



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

## SENTENCIA

Aguascalientes, Aguascalientes, **veinticuatro de mayo de dos mil veintiuno.**

**V I S T O S**, para resolver los autos del expediente **0749/2020**, que en la vía **única civil**, 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 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.*

*Quando el juicio se siga en rebeldía, deberán verificar de oficio, la existencia de los elementos para la procedencia de la acción”.*

**II.-** Se asume competencia para conocer del presente juicio atento a lo establecido por los artículos 137 y 139 fracción I del Código Procesal Civil, que establece que es Juez competente aquél a que los litigantes se hubieren sometido tácitamente. En la especie, la actora se sometió a la competencia del suscrito al entablar su demanda, y la demandada al contestar la demanda incoada en su contra.

**III.-** La vía única civil se declara procedente, toda vez que la acción intentada deriva de un contrato de arrendamiento que no se encuentra sujeta a los procedimientos especiales previstos en el título un décimo del Código Procesal Civil, siendo por exclusión procedente la vía indicada.

**IV.-** La actora **\*\*\*\*\*** demandó a **\*\*\*\*\***, por las siguientes prestaciones:

“A) Para que mediante sentencia firme se declare la **RESCISIÓN** del contrato de arrendamiento que tengo celebrado con la C. **\*\*\*\*\***, como arrendataria, respecto del inmueble ubicado en Calle **\*\*\*\*\*** de esta Ciudad de Aguascalientes.

B) Para que mediante sentencia firme se le condene a la arrendataria a la entrega real y jurídica del inmueble ubicado en Calle \*\*\*\*\* de esta Ciudad de Aguascalientes.

C) Para que mediante sentencia firme se le condene al pago de las rentas de los meses de noviembre y diciembre del año dos mil diecinueve y enero a junio del año dos mil veinte, a razón de \$2,000.00 (DOS MIL PESOS 00/100 M.N.) mensuales, rentas que se han vencido y no se han pagado con motivo del arrendamiento del inmueble ubicado en Calle \*\*\*\*\* de esta Ciudad de Aguascalientes.

D) Para que en sentencia firme se condene a la arrendataria a que se le entregue el inmueble descrito con anterioridad, libre de todo adeudo por concepto de agua potable y energía eléctrica.

E) Por el pago de los intereses al tipo legal que se generen de las cantidades adeudadas por concepto de rentas no pagadas, mismas que serán reguladas en ejecución de sentencia.

F) El pago de gastos y costas que se originen con motivo de la tramitación del presente juicio”.

Por su parte, la demandada \*\*\*\*\* , dio contestación a la demanda incoada en su contra, y opuso diversas excepciones y defensas, según se desprende del escrito que obra de la foja diecisiete a la diecinueve de autos.

Lo manifestado por la parte actora en el escrito de demanda, y lo señalado por la demandada en su contestación, en este acto se tiene por reproducido como si a la letra lo fuere, en obvio de espacio y tiempo, toda vez que su transcripción no es un requisito formal que de manera indispensable deba consignar la presente resolución, conforme lo dispone el numeral 83 del Código Procesal Civil.

En los anteriores términos quedo fijada la litis.

**V.-** Previo al estudio de la acción intentada y acorde a lo establecido por el artículo 371 del Código de Procedimientos Civiles del Estado<sup>1</sup>, que contiene la obligación de los órganos jurisdiccionales de estudiar, previo al pronunciamiento de la

---

<sup>1</sup> **“Artículo 371.-** Al pronunciarse la sentencia se estudiarán previamente las excepciones que no destruyan la acción, y, si alguna de éstas se declara procedente, se abstendrán los tribunales de entrar al fondo del negocio, dejando a salvo los derechos del actor. Si dichas excepciones no se declaran procedentes, se decidirá sobre el fondo, condenando o absolviendo, en todo o en parte, según el resultado de la valuación de las pruebas que haga el tribunal”.



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

sentencia de mérito, la procedencia de las excepciones dilatorias, porque de ser procedentes alguna de ellas, imposibilita a este juzgador entrar al estudio y análisis del fondo del asunto, dejando a salvo los derechos del actor, o en caso contrario, decidir sobre la controversia de mérito, absolviendo o condenando según la valoración de las pruebas aportadas por las partes.

En cabal cumplimiento a dicha disposición, se procede al estudio de la excepción de **oscuridad**, misma que hace consistir en que la redacción del escrito inicial de demanda que se replica es inconsistente, y por ende, le produce indefensión jurídica, y al mismo tiempo, impide a la autoridad conocer los detalles más próximos a la verdad histórica de los hechos con relación a las prestaciones que reclama, misma situación que deja a su parte en pleno estado de indefensión, por las siguientes razones:

- La accionante no planteó de forma adecuada los hechos en que basa sus pretensiones, por lo que esta parte se encuentra indefensa respecto de lo que la misma aduce dentro de su narrativa de hechos, ya que sobre el hecho marcado con el inciso tres del escrito de demanda, y con base en lo mandado por el artículo 34, fracción VIII, y la fracción V del artículo 223, ambos el Código de Procedimientos Civiles del Estado, sin atacar el fondo, la misma se propone impedir el procedimiento planteado por la parte actora, pues esta es omisa en cumplir con el requisito señalado en el último de los numerales, ya que dentro del referido hecho no se expresa una narración clara y precisa que pueda ser controvertible, dejándola en estado de indefensión al no poder plantear una adecuada defensa, pues señala que la requirió por la rescisión del supuesto arrendamiento, sin embargo, nombres ni datos que proporcionen su identidad.

Excepción que resulta infundada e improcedente, toda vez que del escrito inicial de demanda, en forma alguna se desprende que la parte actora hubiere omitido cumplir con lo establecido por el artículo 223, fracción V del Código Adjetivo en la materia, pues a consideración los hechos en que basa su demanda, sí se encuentran formulados en términos claros y precisos; ello asociado, a que en materia civil no es un requisito el señalar el

nombre de las personas que hubieren presenciado los hechos en que se sustenta la demanda.

En adición a lo anterior, cabe señalar que para que dicha excepción fuera procedente, el escrito inicial de demanda debía estar redactado de tal forma que evidentemente lo dejara en estado de indefensión, sin embargo, en la especie dio contestación en tiempo y forma a la demanda entablada, oponiendo excepciones y contestando cada uno de los hechos manifestados por la parte actora, por tal motivo, es de deducirse que la redacción del escrito principal fue suficientemente clara y precisa para que pudiera llevar a cabo una adecuada defensa.

Sirve de apoyo a la anterior consideración, la Jurisprudencia en materia laboral V.1o. J/29 de la Octava Época, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, localizable en Número 81, Septiembre de 1994, página 62, de la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, número de registro 210330, cuyo rubro y texto señalan:

**“OBSCURIDAD, EXCEPCION DE PROCEDENCIA.** *Para la procedencia de la excepción de obscuridad y defecto en la forma de plantear la demanda, se hace necesario que ésta se redacte de tal forma, que se imposibilite entender ante quien se demanda, por qué se demanda y sus fundamentos legales, por lo que no transgrede garantías individuales, la responsable que declara improcedente la excepción de obscuridad y defecto de la demanda, con el argumento de que del escrito relativo se desprenden datos y elementos suficientes para que la demandada pudiese controvertir la demanda, tanto más cuando de las constancias que integran el acto reclamado, se advierte que la demandada ofreció prueba pericial tendiente a acreditar que el trabajador no padece lesiones que produzcan disminución o alteración de sus facultades orgánicas y solicitó a la Junta designara un perito tercero en discordia, por lo que resulta claro que entendió el contenido y alcance de la demanda entablada en su contra y rindió los medios de prueba para impugnarla”.*

Así como la Tesis Aislada en materia laboral, de la Octava Época, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, localizable en el Tomo III, Segunda Parte-1, Enero-Junio de 1989, página 263 del Semanario Judicial de la Federación, número de registro 228293, cuyo rubro y texto señalan:

**“DEMANDA, EXCEPCION DE OBSCURIDAD DE LA. CUANDO ES IMPROCEDENTE.** *Si del texto del escrito de contestación a la demanda se aprecia que la demandada advirtió con claridad la acción que fue intentada, puesto que indicó en qué consistió negando le asistiera derecho a la parte actora para reclamarle las prestaciones que le demandó y precisó los datos o requisitos concretos y los fundamentos contractuales de los que consideró adolecía el escrito de reclamación y que a su juicio debía contener éste; ante tal*



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

*apreciación de la reclamación, la Junta debió tener por improcedente la excepción de obscuridad opuesta a la demanda y estudiar las pruebas ofrecidas en autos para determinar la procedencia de la acción hecha valer o de las demás excepciones que fueran opuestas”.*

- La accionante no planteó de forma adecuada el derecho en el que basa sus pretensiones, por lo que, se encuentra indefensa respecto de lo que pretende con la demanda, ya que la demandante acciona su juicio con fundamento en los artículos 2323 y 2325, mismos que establecen acciones contrarias entre sí, por tratar una de ellas sobre la hipótesis de un predio urbano y la otra sobre la hipótesis de un predio rustico, contrariedad que la deja en pleno estado de indefensión para responder a la demanda.

Excepción que se estima infundada e improcedente, pues aun y cuando la norma procesal aplicable, en su numeral 223 fracción VI, dispone que la demanda deberán expresarse los fundamentos de derecho, empero, de una interpretación integral de tal fracción, se puede concluir que no es una norma imperativa, sino mas bien dispositiva.

Lo anterior, si se toma en cuenta que señala que al expresarse los fundamentos de derecho debe procurarse citar los preceptos legales o principios jurídicos aplicables, sin que señale alguna sanción para el caso de incumplimiento; máxime si se toma en cuenta que conforme a una interpretación del artículo 2 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, la acción procede en juicio, con tal de que señalen con precisión los hechos en que se hace valer esta.

**VI.-** Enseguida, procede este Juzgador a entrar al estudio de la acción de rescisión de contrato de arrendamiento deducida por \*\*\*\*\* en contra de \*\*\*\*\*, conforme a las siguientes consideraciones:

Los artículos del Código Civil del Estado, que tienen relación con la figura del arrendamiento, disponen lo siguiente:

**“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 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 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 prevenidos en los artículos 2323 y 2325;...”.**

De los numerales transcritos se desprende, que existe contrato de arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso o goce temporal de una cosa y la otra a pagar un precio cierto y en dinero por ese uso, por lo que en tal virtud, el arrendador se obliga a entregar al arrendatario la finca arrendada en el estado para servir el uso convenido, sin estorbar ni embarazar su posesión, además de garantizar el uso o goce pacífico de la cosa por el tiempo pactado para su duración, y el arrendatario por su parte se obliga a cubrir la renta en la forma y tiempos convenidos.

Asimismo, de dichos preceptos legales se obtiene, que el contrato de arrendamiento, puede terminar por diferentes causas, entre ellas, por rescisión en virtud del incumplimiento de una de las partes contratantes en las obligaciones contraídas en dicho acto jurídico.

En ese corolario, cuando alguna de las partes comparezca a deducir la acción de rescisión, para su procedencia, debe acreditarse la existencia del contrato de arrendamiento, así como el incumplimiento de la contraparte.

Así pues, la parte actora en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, ofreció como pruebas de su parte, las siguientes:



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

La **confesional**, a cargo de **\*\*\*\*\***, desahogada en audiencia celebrada el veintitrés de marzo de dos mil veintiuno –foja treinta y cuatro a la treinta y siete-, al tenor del pliego exhibido –foja treinta y dos-, misma que carece de valor probatorio a favor de su oferente en términos de lo dispuesto por los artículos 247, 248 y 337 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues la absolvente, negó todas y cada una de las posiciones que le fueron formuladas.

Asimismo, ofreció como prueba de su parte, la **testimonial** a cargo de **\*\*\*\*\*** y **\*\*\*\*\***, desahogada en audiencia celebrada el veintitrés de marzo de dos mil veintiuno –foja treinta y cuatro a la treinta y siete-.

Dicha testimonial, a consideración de esta autoridad, carece de valor probatorio a favor de su oferente, acorde a las siguientes consideraciones:

El artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Aguascalientes, señala:

**“Artículo 349.-** La calificación de la prueba testimonial quedará al prudente arbitrio del Juez, quien para valorizarla, deberá tomar en consideración:

**I.-** La edad, capacidad intelectual, instrucción, probidad, independencia de criterio, antecedentes personales e imparcialidad del testigo;

**II.-** Que el hecho de que se trate sea susceptible de ser conocido por medio de los sentidos, y que el testigo lo conozca por sí mismo y no por inducciones, ni referencias a otras personas;

**III.-** Que la declaración sea clara y precisa, sin dudas ni reticencias, ya sobre la sustancia del hecho, ya sobre las circunstancias esenciales;

**IV.-** Que el testigo no haya sido obligado por fuerza o miedo, ni impulsado por engaño, error o soborno. El apremio judicial no debe estimarse como fuerza o intimidación;

**V.-** Los fundamentos de su dicho y que se haya cumplido con lo que se previene en el artículo 317”.

De dicho precepto legal, se obtiene que los juzgadores pueden valorar bajo su prudente arbitrio, la calificación de la prueba testimonial, tomando en consideración ciertos elementos que el legislador estableció para ello.

Lo anterior, en virtud de que la prueba testimonial en materia civil, de acuerdo a la legislación en cita, se rige por el sistema de valoración mixto, en tanto se establecen reglas para tasar una parte del testimonio y una vez satisfechos se deja al arbitrio del juzgador la determinación de su alcance probatorio



conforme al cúmulo probatorio del caso concreto existente en el procedimiento.

Por lo antes expuesto, esta autoridad estima que la prueba motivo de valoración, carece de todo valor probatorio a favor de su oferente, pues no obstante que ambos deponentes, al rendir su declaración fueron coincidentes con la parte actora, en cuanto a los términos y condiciones en que se celebró el supuesto contrato de arrendamiento base de la acción, su testimonio resulta insuficiente para tener por demostrada la acción incoada.

Lo anterior, dado que la parte actora al desahogar la prueba **confesional**, ofrecida a su cargo, y desahogada en audiencia celebrada el cuatro de mayo de dos mil veintiuno *-fojas cuarenta y dos y cuarenta y tres-*, al tenor del pliego exhibido *-foja cuarenta-*, a la cual, se le concede valor probatorio pleno a favor de su oferente en términos de lo dispuesto por los artículos 247 y 337 del Código Procesal de la materia; expresamente reconoció, la inexistencia de algún contrato con la demandada.

Lo anterior, si se toma en cuenta que pese a que dio contestación de forma negativa a aquellas posiciones en las que se le cuestionó sobre si mintió al afirmar que celebró contrato verbal de arrendamiento con la demandada; respecto del aviso de rescisión del contrato supuestamente entregado a dicha demandada; y que fue asesorada para que realizara la demanda, exigiendo las prestaciones que demanda, empero, al hacer uso de la facultad que le confiere el artículo 261 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, expresamente reconoció no haber celebrado ningún contrato con la demandada.

En tal tesitura, y dado que la confesión realizada en tal sentido, prueba plenamente en su contra, en cuanto a la inexistencia del contrato base de la acción, la testimonial ofrecida por su parte, carece de todo valor probatorio.

En virtud de lo antes expuesto, resulta fundada y procedente la excepción de **falta de acción y derecho**, opuesta por la parte demandada, y como consecuencia de ello, improcedente la acción de rescisión de contrato incoada por la parte actora.

**VI.-** En contexto de todo lo expuesto, se declara que resultó procedente la vía única civil, que en ella, la actora **\*\*\*\*\***, no probó su acción de rescisión de contrato de





PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

arrendamiento, en tanto, que la demandada \*\*\*\*\*, dio contestación a la demanda incoada en su contra, ofreció pruebas, y demostró su excepción de falta de acción y derecho.

En consecuencia de lo anterior, se absuelve a la parte demandada \*\*\*\*\*, de todas y cada una de las prestaciones reclamadas.

Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 128 del Código Procesal de la Materia, se condena a la parte actora \*\*\*\*\*, a pagar a la demandada \*\*\*\*\*, los gastos y costas generadas con motivo del presente juicio, toda vez que se le considera parte perdedora, las cuales deberán ser reguladas en ejecución de sentencia.

Por lo anteriormente expuesto, 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 la actora \*\*\*\*\*, no probó su acción de rescisión de contrato de arrendamiento, en tanto, que la demandada \*\*\*\*\*, dio contestación a la demanda incoada en su contra, ofreció pruebas, y demostró su excepción de falta de acción y derecho.

**Cuarto.-** En consecuencia de lo anterior, se absuelve a la parte demandada \*\*\*\*\*, de todas y cada una de las prestaciones reclamadas.

**Quinto.-** Se condena a la parte actora \*\*\*\*\*, a pagar a la demandada \*\*\*\*\*, los gastos y costas generadas con motivo del presente juicio, toda vez que se le considera parte perdedora, las cuales deberán ser reguladas en ejecución de sentencia.

**Sexto.-** En términos de lo previsto en el artículo 73 fracción III, de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, misma que fue publicada en el Diario Oficial de la Federación, el 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.

**Séptimo.-** Notifíquese personalmente y cúmplase.

**A S I**, lo sentenció y firma el **Juez Tercero Civil, licenciado Honorio Herrera Robles**, asistido de su **Secretaria de Acuerdos, licenciada Alejandra Iveth de la Fuente García**, con quien actúa y Da fe, quienes en su orden firman.- 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 sentencia que antecede se publicó en listas de acuerdos el **veinticinco de mayo de dos mil veintiuno.-** Conste.-

L'MCMC

La licenciada **María del Carmen Montañez Casilla**, Secretaria de Estudio y Proyecto, 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 **0749/2020**, dictada en fecha **veinticuatro de mayo de dos mil veintiuno** por el Juez Tercero Civil del Estado, constando de **diez** 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, dirección de inmueble, nombre de testigos**, información que se considera legalmente como confidencial/reservada por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.-