; que el arrendatario pagará por adelantado por concepto de renta la cantidad de veinticinco mil doscientos pesos, pago que se efectuará en moneda nacional en efectivo o



transferencia bancaria según acuerden las partes; que el pago cubre del primero de agosto de dos mil diecinueve al treinta y un de enero de dos mil veinte; acordaron las partes que el arrendatario pagará los seis meses de renta restantes lo que equivale a un monto de veinticinco mil doscientos pesos a más tardar el día primero de febrero de dos mil veinte, que ese pago se efectuará en moneda nacional en efectivo o vía transferencia bancaria según acuerden las partes; que ese pago cubre del primero de febrero de dos mil veinte al treinta y uno de julio del mismo año.

Las partes acordaron, que la vigencia del contrato sería de doce meses forzosos para ambas partes, contados a partir del día de la fecha de su firma y a cuyo término las partes podrán renovarlo por un periodo de doce meses, previo acuerdo por escrito, con treinta días naturales de anticipación al término del instrumento.

Acordaron, que si el arrendatario no desocupase por cualquier causa el inmueble aumentaría la renta mensual en un veinte por ciento, sin que ello implique renovación o prórroga del contrato o pena convencional; que, en caso de renovarse el contrato, el arrendador se reserva el derecho de establecer el nuevo monto de la renta mensual.

Las partes convinieron, que el arrendador entrega al arrendatario el inmueble objeto del contrato en buenas condiciones, incluyendo un portón de malla ciclónica instalado en el frente del mismo que divide y resguarda el inmueble de la calle conforme a las fotografías que se agregan al anexo a del presente contrato.

Convinieron, que el arrendatario no podrá modificar el inmueble sin el pleno consentimiento del arrendador.

Que el arrendatario cubrirá todos los gastos de adecuaciones e instalaciones que sean necesarias para ser uso del inmueble conforme a lo que se establece en el contrato.

Que al término del contrato el arrendatario podrá retirar los elementos que por su naturaleza así lo permitan, quedando en beneficio del arrendador las mejoras que resulten; que el arrendatario se obliga a reestablecer el inmueble al estado en que lo recibió al inicio del arrendamiento.

Las partes acordaron, que el inmueble será destinado única y exclusivamente al uso de estacionamiento, quedando prohibido conservar dentro del inmueble sustancia peligrosas y corrosivas.

El arrendatario se comprometió a responder por cualquier daño que el inmueble sufra durante el período del arrendamiento por actos u omisiones de él y/o de las personas a quienes haya permitido el acceso al inmueble; así mismo, el arrendatario se comprometió a responder por cualquier daño causado a otras personas y bienes dentro del inmueble a quienes el arrendatario haya permitido el acceso al inmueble.

Se acordó, que el arrendatario tiene expresamente prohibido hacer cualquier tipo de negocio o lucrar con el inmueble y no podrá traspasar, subarrendar ni conceder a otras personas derecho alguno sobre el inmueble.

Se indicó, que el arrendatario conviene en realizar todos los pagos por cualquier servicio contratado por él; y el arrendador conviene en cubrir el pago del impuesto predial.

El actor ofreció, la prueba **confesional**, a cargo del demandado ********* desahogada en audiencia del veinte de noviembre de dos mil veinte, conforme al pliego de posiciones que obra a foja cincuenta y tres de los autos, a la cual se le concede valor probatorio, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 337 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por haber sido hecha en el juicio y por persona capacitada para obligarse; fue hecha en pleno conocimiento y sin coacción ni violencia; y es de hecho propio, y en la que el absolvente reconoció: *que conoce a ***** que sí reconoce haber suscrito el documento basal del*



presente juicio; que el inmueble detallado en el documento basal lo ocupa como estacionamiento; que el inmueble objeto de arrendamiento en el documento basal se encuentra ubicado en la

*****.

Sirve de apoyo legal, la Jurisprudencia, consultable en el Registro digital: 196523, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época, Materias(s): Común, Tesis: I.1o.T. J/34, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo VII, Abril de 1998, página 669, Tipo: Jurisprudencia, que es del rubro y texto:

“PRUEBA CONFESIONAL. ALCANZA PLENO VALOR CUANDO ES CLARA Y PRECISA. Si bien es cierto que la prueba confesional puede decidir una controversia y ser bastante para resolverla, haciendo inútil el estudio de otros medios de convicción, esto sólo es admisible cuando la confesión es expresa, clara y perfectamente referida a los términos de la controversia, de manera que, sin lugar a dudas, implique el reconocimiento de la pretensión o bien de la excepción opuesta.”

También ofreció, la prueba **testimonial** a cargo de ***** desahogada en audiencia del seis de octubre de dos mil veinte, a la cual, se le concede valor probatorio conforme al artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por virtud de que, los testigos fueron claros, precisos y coincidentes en señalar, que conocen a las partes del juicio; que el actor le rentó un predio al demandado, que está en ***** también refirieron que conocen el predio y las características del mismo.

Ahora bien, si bien es cierto, los testigos señalaron que el actor fue a buscar a ***** al inmueble para que le pagara la renta; no obstante, afirmaron que éste no se encontraba, luego entonces, con esto no se puede tener por demostrado, que el accionante, previo a la instauración del juicio se haya constituido en el inmueble y requerirlo de pago al demandado.

Cabe señalar, que respecto a lo que señalaron los testigos en lo relativo a que el actor le rentó el predio al demandado, se encuentra adminiculado con el contrato de arrendamiento fundatorio de la acción, así como con la confesión expresa del

demandado realizado tanto al contestar la demanda como al absolver posiciones.

Sirve de apoyo legal la jurisprudencia firme, con número de registro digital: 164440; Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época, Materias(s): Común, Tesis: I.8o.C. J/24, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXXI, Junio de 2010, página 808, Tipo: Jurisprudencia, que a la letra dice:

“PRUEBA TESTIMONIAL. SU VALORACIÓN. Aunque el valor de la prueba testimonial queda al prudente arbitrio del juzgador, ello no debe violar las reglas fundamentales sobre la prueba, pues no puede admitirse que por el hecho de que los testigos fueron uniformes en sus declaraciones sobre determinado hecho, tenga que otorgársele valor probatorio pleno a sus dichos, pues la prueba debe ser valorada en su integridad, como lo es que los testigos coincidan tanto en lo esencial como en lo incidental del acto; conozcan por sí mismos los hechos sobre los que declaran y no por inducción ni referencia de otras personas; que expresen por qué medios se dieron cuenta de los hechos sobre los que depusieron aun cuando hubieren sido tachados por la contraparte; que justifiquen la verosimilitud de su presencia en el lugar de los hechos; que den razón fundada de su dicho y que coincida su ofrecimiento con la narración de los hechos materia de la litis.”

Ofreció, la **documental**, consistente en la USB, la cual en nada le beneficia, por virtud de que en audiencia del seis de octubre de dos mil veinte se desistió de la misma.

La prueba de **Inspección Judicial**, desahogada en audiencia de seis de octubre de dos mil veinte, a la cual se le concede valor probatorio, de conformidad con el artículo 348 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, ya que se dio fe y se hizo constar, que al haberse constituido en el inmueble ubicado en ***** el mismo carece de la malla al frente y que lo divide con la calle que colinda, tal y como se demuestra con las fotografías que fueron anexadas al escrito de demanda, de la cual sí se puede apreciar la existencia de la misma.

Por su parte, el demandado ofreció, la prueba **confesional**, a cargo del actor, desahogada en audiencia del veinte de noviembre de dos mil veinte, conforme al pliego de posiciones que obra a foja cincuenta y cuatro de los autos, a la cual se le concede valor probatorio conforme al artículo 337 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, por haber sido hecha en el juicio



y por persona capacitada para obligarse; fue hecha en pleno conocimiento y sin coacción ni violencia; y es de hecho propio, empero, en nada le beneficia a su oferente, dado que el actor no reconoció ningún hecho que le pudiera perjudicar.

Ofreció, la prueba **testimonial**, a cargo de *********, la cual en nada le beneficia, puesto que en audiencia del dieciséis de abril dos mil veintiuno, se desistió del dicho del tercero de los nombrados y en diversa de audiencia del veinticinco de mayo del mismo año, se desistió de la prueba.

El demandado ofertó, la prueba de **inspección judicial**, desahogada en audiencia del seis de octubre de dos mil veinte, a la cual se le concede valor probatorio conforme al artículo 348 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, ya que al haberse constituido en el inmueble ubicado en ********* se dio fe y se hizo constar, que en el exterior no se observa característica alguna; que la entrada de dicho inmueble cuenta con un ángulo en cada extremo y dos postes en la parte de en medio, ambos de material metálico; que sobre éstos, consta una estructura metálica que obra de extremo a extremo, aproximadamente de tres metros de altura con iluminación al frente con tres lámparas chicas y dos grandes, una plancha de concreto con marcas de pintura en color amarillo para dividir espacios en el mismo; que al entrar viendo de frente al lado izquierdo se encuentra instalada una malla ciclónica de aproximadamente dos metros de alto por seis de ancho y al fondo, al lado derecho se encuentra instalada otra malla ciclónica en similares medidas; que en la pared del lado izquierdo viendo de frente, obra una lona de aproximadamente un metro y medio por dos metros; que igualmente, entrando en la pared izquierda obra un tejado con una estructura tipo tejado de aproximadamente seis metros de largo por un metro y medio de ancho, e igualmente, al fondo del inmueble se encuentra un juego para niños con un columpio con tres espacios y una casita; que no existe ninguna puerta de acceso, ya que la entrada se encuentra con acceso libre;

que no existe ninguna habitación en el inmueble; y que el inmueble se encuentra en buenas condiciones.

Finalmente, ofreció las pruebas **Instrumental de Actuaciones y Presuncional** en su doble aspecto de legal y humana, las cuales se valoran conforme a los artículos 281, 341 y 352 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pero que en nada le benefician a la parte demandada para demostrar el cumplimiento de su obligación de pago de rentas.

Por tanto, de las pruebas anteriormente valoradas, en forma alguna se advierte, que ante la ausencia del domicilio en que habría de pagarse las rentas, el actor, se abstuvo de probar que previo a demandar la rescisión del contrato de arrendamiento requirió al demandado por el cumplimiento del pago, pues de ninguna de las pruebas ya valoradas se infiere tal circunstancia, siendo que, le correspondía la carga de la prueba en términos del artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Sirve de apoyo, la Jurisprudencia, consultable en el Registro digital: 2014020, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Décima Época, Materias(s): Constitucional, Común, Tesis: XI.1o.A.T. J/12 (10a.), Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 40, marzo de 2017, Tomo IV, página 2368, Tipo: Jurisprudencia, que a la letra dice:

“CARGA DE LA PRUEBA Y DERECHO A PROBAR. SUS DIFERENCIAS. No debe confundirse la oportunidad de ofrecer y desahogar pruebas, atinente a la defensa, con la carga probatoria, si se tiene en cuenta que la primera constituye un derecho -a probar- y la segunda es un deber procesal; asimismo, el derecho a probar es de naturaleza constitucional, en tanto el débito procesal es de naturaleza procesal e, incluso, es posterior al derecho fundamental de mérito, o sea, el derecho a probar es anterior y de entidad superior a la obligación procesal, siendo que derecho y obligación no son sinónimos dado que uno se ejerce en el procedimiento, tanto postulatorio como probatorio, mientras que la otra es objeto de examen por el juzgador hasta la sentencia o laudo; sin que deba validarse una decisión jurisdiccional de denegación de pruebas cuando suponga la imposición de un formulismo obstaculizador, o contrario a la efectividad del derecho a la prueba, ni subordinar la eficacia de ese derecho fundamental a otro tipo de intereses, como los de economía procesal, expeditividad de los juicios, o el prejuzgamiento de la carga probatoria, cuando su decisión no es propia de la resolución que acepta pruebas sino de la sentencia o laudo, lo que significa que es ilegal anticipar la carga de la prueba a una de las partes al momento de decidir sobre su admisión o no, ni invocar algún otro



formalismo que impida conocer el resultado de una prueba en detrimento del derecho a probar, que es uno de los que conforman el derecho humano al debido proceso; luego, si el derecho a probar es un derecho constitucional que atribuye a la persona el poder tanto de ejercerlo, como de reclamar su debida protección, entonces su constitucionalización obedece a la relevancia procesal que adquiere la actividad probatoria, en la medida en que determina a las partes cuándo y cómo pueden probar los hechos del debate jurisdiccional, vinculando a todo juzgador a su observancia. Lo anterior, porque en la interpretación de las normas probatorias también es procedente la que permita la máxima actividad probatoria de las partes, prefiriendo, inclusive, el exceso en la admisión de pruebas, a la de una interpretación restrictiva, por cuanto en aquella subyace la idea de aproximar, y hasta de hacer coincidir la verdad histórica con la verdad que habrá de declararse en la sentencia, partiendo de la base de que la verdad es un derecho humano cuya restricción necesariamente debe justificarse y, por ende, la norma probatoria ha de interpretarse conforme al artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en lo concerniente al derecho humano al debido proceso.”

Así como la tesis Jurisprudencial VII.2o.C. J/10, Tesis: VII.2o.C. J/10, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tribunales Colegiados de Circuito, t. VIII, octubre de 1998, página: 965, registro: 195456, cuyo epígrafe y texto son:

"ARRENDAMIENTO. PAGO DE RENTAS, ACCIÓN DE, EL ARRENDADOR DEBE PONER EN MORA AL ARRENDATARIO ACUDIENDO A SU DOMICILIO O DESPACHO A COBRARLAS, COMO REQUISITO PARA LA PROCEDENCIA DE LA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE VERACRUZ).- *Del análisis de lo establecido por los artículos 2385 y 2360 del Código Civil local, relativos a que, para que se produzcan en contra del arrendatario los efectos de la mora, debe ser requerido de pago por el arrendador, a que la renta será pagada en la casa, habitación o despacho del arrendatario y a que la cláusula en contrario se tendrá por no puesta, permite concluir que el pago que debe hacer el arrendatario está indefectiblemente supeditado a que el arrendador acuda a la finca locada a cobrar las rentas debidas, lo que hace que mientras ello no ocurra y dé base a que pueda el arrendatario cumplir con su obligación de pagar, éste no incurre en la mora, esto es, en el retardo injustificado de cumplir la obligación y, por ende, carece de la propia acción judicial de pago el arrendador".*

Por todo lo anterior, deviene en improcedente la acción de rescisión de contrato de arrendamiento, así como las prestaciones inherentes a ella.

En este orden de ideas, lo improcedente de la acción de rescisión de contrato de arrendamiento, **nada impide que se proceda al análisis de la acción de pago de rentas aún y cuando haya omitido requerir previo al presente negocio las pensiones rentísticas adeudadas**, puesto que es independiente de la rescisión, aunado a que la misma ciertamente fue reclamada por la actora.

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 226 fracción I del Código de Procedimientos Civiles, dicho emplazamiento produce los efectos de una interpelación judicial.

A lo señalado con antelación, es aplicable la Jurisprudencia por contradicción emitida por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, número 1ª./J.66/2001, Tesis: 1a./J. 66/2006, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Primera Sala, t. XXIV, noviembre de 2006, página: 102, registro: 173953, bajo el siguiente rubro y texto:

“ARRENDAMIENTO. PARA SU PROCEDENCIA, LA ACCION DE PAGO DE LAS RENTAS INSOLUTAS NO REQUIERE SE ACREDITE QUE EL ARRENDATARIO SE CONSTITUYO EN MORA.- La acción de pago de rentas no está encaminada a obtener la terminación del contrato de arrendamiento, por la mora del arrendatario en el cumplimiento de su obligación, sino únicamente a 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 pago de las rentas vencidas y la correlativa obligación de 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 estas 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.”

Como se dijo anteriormente, la existencia de la obligación contractual quedó demostrada con la **documental privada**, consistente en el contrato de arrendamiento celebrado el primero de agosto del dos mil diecinueve, en el cual efectivamente, las partes pactaron el monto del pago de las pensiones rentísticas mensuales.

De esta suerte, le corresponde a la parte demandada demostrar que ha cumplido con el pago de la totalidad de las rentas de conformidad con los artículos 1933 y 2296 del Código Civil,



circunstancia que se omitió acreditar en autos, conforme a las reglas que regulan la prueba, le correspondía demostrar el cumplimiento; y por ende **éste juzgador, encuentra procedente la acción de pago de rentas.**

Apoya la anterior consideración, la Jurisprudencia firme que sustenta la Suprema Corte de Justicia de la Nación, Tesis: VI.2o.28 K, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tribunales Colegiados de Circuito, t, III, marzo de 1996, página: 982, registro: 203017, cuyo epígrafe y texto son:

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

Así como la Jurisprudencia, consultable en el Registro digital: 166732, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época, Materias(s): Civil, Tesis: I.11o.C. J/18, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXX, Agosto de 2009, página 1258, Tipo: Jurisprudencia, que es del epígrafe siguiente:

“ARRENDAMIENTO. PAGO DE RENTAS. CORRESPONDE AL ARRENDATARIO DEMOSTRAR SU CUMPLIMIENTO. Cuando el arrendador demanda la rescisión del contrato de arrendamiento basada en la falta de pago de las rentas convenidas o cuando se demanda el pago de rentas, para que prospere su acción sólo debe acreditar la relación contractual con el demandado y afirmar que el deudor no ha cumplido con sus obligaciones, puesto que al ser un hecho negativo la ausencia del pago, no se le puede obligar a probarlo, toda vez que ello iría en contra de la lógica y del derecho; por tanto, corresponde al deudor probar un hecho positivo, esto es, que pagó las rentas que se le reclaman o, en su defecto, probar los hechos que justifiquen el impago.”

VI.- Procediéndose ahora, con el estudio de las excepciones opuestas por el demandado *********, siendo estas las siguientes:

El demandado argumenta, que es falso toda vez que jamás se acordaron realizar el pago de las obligaciones consagradas en el contrato de arrendamiento en efectivo, siendo que, acordaron que se realizarían mediante transferencia electrónica y que los datos para que se pudieran realizar dichos pagos no obran en el contrato de arrendamiento, aunado a que en reiteradas ocasiones ha solicitado los datos para realizar la transferencia electrónica y no se

le han proporcionado.

Esta excepción es infundada, por virtud, de que en contra de lo que argumenta la parte la parte demandada, en la cláusula segunda del contrato fundatorio, se pactó que la cantidad se entregaría en efectivo o vía transferencia bancaria; luego entonces, no es verdad que, se haya convenido que fuera solo de la segunda manera.

Aunado a que, a efecto de no incurrir en incumplimiento, el demandado pudo realizar las correspondientes consignaciones conforme a los artículos del 198 al 206 del Código de Procedimientos Civiles del Estado; sin perjuicio que en el contrato se advierte cuál es el domicilio particular del arrendador.

En ese sentido, si el demandado no demostró el cumplimiento de su obligación de pago, lo procedente es que se le condene conforme a derecho proceda.

El demandado argumenta, que es falso que se le haya requerido de pago ni en la fecha que señala ni en ninguna otra.

Esta excepción, para los efectos de la acción de pago de rentas es infundada, ya que no es un requisito previo para la instauración del juicio.

El demandado señala, que el actor omite señalar la fecha en que supuestamente incurrió en mora la parte demandada.

La excepción es infundada, ya que del escrito de demanda y de las pruebas aportadas se advierte, que el incumplimiento es respecto de las mensualidades del primero de febrero al treinta y uno de julio de dos mil veinte y que asciende a un total de veinticinco mil doscientos pesos.

VII.- En contexto de todo lo expuesto, se declara que resultó procedente la vía única civil.

Se declara que el actor ********* , **no probó su acción de rescisión del contrato de arrendamiento**, sin embargo, **resultó procedente la acción de pago de rentas**, mientras que el demandado ********* , omitió acreditar sus excepciones.



Se declara **improcedente la rescisión del contrato de arrendamiento** celebrado el primero de agosto de dos mil diecinueve, entre el actor ********* en su calidad de arrendador, ********* como arrendatario, respecto del inmueble ubicado en la calle ********* y como consecuencia de lo anterior, deviene en improcedente la prestación reclamada en el inciso **b)**, del proemio de demanda, por ser consecuente a la rescisión.

Se condena a demandado ********* al pago de las rentas generadas respecto de los meses del período del primero de febrero al treinta y uno de julio de dos mil veinte, por la cantidad total de **\$25,200.00 (veinticinco mil doscientos pesos 00/100 m. n.)**, cada una a razón de **\$4,200.00 (cuatro mil doscientos pesos 00/100 m.n.)** mensuales, más que se sigan generando hasta que cause estado la presente resolución, de conformidad en la cláusula segunda del basal, cuyo monto deberá ser regulado en ejecución de sentencia.

En la inteligencia, que a partir de agosto de dos mil veinte, se incrementa la mensualidad en un veinte por ciento, conforme a la cláusula tercera, lo que se deberá tomar en cuenta en el periodo de ejecución.

Atendiendo a que éste juzgador acogió parcialmente las pretensiones de la parte actora, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 128 del Código Procesal Civil del Estado, se condena al demandado ********* al pagar al actor los gastos y costas respecto de las prestaciones que fueron procedentes.

De igual forma, con fundamento en el artículo antes citado, se condena al actor a pagar al demandado los gastos y costas respecto de las prestaciones que se declararon improcedentes.

Lo cual se regulará 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 por los razonamientos vertidos en el considerando III de esta sentencia.

Tercero. Se declara que el actor *********, **no probó su acción de rescisión del contrato de arrendamiento**, sin embargo, **resultó procedente la acción de pago de rentas**, mientras que el demandado *********, omitió acreditar sus excepciones.

Cuarto. Se declara **improcedente la rescisión del contrato de arrendamiento** celebrado el primero de agosto de dos mil diecinueve, entre el actor ********* en su calidad de arrendador, ********* como arrendatario, respecto del inmueble ubicado en la calle ********* y como consecuencia de lo anterior, deviene en improcedente la prestación reclamada en el inciso **b)**, del proemio de demanda, por ser consecuente a la rescisión.

Quinto. Se condena a demandado ********* al pago de las rentas generadas respecto de los meses del período del primero de febrero al treinta y uno de julio de dos mil veinte, por la cantidad



total de \$**25,200.00 (veinticinco mil doscientos pesos 00/100 m. n.)**, cada una a razón de \$**4,200.00 (cuatro mil doscientos pesos 00/100 m.n.)** mensuales, más que se sigan generando hasta que cause estado la presente resolución, de conformidad en la cláusula segunda del basal; En la inteligencia, que a partir de agosto de dos mil veinte, se incrementa la mensualidad en un veinte por ciento, conforme a la cláusula tercera, lo que se deberá tomar en cuenta en el periodo de ejecución, cuyo monto deberá ser regulado en ejecución de sentencia.

Sexto. Se condena al demandado ********* al pagar al actor los gastos y costas respecto de las prestaciones que fueron procedentes.

Séptimo. Se condena al actor a pagar al demandado los gastos y costas respecto de las prestaciones que se declararon improcedentes, lo cual se regulará 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 I, lo sentenció el **Juez Tercero Civil, Licenciado Honorio Herrera Robles**, asistido de su Secretaria de Acuerdos Licenciada Alejandra Iveth de la Fuente García, con quien actúa, da fe y autoriza. Doy Fe.

Lic. Honorio Herrera Robles
Juez Tercero Civil

Lic. Alejandra Iveth de la Fuente García
Secretaria de Acuerdos

La Secretaria de Acuerdos Licenciada Alejandra Iveth de la Fuente García, hace constar que la presente resolución se publicó con fecha **catorce de junio dos mil veintiuno**. Conste. L'HHR/mazg.

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 **0379/2020**, dictada en fecha **once de junio dos mil veintiuno** por el Juez Tercero Civil del Estado, constando de **once** 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 suprimió **el nombre de las partes, testigos, datos generales, datos personales, y demás datos sensibles que permitieran la identificación de los intervinientes**, información que se considera legalmente como confidencial/reservada por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES