



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

Juzgado 3° Civil
Sentencia Definitiva
Único Civil
1302/2020

SENTENCIA DEFINITIVA

Aguascalientes, Aguascalientes, **quince de julio de dos mil veintiuno.**

V I S T O S, para resolver los autos del expediente **1302/2020**, relativo al juicio que en la vía **Única Civil** en ejercicio de la acción de **Rescisión de contrato de arrendamiento** promueve ********* en contra de *********, y encontrándose en estado de dictar **sentencia definitiva**, se procede a dictar la misma al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS:

I. Presupuesto legal.- 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 pleito, condenando o absolviendo al demandado, y decidiendo todos los puntos litigiosos que hubieren sido objeto del debate. Cuando estos 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. Análisis de la competencia.- El suscrito Juez es competente para conocer del presente juicio atento a lo establecido por los artículos 137 y 139 fracciones I y II del código procesal civil, que establece que es Juez competente aquél al que los litigantes se hubieren sometido tácitamente. En la especie, la actora se sometió a la competencia del suscrito al entablar su demanda y el reo al dar contestación a la misma.

III. Análisis de la procedencia de la vía.- La vía única civil se declara procedente, toda vez que la acción de cumplimiento y terminación de contrato de arrendamiento no se encuentra sujeta a los procedimientos especiales previstos en el título décimo primero del código procesal civil, siendo por exclusión procedente la vía indicada.

IV. Fijación de la litis.- La actora ********* demanda a *********, por las siguientes prestaciones:

A) *La declaración judicial de la terminación del contrato de arrendamiento de fecha primero de enero de dos mil quince, concertado entre la suscrita en mi calidad de arrendadora con ********* como arrendatario, respecto del inmueble ubicado en la calle ********* número *********, *********, de la colonia ********* de esta ciudad de *********.*

B) *Como consecuencia de la prestación contenida en el inciso que antecede, para que se condene al demandado a restituir a la suscrita la posesión real y material del citado inmueble en las mismas condiciones en que le fuera otorgado en arrendamiento.*

C) Para que se condene al demandado al pago en favor de la voz de las rentas generadas desde el primero de abril del año 2020 y hasta el día en que me restituya la posesión del precitado inmueble, a razón de UN MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 mensuales.

D) La condena a cargo del demandado, respecto de los intereses moratorios que generen las rentas reclamadas en términos de la prestación que antecede, a razón del 37% anual, en apego a lo prevenido por el artículo 2266 del Código Civil, los que se demandan hasta el pago total de lo adeudado.

E) La cantidad de UN MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N. mensuales por concepto de pena convencional pactada en términos de la cláusula OCTAVA del contrato accionario, la que deberá de ser calculada desde el mes de abril del año 2020 y hasta la desocupación y entrega de la localidad arrendada.

F) Así mismo, para que se le condene al pago de los adeudos por concepto de servicios, y en general de cualquier adeudo con que cuente el citado inmueble arrendado y que se haya originado por el demandado.

G) Finalmente, para que se condene al demandado a pagar a la suscrita, los gastos y costas que originen el presente juicio, toda vez que los hechos que aquí se le imputan, han dado motivo al ejercicio de la acción que ahora hago valer. Lo anterior con base en lo dispuesto por el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles".

El demandado *********, dio contestación a la demanda instaurada en su contra, según se advierte del escrito presentado el dieciocho de febrero de dos mil veintiuno –fojas diecinueve y veinte-, escrito en el que se aceptó que llegado el vencimiento del contrato, el mismo se renovó verbalmente, pero, negó la procedencia de las prestaciones reclamadas por la parte actora.

Opone como excepciones las siguientes:

“1.- EXCEPCIÓN DE FALTA DE ACCIÓN PARA DEMANDAR.- Consistente en la falta de acción que tiene la actora para demandarme en la vía y forma que lo realiza, ya que el suscrito no he dado motivo alguno para que se me demande por la rescisión del contrato de arrendamiento respecto de la finca marcada con el **NÚMERO ***** DE LA CALLE ***** DE LA COLONIA ***** DE ESTA CIUDAD DE *******, toda vez que no he incurrido en ninguna de las causales para que se me demande en la vía que lo realiza, tal y como lo demostraré en su momento procesal oportuno, toda vez que el suscrito me encuentro al corriente del pago de los servicios de agua, energía eléctrica y como lo manifesté la que no ha pasado por el arrendamiento ha sido la parte actora a mi domicilio.

2.- EXCEPCIÓN DE PREFERENCIA.- Consistente en que si la parte actora pretende vender el bien inmueble el suscrito soy uno de los primeros en derecho en comprarlo, ya que éste me interesa.

3.- EXCEPCIÓN DE FALTA DE ACCIÓN.- Consistente en la falta de Acción que tiene de demandarme, toda vez que la parte actora no me ha notificado de



PODER JUDICIAL

Juzgado 3° Civil
Sentencia Definitiva
Único Civil
1302/2020

ESTADO DE AGUASCALIENTES

manera judicial que es su deseo de dar por terminado su contrato verbal celebrado en fecha 01 de enero de 2016.”

En los anteriores términos quedó fijada la litis.

V. Análisis de la acción y excepciones.- Previo al estudio de la acción intentada, a criterio de este Juzgador, resulta conveniente precisar el tipo de acción que ejerce la parte actora.

Así, acorde a lo dispuesto por el artículo 2° del Código de Procedimientos Civiles, la acción procede en juicio aun y cuando no se denomine correctamente con tal de que se precisen los hechos en que sustenta sus pretensiones.

Primeramente es pertinente señalar que, si bien del capítulo de prestaciones del escrito inicial de demanda se desprende que la parte actora expresamente señala que demanda la terminación del contrato de arrendamiento, sin precisar a qué tipo de terminación se refiere, sin embargo, de la integridad de dicho libelo se advierte que pretende la terminación del fundatorio **por rescisión** derivado del incumplimiento de la parte demandada en las obligaciones contraídas en dicho acto jurídico.

Se sostiene lo anterior, porque el artículo 2354 del Código Civil del Estado, en sus fracciones I y IV, dispone, entre otras, como formas de terminar el arrendamiento, por vencimiento del plazo fijado en el contrato y por rescisión; ello asociado a que el numeral 2360, fracción I, del ordenamiento legal en cita, señala que el arrendador podrá exigir la rescisión del contrato, por la falta de pago de la renta.

Hipótesis la anterior que se actualiza en la especie, puesto que de la integridad del escrito de demanda, se advierte que la demandante sustenta la procedencia de la acción intentada por el incumplimiento de la demandada en el pago de las pensiones rentísticas, precisando en el punto seis de hechos, que ello da lugar a la rescisión del contrato fundatorio.

Dilucidado lo anterior, es menester señalar que corresponde a la parte actora la carga probatoria a fin de demostrar la existencia del contrato de arrendamiento a que hace mención, lo anterior en términos de lo que dispone el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, sin embargo, su existencia en este caso, no es materia de prueba, pues la parte demandada no controvierte ese aspecto, más aún, ambas partes aceptan expresamente que se renovó voluntariamente con posterioridad a la conclusión de su vigencia original de un año. Igualmente, le corresponde a la actora demostrar los elementos

constitutivos de su acción y, bajo el mismo fundamento, se sostiene que corresponde a la parte demandada demostrar los elementos de sus excepciones.

En tal orden de ideas, a criterio de esta autoridad, resulta pertinente realizar la transcripción de los preceptos legales que tienen aplicabilidad al caso, y que se contemplan en el Código Civil del Estado, siendo estos los siguientes:

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

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

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

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

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

“Artículo 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 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 en lo sustancial que, existe contrato de arrendamiento cuando las 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, el arrendador se obliga a entregar al arrendatario la finca arrendada para servir el uso convenido, sin estorbar ni dificultar 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; que 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; que el arrendatario



PODER JUDICIAL

Juzgado 3° Civil
Sentencia Definitiva
Único Civil
1302/2020

ESTADO DE AGUASCALIENTES

está obligado a satisfacer la renta en la forma y tiempos convenidos; que el arrendamiento hecho por tiempo determinado, concluye en el día prefijado; que 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; y que el arrendador puede exigir la rescisión del contrato, entre otras cosas, por la falta de pago de la renta en los términos prevenidos en los artículos 2323 y 2325.

Por tanto, son hechos aceptados por las partes los siguientes:

- La celebración del contrato fundatorio el primero de enero de dos mil quince, respecto del bien inmueble ubicado en calle ***** número *****, *****, de la colonia ***** de esta ciudad.

- Que en la cláusula sexta del fundatorio, se estipuló una vigencia de doce meses, por lo cual, dicho contrato terminó su vigencia original en el mes de diciembre de dos mil quince.

- Que por acuerdo verbal de ambas partes se renovó la vigencia del contrato, sin establecerse nuevo plazo de vigencia, por lo que se convirtió en contrato por tiempo indeterminado.

- Que en la cláusula quinta, se pactó que para el caso de mora del importe de la renta mensual, el arrendatario cubriría a la arrendadora, un interés moratorio a razón del cinco por ciento mensual.

- Que en la cláusula octava, se pactó la renuncia de la parte arrendataria a la prórroga legal, por lo que en caso de no desocupar el inmueble en la fecha de terminación del contrato, pagaría por los meses subsecuentes en que siguiera ocupando la localidad arrendada, una pena convencional de un tanto de la pensión fijada, a liquidarse los días cinco de cada mes.

Resultando así, como cuestiones controvertidas básicamente la supuesta falta de pago de las pensiones rentísticas a partir de la correspondiente al mes de abril de dos mil veinte, la procedencia de su cobro, que cada una de dichas rentas debe pagarse a razón de mil quinientos pesos, cero centavos, moneda nacional, en atención al supuesto incremento pactado por las partes de manera verbal, así como el

derecho a percibir el pago de servicios del inmueble objeto del contrato y de gastos y costas del juicio.

Llegado pues el momento de resolver las excepciones formuladas por el demandado, es menester, evidenciar que la defensa que la demandada denominó “**de preferencia**”, no constituye en sí una excepción, pues no ataca dilatoria o perentoriamente la acción, sino que únicamente demuestra la intención del demandado de ejercer su derecho del tanto o de preferencia, previsto en el artículo 2320-D del Código Civil del Estado, para el caso de que el propietario del inmueble arrendado decida enajenarlo; supuesto que no se actualiza en el presente caso, pues no es materia de la litis, pretensión alguna de enajenación del inmueble por la parte actora, razón por la cual dicha defensa se estima notoriamente improcedente.

Continuando en el estudio de las excepciones formuladas por el demandado, se tiene la denominada **excepción de falta de acción para demandar**, que se hizo consistir en la falta de acción que tiene la actora para demandar en la vía y forma que lo realiza, ya que el demandado no ha dado motivo alguno para que se le demande por la rescisión del contrato de arrendamiento, toda vez que no ha incurrido en ninguna de las causales para tal efecto, pues afirma, se encuentra al corriente del pago de los servicios de agua, energía eléctrica, aunado a que la parte actora no pasó por el pago del arrendamiento al domicilio del demandado.

Dicha excepción se estima infundada, por lo siguiente:

Primeramente es necesario mencionar que, dado que ambas partes aceptan que el contrato de arrendamiento celebrado el primero de enero de dos mil quince, se renovó verbalmente una vez vencida su vigencia original de un año, se estima que, al igual que en la tácita reconducción, los términos y condiciones de dicho contrato subsisten, a menos que se demuestre fehacientemente la modificación de alguno de sus términos y, por lo que respecta a su vigencia, si no se establece expresamente el nuevo plazo, por ministerio del artículo 2358 del Código Civil, el contrato continua por tiempo indeterminado.

Bajo tal línea argumentativa, se estima que la pensión mensual que la parte demandada se encuentra obligada a pagar, asciende a mil cien pesos, cero centavos, moneda nacional, cantidad fijada en la cláusula tercera del contrato fundatorio, el cual como **documental**



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

Juzgado 3° Civil
Sentencia Definitiva
Único Civil
1302/2020

privada, cuyo contenido no fue objetado por ninguna de las partes y, además la parte demandada reconoció expresamente su contenido en el desahogo de la prueba de ratificación de contenido y firma realizado el once de mayo de dos mil veintiuno, probanza a la que se le concede pleno valor probatorio de conformidad con lo establecido por los artículos 337 y 338 del código procesal de la materia, al haber sido hecha en juicio y por persona capacitada para obligarse; en pleno conocimiento y sin coacción ni violencia; en consecuencia, el documento fundatorio igualmente amerita valor probatorio pleno en términos de lo dispuesto por los artículos 342, 343 y 344 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

En este punto es dable resaltar, que la parte actora en su escrito inicial, hizo valer el hecho de que, con la renovación del contrato se pactó entre las partes el aumento anual de la pensión rentística, para quedar en la cantidad de mil quinientos pesos mensuales, para el año dos mil veinte; no obstante lo anterior, la propia parte actora, en el desahogo de la confesional a su cargo, realizado en fecha once de mayo de dos mil veintiuno, reconoció como cierto al contestar la posición verbal segunda, el hecho de que “por concepto de pago de arrendamiento en el contrato verbal, esto lo sería por la cantidad de mil cien pesos mensuales”, confesión que merece pleno valor probatorio pleno en términos de lo dispuesto por los artículos 247, 337 y 338 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, al haber sido hecha en juicio y por persona capacitada para obligarse; en pleno conocimiento y sin coacción ni violencia.

Cabe mencionar, que los testigos ofertados por la parte actora, en el desahogo de la prueba a su cargo, sí hicieron mención a un supuesto incremento en el monto de la renta, sin embargo, no se entra al estudio de dichas declaraciones, dado que la confesión de la actora en el sentido de que subsistió el monto de mil cien pesos mensuales en la renovación verbal del contrato, resulta preponderante sobre cualquier declaración que al respecto hubieran realizado los testigos. Lo anterior encuentra fundamento en la siguiente tesis aislada emitida por los tribunales federales, cuyo criterio es adoptado por esta autoridad:

*“Registro digital: 194640 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época Materia(s): Laboral, Tesis: III.T. J/30 Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo IX, Febrero de 1999, página 417, Tipo: **Jurisprudencia***

PRUEBA CONFESIONAL. CUÁNDO SU VALOR ES PREPONDERANTE FRENTE A LA TESTIMONIAL.

La confesión expresa de una de las partes respecto de un hecho controvertido, tiene valor probatorio preponderante sobre el resultado de la testimonial que

esa misma parte haya ofrecido, si se refiere a hechos propios del confesante que contradigan la declaración de los testigos.

TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA DE TRABAJO DEL TERCER CIRCUITO.”.

Establecido lo anterior, se tiene que, en la cláusula tercera del contrato fundatorio, se señaló que los pagos de las pensiones rentísticas se realizarían en el domicilio arrendado, por ende, para efecto de demostrar la falta de pago, recae sobre la parte actora la carga de la prueba respecto de demostrar que requirió al arrendatario por el pago de las rentas debidas, lo anterior como se sostiene en la jurisprudencia siguiente:

“Registro digital: 168214, Instancia: Primera Sala Novena Época Materia(s): Civil, Tesis: 1a./J. 106/2008 Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXIX, Enero de 2009, página 45, Tipo: **Jurisprudencia 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.

Contradicción de tesis 111/2007-PS. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Primero y Segundo, ambos en Materia Civil del Cuarto Circuito. 1o. de octubre de 2008. Cinco votos. Ponente: Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Secretaria: Rosalía Argumosa López. Tesis de jurisprudencia 106/2008. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha ocho de octubre de dos mil ocho.”.

“Registro digital: 195456 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época Materia(s): Civil, Tesis: VII.2o.C. J/10 Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo VIII, Octubre de 1998, página 965, Tipo: **Jurisprudencia**

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



PODER JUDICIAL

Juzgado 3° Civil
Sentencia Definitiva
Único Civil
1302/2020

ESTADO DE AGUASCALIENTES

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.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SÉPTIMO CIRCUITO.”.

Al respecto, la parte actora ofertó la testimonial a cargo de ***** y ***** , a la cual se le otorga valor probatorio en términos de lo dispuesto por el artículo 349 del Código Procesal de la materia, pues de las declaraciones vertidas por ambos atestes, se advierte que fueron contestes, sin dudas ni reticencias, sobre el hecho de conocer al demandado; conocer las condiciones del contrato fundatorio de la acción, y, principalmente, que el demandado no se encuentra al corriente en el pago de rentas, debiendo desde el mes de abril de dos mil veinte, habiendo presenciado múltiples cobros de la arrendadora al arrendatario para obtener el pago de lo adeudado.

Sobre dichas declaraciones, es preciso hacer hincapié en la circunstancia de que, no pasa desapercibido para esta autoridad, que los atestes son hijo y cónyuge respectivamente de la parte oferente; no obstante, ello no es suficiente para demeritar su valor por considerar imparcialidad en su dicho por ese sólo hecho, ya que en autos no se aportó elemento de prueba alguno que demuestre que los testigos se hayan conducido falsamente ante esta autoridad, lo anterior como se sostiene en la siguiente tesis aislada que se estima aplicable al caso en estudio.

“Registro digital: 215060 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Octava Época Materia(s): Común, Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo XII, Septiembre de 1993, página 295, Tipo: **Aislada**

PRUEBA TESTIMONIAL. VALOR DE LA. LA SOLA CIRCUNSTANCIA DE QUE EL OFERENTE DE LA PRUEBA TENGA PARENTESCO CON LOS TESTIGOS NO ES SUFICIENTE PARA DESESTIMAR LA INFORMACION RENDIDA.

La exclusiva circunstancia de que un testigo sea pariente del oferente de la prueba no conduce a privar de valor a la información que proporciona su desahogo. En efecto, de la mera existencia de parentesco con el oferente de la prueba no deriva, necesariamente, la imposibilidad o inhabilitación de una persona para narrar ante el juez de Distrito los hechos que le constan por haberlos percibido a través de los sentidos, pues ningún precepto de la Ley de Amparo o del Código Federal de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria, impide a las partes ofrecer como prueba de su parte la declaración testimonial de quienes resultan ser sus parientes. Consecuentemente, si dichos cuerpos normativos permiten el desahogo de la prueba en esas condiciones, debe inferirse que es posible que el juzgador les otorgue el valor probatorio que legalmente les corresponda, por tanto, es contrario a la ley, privar de todo valor probatorio a ese medio de convicción por el motivo que se invoca, pues resulta adverso a la lógica jurídica que la ley permita el ofrecimiento, admisión y desahogo de la prueba en esas circunstancias y, al

mismo tiempo, faculte al juzgador para privar totalmente de valor a la información que proporciona ese medio de convicción, con base en esa sola característica. Es cierto que la existencia de parentesco entre quien testifica y el oferente de la prueba, produce presunción sobre la posible existencia de parcialidad que puede afectar el testimonio; sin embargo, para poder invocar ese vicio como motivo que resta o priva de valor a la información proporcionada, es menester que se manifieste de alguna manera, pues a nadie puede caber duda, en sana lógica, que a pesar de la existencia del vínculo familiar, los testigos pueden producir su declaración con estricto apego a lo que consideran que es la verdad.
SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL NOVENO CIRCUITO.”

En consecuencia, se estima que con los medios de prueba aportados por la accionante, se demostró el requerimiento del pago de rentas adeudadas, mientras que el demandado omitió aportar elementos para probar el hecho positivo consistente en haber realizado el pago de las rentas cuyo impago se le atribuye, siendo una carga probatoria que le atañe, ello como lo prevé la jurisprudencia siguiente:

*“Registro digital: 166732, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época Materia(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***

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.

DÉCIMO PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.”

Resta por analizar la excepción que el demandado señaló como de **falta de acción**, la cual hizo consistir en que la parte actora no le ha notificado de manera judicial que es su deseo de dar por terminado su contrato verbal celebrado en fecha primero de enero de dos mil dieciséis; no obstante, dicha excepción se declara inoperante dado que, como se precisó y fundamentó al inicio del presente considerando, la acción ejercitada es de rescisión de contrato de arrendamiento y no de terminación del mismo.

VI. Decisión judicial.- En contexto de todo lo expuesto, se declara que resultó procedente la vía Única Civil, que en ella la actora *********, acreditó los elementos de su acción de rescisión de contrato, en tanto que, el demandado *********, dio contestación a la demanda incoada en su contra, ofreció pruebas y no acreditó sus excepciones de falta de acción para demandar y de falta de acción, mientras que su



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

Juzgado 3° Civil
Sentencia Definitiva
Único Civil
1302/2020

diversa defensa que denominó de preferencia no constituye realmente una excepción, al no atacar ni dilatoria ni perentoriamente la acción.

En consecuencia a lo anterior, se declara la rescisión del contrato de arrendamiento celebrado entre ***** y el demandado ***** , el primero de enero de dos mil quince, renovado verbalmente el primero de enero de dos mil dieciséis, respecto del inmueble ubicado en la calle ***** número ***** , ***** , de la colonia ***** de esta ciudad.

Se condena al demandado ***** , a la desocupación, entrega y real y material del inmueble dado en arrendamiento a favor de la actora en las mismas condiciones que les fue entregado, libre de adeudos de servicios de agua y energía eléctrica que se hubieren generado durante el tiempo en que permaneció en posesión del inmueble, y que sean cuantificados en ejecución de sentencia.

Se condena al demandado ***** , al pago de las rentas que corresponden a partir de la relativa al mes de abril de dos mil veinte y hasta la entrega real y material del inmueble motivo del presente juicio, cada una a razón de la cantidad de **un mil cien pesos**, acorde a lo estipulado por las partes en la cláusula tercera del contrato fundatorio de la acción y la confesión realizada al respecto por la parte actora, las cuales deberán ser reguladas en ejecución de sentencia.

Dada la actualización de la mora en el pago de las pensiones rentísticas, se condena al demandado ***** , al pago de intereses moratorios a razón del tres punto cero ocho por ciento mensual sobre el monto de las pensiones rentísticas adeudadas, generados a partir del seis de abril de dos mil veinte -día siguiente al vencimiento del plazo para el pago de la primer amortización adeudada y así sucesivamente a partir del día seis de cada mes, toda vez que es el día que se genera la mora en el pago-, lo anterior, hasta el pago total del adeudo, cuyo monto se cuantificará en ejecución de sentencia.

Por otro lado, se absuelve a la parte demandada del pago de la pena convencional reclamada por la parte actora, pretensión fundada en la cláusula octava del contrato fundatorio, ello dado que, de la lectura de la citada cláusula se desprende como requisito para la procedencia del cobro de dicha pena, que la parte demandada no desocupe el inmueble en la fecha de terminación del contrato fundatorio. No obstante, como se explicó en el considerando que antecede, no se actualizó en este juicio la

figura de terminación del contrato fundatorio, sino la de rescisión, que se declara mediante el dictado de la presente resolución, por lo que no se da el supuesto para la procedencia de la condena al pago de dicha sanción.

Por último, en cuanto a los gastos y costas del juicio, cabe señalar que el artículo 128 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, establece: *“La parte que pierde debe reembolsar a su contraria las costas del proceso. Se considera que pierde una parte cuando el tribunal acoge, total o parcialmente las prestaciones de la parte contraria...”*.

En observancia a esto y a que en el presente asunto la parte actora ***** obtuvo la determinación judicial de procedencia parcial de las prestaciones que reclama, pues a favor de la parte demandada *****, se determinó absolverlo del pago de la pena convencional reclamada por la actora, se condena tanto a ***** como a ***** a pagarse mutuamente los gastos y costas del presente juicio en base a lo obtenido por cada una, los cuales deberán ser cuantificados 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.- En ella la actora *****, probó su acción de rescisión de contrato de arrendamiento y el demandado *****, no demostró sus excepciones y defensas.

Cuarto.- Se declara la rescisión del contrato de arrendamiento celebrado entre *****y el demandado *****, el primero de enero de dos mil quince, renovado verbalmente el primero de enero de dos mil dieciséis, respecto del inmueble ubicado en la calle ***** número *****, *****, de la colonia ***** de esta ciudad.

Quinto.- Se condena al demandado *****, a restituir a la actora *****, el inmueble objeto del arrendamiento, descrito en el párrafo que antecede, en el estado en que lo recibió, libre de todo adeudo por concepto de los servicios públicos cuya existencia se demuestre en ejecución de sentencia.



PODER JUDICIAL

ESTADO DE AGUASCALIENTES

Juzgado 3° Civil
Sentencia Definitiva
Único Civil
1302/2020

Sexto.- Se condena al demandado *********, al pago de las rentas que corresponden a partir de la relativa al mes de abril de dos mil veinte y hasta la entrega real y material del inmueble motivo del presente juicio, cada una a razón de la cantidad de **un mil cien pesos**, acorde a lo estipulado por las partes en la cláusula tercera del contrato fundatorio de la acción y la confesión realizada al respecto por la parte actora, las cuales deberán ser reguladas en ejecución de sentencia.

Séptimo.- se condena al demandado *********, al pago de intereses moratorios a razón del tres punto cero ocho por ciento mensual sobre el monto de las pensiones rentísticas adeudadas, generados a partir del seis de abril de dos mil veinte -día siguiente al vencimiento del plazo para el pago de la primer amortización adeudada y así sucesivamente a partir del día seis de cada mes, toda vez que es el día que se genera la mora en el pago-, lo anterior, hasta el pago total del adeudo, cuyo monto se cuantificará en ejecución de sentencia.

Octavo.- Se absuelve a la parte demandada del pago de la pena convencional reclamada por la parte actora, pretensión fundada en la cláusula octava del contrato fundatorio, ello por las razones expuestas en el último considerando de la presente resolución.

Noveno.- Se condena tanto a ********* como a *********, a pagarse mutuamente los gastos y costas del presente juicio en base a lo obtenido por cada una, los cuales deberán ser cuantificados en ejecución de sentencia.

Décimo.- 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.

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.

Así, definitivamente lo resolvió y firma el **Licenciado Honorio Herrera Robles, Juez Tercero de lo Civil del Estado**, por ante su Secretaria de Acuerdos Licenciada **Fabiola Morales Romo**, que autoriza.-
Doy Fe.-

**JUEZ TERCERO DE LO CIVIL
LIC. HONORIO HERRERA ROBLES**

**SECRETARIA DE ACUERDOS
LIC. FABIOLA MORALES ROMO**

La Secretaria de Acuerdos Licenciada **Fabiola Morales Romo**, hace constar que la sentencia que antecede se publica en la Lista de Acuerdos de este juzgado en fecha **diecinueve de julio de dos mil veintiuno.-** Conste.

L/AIFG/jagr

La licenciada **Alejandra Iveth de la Fuente García**, 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 **1302/2020**, dictada en fecha **dieciséis de julio de dos mil veintiuno** por el Juez Tercero Civil del Estado, constando de **catorce** 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, datos de identificación del inmueble**, información que se considera legalmente como confidencial/reservada por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.-