



SENTENCIA

Aguascalientes, Aguascalientes, **treinta de junio de dos mil veintiuno.**

V I S T O S, para resolver los autos del expediente **0933/2019**, que en la vía **única civil**, 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.

Cuando 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, el actor se sometió a la competencia del suscrito al entablar su demanda y el reo al dar contestación a la misma.

III.- La vía única civil se declara procedente, toda vez que la acción intentada deriva de un contrato 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 ********* demanda a ********* y *********, por las siguientes prestaciones:

*“A.- Para que por sentencia definitiva se declare legalmente rescindido el contrato de arrendamiento respecto la casa habitación ubicado en la calle ********* en esta Ciudad.*

B.- Para que por sentencia definitiva se condene al arrendatario y fiador a desocupar y entregarme la posesión real y material del inmueble señalado en el punto anterior, debidamente desocupado, y en el mismo estado en que lo recibió, ósea en buenas condiciones.

C.- Para que por sentencia definitiva se condene al arrendatario y fiador a entregar el inmueble totalmente libre de adeudos de agua potable, energía eléctrica, teléfono y cualquier otro servicio que haya contratado.

D.- Para que por sentencia definitiva se condene al arrendatario y fiador a pagar el precio de las rentas de los meses de marzo, abril, mayo y junio del año en curso a razón de: \$15,200.00 (QUINCE MIL DOSCIENTOS PESOS 00/100 M.N.); mas el precio de las rentas que mensualmente se sigan generando a razón de la cantidad de \$3,800.00 (TRES MIL OCHOCIENTOS PESOS 00/100 M.N.), en los términos del contrato de arrendamiento celebrado por la suscrita y la parte ahora demandada, hasta la total desocupación del inmueble.

E.- Para que por sentencia definitiva se condene al arrendatario y fiador al pago de un interés legal mensual por cada renta que se ha dejado de pagar puntualmente y que se siga generando hasta el momento que haga pago de lo adeudado.

F.- Para que por sentencia definitiva se condene al arrendatario y fiador por el pago de la reparación de los daños ocasionados a la casa habitación dada en arrendamiento, mismos que solicito sean valorados hasta el momento en que el suscrito reciba la posesión del inmueble antes mencionado.

G.- Para que por sentencia definitiva se condene al arrendatario y fiador al pago de las costas y gastos que se generen por la tramitación del presente juicio”.

La demandada *****, dio contestación a la demanda, y opuso excepciones, según se desprende del escrito que obra de la foja veinticuatro a la veintisiete de autos.

Ahora bien, por lo que respecta al demandado *****, la parte actora se desistió de la demanda interpuesta en contra de este, ello según se desprende del proveído de dieciocho de mayo de dos mil veintiuno –foja sesenta y nueve-.

Lo manifestado por las partes, 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 quedó fijada la litis.

V.- Enseguida, procede este Juzgador a entrar al estudio de la acción de rescisión de contrato deducida por ***** en contra de *****.

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 2283.- El arrendador está obligado aunque no haya pacto expreso:

I.- A entregar al arrendatario la finca arrendada, con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido; si no hubo convenio expreso, para aquel a que por su misma naturaleza estuviere destinada; así como en condiciones que ofrezcan al arrendatario la higiene y seguridad del inmueble.

II.- A conservar la cosa arrendada en el mismo estado durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias;

III.- A no estorbar ni embarazar de manera alguna el uso de la cosa arrendada, a no ser por causa de reparaciones urgentes o indispensables;

IV.- A garantizar el uso o goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato;...”

“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:

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

III.- Por nulidad;

IV.- Por rescisión...”.

“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.

De conformidad con el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, corresponde a la actora acreditar los elementos constitutivos de su acción, en tanto que a la demandada los de sus excepciones, es decir, al actor le corresponde acreditar los términos de celebración del contrato de arrendamiento en que sustenta su pretensión, en tanto que a la parte demandada le corresponde demostrar y acreditar que la obligación de pago a su cargo se actualizaría únicamente en el supuesto de que el arrendatario no pudiera efectuarlas, y que es la parte actora quien se ha negado a recibir las pensiones rentísticas correspondientes al inmueble arrendado.

A ese efecto, la parte actora ofreció como prueba de su parte la **documental privada**, consistente en el contrato de arrendamiento que obra de la foja cuatro a doce de autos; al cual, se le concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 342, 343 y 344 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, con el que se acredita que el dieciséis de mayo de dos mil dieciséis, la actora en su calidad de arrendadora, y los demandados *****, y *****, *****, el primero como arrendatario y la segunda como fiadora, celebraron contrato de arrendamiento, respecto del inmueble ubicado en *****, de esta Ciudad; que se pactó como contraprestación por el uso de dicho inmueble, una renta mensual de tres mil ochocientos pesos, pagaderos los días dieciséis de cada mes, en el domicilio ubicado en calle ***** de esta Ciudad; con una vigencia de un año, a partir del dieciséis de mayo del dos mil dieciséis y al quince de mayo de dos mil diecisiete; que el pago de los servicios los cubriría el arrendatario; y, que la demandada ***** se constituía como fiador del arrendatario, garantizando todas las obligaciones que este último contrajo en el contrato.

Dicha documental no fue objetada en juicio, sino que por el contrario, la misma se robustece con la confesión realizada por la demandada *****, ***** al dar contestación a la demanda incoada en su contra, pues de reconoció como cierto, la existencia del contrato de arrendamiento base de la acción, así como los términos y condiciones en que éste fue celebrado; confesión que merece valor probatorio pleno en términos de lo dispuesto por los artículos 247, 337 y 338 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.



Asimismo, la parte actora ofreció como prueba de su parte, la **confesional**, a cargo de la demandada *********, así como la **testimonial**, a cargo de ********* y *********; sin embargo, las mismas en nada le benefician, ya que por lo que se refiere a la primera de dichas probanzas, fue declarada desierta, en tanto que respecto de la segunda, se desistió de su desahogo, ello según se obtiene de la audiencia celebrada el veintinueve de junio de dos mil veintiuno *-fojas setenta y nueve y ochenta de autos-*.

Aunado a lo anterior, de la integridad de las constancias que obran en autos, se advierte que la demandada *********, fue omisa en aportar medio de convicción alguno a fin de acreditar estar al corriente de sus obligaciones en el pago de las pensiones rentísticas que se le reclaman, ni tampoco para demostrar que la parte actora se hubiere negado a recibir las pensiones rentísticas correspondientes al inmueble arrendado; ello asociado, a que contrario a lo afirmado, del contrato base de la acción *-cuya existencia y celebración reconoció al dar contestación a la demanda-*, se desprende que se obligó en los mismos términos que el arrendatario, es decir, se encontraba obligada al igual que este a cubrir las pensiones rentísticas que se generaran en relación al inmueble materia de controversia, y no hasta en tanto, el arrendatario incumpliera con las obligaciones contraídas en el fundatorio.

Correlacionadas en su conjunto las pruebas aportadas demuestran la relación contractual existente entre las partes, así como las obligaciones asumidas por ambas, ello es así porque la parte demandada omitió ofertar prueba idónea para desvirtuar las afirmaciones hechas por su contraparte, pues el artículo 235 del Código Adjetivo Civil, dispone que el actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el demandado los de sus excepciones.

El criterio relativo a las cargas probatorias, se apoya en la jurisprudencia firme que emitiera la desaparecida Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, página 205 del Apéndice de 1995, Sexta Época, Tercera Sala, Tomo IV, Parte SCJN, Tesis 305, cuyo rubro 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”.*

Así como en la jurisprudencia con los siguientes datos de localización; Época: Novena Época, Registro: 166732, Instancia:

Tribunales Colegiados de Circuito, Tipo de Tesis: Jurisprudencia, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXX, Agosto de 2009, Materia(s): Civil, Tesis: I.11o.C. J/18, Página: 1258, cuyo epígrafe es el 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”.

VII.- En contexto de todo lo expuesto, se declara que resultó procedente la vía única civil, que en ella, la actora *********, probó los elementos constitutivos de la acción de rescisión de contrato de arrendamiento; la demandada *********, dio contestación a la demanda, más no acreditó sus excepciones.

Se declara la rescisión del contrato de arrendamiento celebrado entre ********* y la demandada *********, respecto del inmueble ubicado en calle *********, de esta Ciudad, sin que se proceda a ordenar la entrega de dicho inmueble, puesto que mediante diligencia de cinco de marzo de dos mil veintiuno, se le entregó a la parte actora la posesión real y material del mismo.

Se condena a la parte demandada *********, a cubrir los adeudos que por los de servicios de agua, energía eléctrica o cualquier otro que se hubiere generado durante el tiempo en que permaneció en posesión del inmueble, mismos que serán cuantificados en ejecución de sentencia.

Se condena a la demandada *********, al pago de la cantidad de **noventa y un mil doscientos pesos cero centavos moneda nacional**, por concepto de **veinticuatro pensiones rentísticas** pactadas en el contrato base de la acción, generadas a partir del **dieciséis de marzo de dos mil diecinueve** –toda vez que del contrato base de la acción se advierte que los pagos deberían de efectuarse los días dieciséis de cada mes, además de que la parte actora refiere que se incumplió con el pago de las pensiones rentísticas a partir de la correspondiente al mes de marzo de dos mil diecinueve- al **quince de marzo de dos mil veintiuno** –toda vez que el inmueble fue entregado a la parte actora el cinco de marzo de dos mil veintiuno, es decir, dentro de la pensión rentística comprendida de dieciséis



de febrero al quince de marzo de dos mil veintiuno-, cada una a razón de la cantidad de tres mil ochocientos pesos cero centavos moneda nacional, en los términos pactados en la cláusula segunda del contrato base de la acción.

Se condena a la demandada *********, al pago de los **intereses moratorios** sobre las pensiones rentísticas adeudadas, computados a partir del **diecisiete de marzo de dos mil diecinueve** –día siguiente a la primer pensión rentística que se dejó de cubrir por la parte demandada-, **y hasta el pago total del adeudo**, calculados a razón del **nueve por ciento anual** –interés legal-, cuyo monto se cuantificara en ejecución de sentencia.

Se absuelve a la demandada *********, del pago de los daños y perjuicios que se les reclama bajo el inciso F) del proemio de demanda.

Lo anterior es así, toda vez que la parte actora omitió señalar en que consistieron los daños y perjuicios que le fueron ocasionados, y mucho menos ofreció medio de prueba alguna a efecto de acreditar su existencia.

Sirve como apoyo a la anterior consideración, la Tesis Aislada, de la Novena Época, Número de Registro: 195143, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, VIII, Noviembre de 1998, Materia(s): Civil, Tesis: I.5o.C.82 C, Página: 555, cuyo epígrafe y texto es el siguiente:

“PERJUICIOS. DEBEN PROBARSE Y PRECISAR EN QUÉ CONSISTEN LOS. De conformidad con lo establecido en el artículo 1949 del Código Civil, la facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliere lo que le incumbe; el perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación, con el resarcimiento de daños y perjuicios en ambos casos. El artículo 2109 del código en comento señala que se reputa perjuicio la privación de cualquier ganancia lícita que debiera haberse obtenido con el cumplimiento de la obligación, y el perjuicio debe ser consecuencia inmediata y directa de la falta de cumplimiento de la obligación, ya sea que se haya causado o que necesariamente deba causarse, tal como lo prevé el artículo 2110 del mismo código. De una interpretación armónica y sistemática de lo antes señalado se puede inferir, que no todo incumplimiento de una obligación necesariamente trae aparejado el pago de perjuicios, puesto que, para que éstos procedan, deben ser consecuencia inmediata y directa de la falta de cumplimiento de la obligación, ya sea que se hayan causado o que necesariamente deban causarse. De la demanda inicial no se advierte que la actora haya precisado en qué consistieron y cuáles fueron los perjuicios que le ocasionó el incumplimiento de la obligación a cargo de la demandada, por lo que, el hecho de no precisar en la demanda cuáles son y en qué consisten los perjuicios que ocasionó el incumplimiento de la obligación principal reclamada, implica dejar en estado de indefensión a la parte demandada, pues en este aspecto, estaría imposibilitada para revertir la relativa prestación accesoria reclamada. Consecuentemente, la procedencia de los perjuicios como prestación accesoria, ciertamente sigue la suerte de la acción principal invocada, pero con la ineludible obligación de que el reclamante de esos perjuicios precise en su

demanda en qué consisten éstos, cuáles son y que justifique la relación subyacente entre dichos perjuicios y la obligación que se dejó de cumplir; esto es, que aquéllos se ocasionaron precisamente como consecuencia del incumplimiento de la obligación principal reclamada, de otra manera, podría cometerse no sólo el error, sino la injusticia de condenar al demandado a pagar perjuicios aun cuando éstos no derivaran de la obligación principal reclamada sino de otra completamente distinta”.

Toda vez que esta autoridad acogió las pretensiones de la parte actora, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, se condena a la demandada *********, a pagar a favor de la actora *********, los gastos y costas generados con motivo del presente juicio, concepto que deberá regularse 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.

Tercero.- Se declara que la actora *********, probó los elementos constitutivos de la acción de rescisión de contrato de arrendamiento; la demandada *********, dio contestación a la demanda, más no acreditó sus excepciones.

Cuarto.- Se declara la rescisión del contrato de arrendamiento celebrado entre ********* y la demandada *********, respecto del inmueble ubicado en calle *********, de esta Ciudad, sin que se proceda a ordenar la entrega de dicho inmueble, puesto que mediante diligencia de cinco de marzo de dos mil veintiuno, se le entregó a la parte actora la posesión real y material del mismo.

Quinto.- Se condena a la parte demandada *********, a cubrir los adeudos que por los de servicios de agua, energía eléctrica o cualquier otro que se hubiere generado durante el tiempo en que permaneció en posesión del inmueble, mismos que serán cuantificados en ejecución de sentencia.

Sexto.- Se condena a la demandada *********, al pago de la cantidad de **noventa y un mil doscientos pesos cero centavos moneda nacional**, por concepto de **veinticuatro pensiones rentísticas** pactadas en el contrato base de la acción, generadas a partir del **dieseis de marzo de dos mil diecinueve** –*toda vez que del contrato base de la acción se*



advierte que los pagos deberían de efectuarse los días dieciséis de cada mes, además de que la parte actora refiere que se incumplió con el pago de las pensiones rentísticas a partir de la correspondiente al mes de marzo de dos mil diecinueve- al **quince de marzo de dos mil veintiuno** –toda vez que el inmueble fue entregado a la parte actora el cinco de marzo de dos mil veintiuno, es decir, dentro de la pensión rentística comprendida de dieciséis de febrero al quince de marzo de dos mil veintiuno-, cada una a razón de la cantidad de tres mil ochocientos pesos cero centavos moneda nacional, en los términos pactados en la cláusula segunda del contrato base de la acción.

Séptimo.- 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 dentro del término de tres días compruebe a esta autoridad haber emitido los comprobantes fiscales respecto de las rentas vencidas, conforme a lo dispuesto por el artículo 127 fracción II del Código de Procedimientos Civiles del Estado, con apercibimiento 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.

Octavo.- Se condena a la demandada *********, al pago de los **intereses moratorios** sobre las pensiones rentísticas adeudadas, computados a partir del **diecisiete de marzo de dos mil diecinueve** –*día siguiente a la primer pensión rentística que se dejó de cubrir por la parte demandada-*, **y hasta el pago total del adeudo**, calculados a razón del **nueve por ciento anual** –*interés legal-*, cuyo monto se cuantificara en ejecución de sentencia.

Noveno.- Se absuelve a la demandada *********, del pago de los daños y perjuicios que se les reclama bajo el inciso F) del proemio de demanda.

Décimo.- Se condena a la demandada *********, a pagar a favor de la actora *********, los gastos y costas generados con motivo del presente juicio, concepto que deberá regularse en ejecución de sentencia.

Décimo Primero.- 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.

Décimo segundo.- 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 Fabiola Morales Romo, que autoriza.- Doy Fe.-

Juez Tercero Civil

Lic. Honorio Herrera Robles

Secretaria de Acuerdos

Lic. Alejandra Iveth de la Fuente García

La Secretaria de Acuerdos, licenciada Alejandra Iveth de la Fuente García, hace constar que la sentencia que antecede se publicó en lista de acuerdos el **primero de julio de dos mil veintiuno.-**

L\MCMC/jagr

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 **0933/2019**, dictada en fecha **treinta de junio 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 **los nombres de las partes, ubicación del inmueble**, información que se considera legalmente como confidencial/reservada por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.-